Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kurz-

Gutachten

über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Gewerbestraße 32
in 58 791 Werdohl

Gemarkung Werdohl, Flur 19, Flurstück 505

Auftraggeber: Amtsgericht Altena

Gerichtsstraße 10 in 58 762 Altena

Geschäfts-Nummer: 005 K 027/17

Stichtag der Wertermittlung: 09. März 2018

Erstellungsdatum: 19. März 2018 Ausfertigung: Nr. 1 von 1

Dipl. Ing. Peter Rothstein - Blechen 3 - 58566 Kierspe

Telefon 02353 / 5723

Bankverbindung: Volksbank Kierspe IBAN: DE 16 458 614 340 716 867 400

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen des Gutachtens	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung	Seite 8
3.	Gebäudebeschreibung	Seite 14
4.	Gesamtbeurteilung	Seite 18
5.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite 19
6.	Bodenwertermittlung	Seite 21
7.	Sachwertermittlung	Seite 24
8.	Ertragswertermittlung	Seite 30
9.	Wertermittlung der Grunddienstbarkeit	Seite 35
10.	Verkehrswertermittlung	Seite 36

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Kreiskarte	Seite 39
Anlage 2	Zeichnungen + Flächen lt. Bauakte	Seite 40
Anlage 3	Lichtbilder	Seite 44

1. Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Altena
Gerichtsstraße 10
58762 Altena
Geschäfts-Nummer: 019 K 027 / 17

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

09. März 2018

1.3 Datum der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Mit Schreiben vom 25. Feb. 2018 wurden die Verfahrensbeteiligten von dem geplanten Ortstermin unterrichtet.

Das zu bewertende Objekt wurde am 09. März 2018 besichtigt.

An dem Ortstermin nahmen teil: Ein Eigentümer und der Sachverständige Herr Peter Rothstein.

Das Ergebnis der Inaugenscheinnahme ist in der Anlage als Fotodokumentation dem Gutachten beigefügt.

1.4 Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung

Bei dem angesetzten Ortstermin wurde dem Sachverständigen die Besichtigung verweigert.
Dem Sachverständigen war es daher nicht möglich, das Bewertungsobjekt, von Innen und von der Rückseite des Grundstücks zu besichtigen. Aus diesem Grund wurde das Gutachten nach äußerem Anschein und den zugänglichen Unterlagen erstellt.

1.5 Anlass der Bewertung

Zweck des Gutachtens ist, im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 27.06.2017 die Verkehrswertermittlung nach § 194 Bau GB des Grundstücks:

Grundbuch von Werdohl Blatt 67
lfd. Nr. 7 Gemarkung Werdohl, Flur 19, Flurstück 505,
Gebäude- und Freifläche, Gewerbestr. 32, Größe: 1.536 m²
Eigentümer:

Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Bergschäden, Altlasten und Wohnungsbindung sind einzuholen.

Mitteilung welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind, trotzdem eine getrennte Bewertung der Einzelgrundstücke.

Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes sowie des Wohnungsverwalters gebeten.

Um Beantwortung folgender Fragen wird gebeten:
1. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
2. Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehör vorhanden?
3. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?
4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

1.6 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Altena mit Schreiben vom 22. Dez. 2017 schriftlich erteilte Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 09. März 2018 durchgeführte Ortsbesichtigung.
- die dem Sachverständigen durch das Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundbuchauszug).
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert.

1.7 Allgemeine Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.01.2018
- Auszug aus der Flurkarte vom 11.01.2018
- Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Stichtag 01.01.2017)
- Auskunft zum Planungsrecht
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 09.01.2018
- Auskunft zur Altlastensituation vom 08.01.2018
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 10.01.2018
- Auskunft zu Baulasten vom 08.01.2018
- Auskunft zur Bergschadensgefährdung vom 12.01.2018
- Einsicht in die Bauakte 22.01.2018
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins (siehe Anlage)

1.9 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer laut Grundbuch zum Stichtag:

[redacted]

1.10 Miet- und Pachtverhältnisse

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde das Objekt augenscheinlich im Rahmen der Eigennutzung bewohnt und bewirtschaftet. Ob gültige Miet-oder Pachtverträge vorliegen konnte nicht ermittelt werden.

1.11 Wohnungsbindung

Laut Auskunft der Stadt Werdohl unterliegt das Bewertungsobjekt nicht der Wohnungsbindung.

1.12 Grundstücksangaben

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Altena
Grundbuch von:	Werdohl
Blatt:	67
Flur:	19

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
7	505	Gebäude- u. Freifläche, Gewerbestraße 32	1.536 m²

Katasterbezeichnung

Flurstück	505
Flur	19
Gemarkung	Werdohl
Gebietszugehörigkeit	Werdohl Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Lage	Gewerbestraße 32
Fläche	1.536 m²
Tatsächliche Nutzung	Mischnutzung mit Wohnen
Amtsgericht	Altena
Grundbuchbezirk	Werdohl
Grundbuchblatt	67
Eigentümer	3.1 [redacted] 3.2 3.3

1.13 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 geändert 20.11.2014
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Bewertungsgesetz (BewG) vom 01.02.1991 geändert 02.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 06) vom 01.06.2006 geändert 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11.01.2011
- Verordnung über die Bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 geändert 11.06.2013
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W) 01.05.2012
- DIN 277 / 2005 - Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten
- DIN 276 / 1993 - Kosten im Hochbau
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung

1.14 Literatur

- Kleiber / Simon / Weyers — Verkehrswertermittlung von Grundstücken 4. Auflage 2002
- Schlicht / Gehri — Grundlagen der Verkehrswertermittlung 2007
- Schmitz / Krings u.a. — Baukosten 2014/2015, 20. Auflage
- Kleiber / Tillmann — Grundstückswertermittlung 2014
- Kleiber / Tillmann — Tabellenhandbuch 1. Auflage 2008
- Baupreisindex - Landesamtes für Datenverarbeitung u. Statistik NRW
- Grundstücksmarktbericht 2017 Märkischer Kreis
- Gewerblicher Mietpreisspiegel SIHK-Hagen
- Gewerblicher Mietpreisspiegel IHK-Siegen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Grundstück liegt östlich vom Werdohler Zentrum im Ortsteil "Kettling".

Stadt Werdohl

Die Stadt Werdohl liegt an den Ufern der Verse und des doppelten Mäanderbogen der Lenne im Märkischen Kreis. Werdohl ist eine Stadt, die sich durch das Miteinander von Industrie und Natur auszeichnet. Sie ist stark industriell-gewerblich geprägt, vor allem stahlverarbeitende Industrie sowie Eisen- und Metallverarbeitung. Mit seinen rd. 18.800 Einwohnern ist Werdohl dem Wirtschaftsraum Südwestfalen zuzuordnen.

Der Märkische Kreis liegt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Arnsberg, erstreckt sich über eine Fläche von 1.060 km² und beheimatet rd. 416.000 Menschen.

Infrastruktur

Die Stadt verfügt in umfangreichem Maß über eine Infrastruktur zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Vorhanden sind zudem Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- u. Kultureinrichtungen.

Verkehrsanbindung

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzende "Gewerbestraße" mit Anbindung an die B 236.
Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraßen B 229 und B 236 sowie der Bundesautobahn BAB 45.

Personennahverkehr

Im öffentlichen Personennahverkehr wird Werdohl durch einen Bahnhaltepunkt (DB) sowie durch mehrere innerstädtische und regionale Buslinien erschlossen. Der Bahnhof Werdohl liegt an der Ruhr-Sieg-Strecke die von Hagen nach Siegen führt.

2.2 Kleinräumige Lage

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt liegt an der "Gewerbestraße", einer Gemeindestraße zwischen der B 236 und dem Fluss "Lenne".

Gewerbestraße

Die "Gewerbestraße" ist als Erschließungsstraße der näheren Umgebungsbebauung einzustufen. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig, mit einem Gehweg und mit Beleuchtungseinrichtungen erstellt. Die Straße ist mit einer Asphaltdecke befestigt und mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet.

Umgebung

Das Bewertungsobjekt ist umgeben von Gewerbebebauung unterschiedlichster Baujahre, einer Bahnlinie und dem Fluss "Lenne".

Versorgungseinrichtungen

Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs sind im naheliegenden Zentrum von Werdohl (ca. 3 km) erreichbar.

Haltestellen

Die Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen sind fußläufig an der Gewerbestraße und an der B 236 gut erreichbar.

Immissionen

Immissionsbelastungen durch Hochspannungsleitungen und Flugverkehr wurden zum Ortstermin nicht festgestellt. Immissionsbelastungen durch Straßen- bzw. Bahnverkehr und Gewerbebetriebe sind möglich.

Verkehrslage

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen.

Wohnlage

Die Wohnlage ist insgesamt als einfach zu bewerten.

2.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Grundstück

Das Grundstück ist für Mischnutzung mit Wohnen angelegt und regelmäßig geschnitten.

Abmessungen

Die Breite des Grundstücks an der Straßenfront beträgt rd. 35 m, die Grundstückstiefe liegt bei rd. 43 m.

Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist fast eben.

Baugrund

Untersuchungen des Baugrunds auf Tragfähigkeit und Grundwasser wurden nicht durchgeführt.

Versorgungsleitungen

An welche Versorgungsleitungen das Bewertungsobjekt angeschlossen ist, konnte wegen fehlender Besichtigung nicht ermittelt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt laut Bauakte über die öffentliche Kanalisation.

Nutzung und Bebauung

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen "Wohnhaus mit gewerblichen Räumen" bebaut. Außenanlagen wurden angelegt.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch,

Eintragungen im Grundbuch von Werdohl Blatt 67 Abteilung II:

Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Trinkwasserhauptversorgungsleitung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 20 Flurstück 94. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 10. Mai 1966 eingetragen und in Werdohl Blatt 644 vermerkt am 15. Feb. 1968.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 07.07.2017.

<u>Abteilung III</u>

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.
Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

2.4.2 Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Werdohl ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage teilte die Stadt Werdohl mit:

Das Grundstück wird durch die Erschließungsanlage "Gewerbestraße" erschlossen.
Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind nicht zu zahlen. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW fallen nicht mehr an.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls Beiträge für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden können. Eine Ausbauabsicht besteht nach dem derzeitigen Investitionsprogramm der Stadt Werdohl nicht.

Das Grundstück ist somit bewertungstechnisch als "erschließungsbeitragsfrei" einzustufen.

2.4.4 Altlasten

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtge Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Das Grundstück liegt aber im Einflussbereich eines Altstandortes, welcher im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nr. 14/067, "Werdohl, Metallwarenfabrik Grein, Gewerbestraße 28", erfasst ist.

Sollten sich umweltbelastende Bodenverunreinigungen herausstellen, so müssen Grad der Verunreinigung, Sanierungsbedürftigkeit und Kosten für eine Sanierung durch einen Altlastenexperten ermittelt werden.

Laut Auskunft der Stadt Werdohl befindet sich das Bewertungsobjekt auf einer Verdachtsfläche (Kampfmittelverdachtsfläche).

2.5 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Werdohl ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, das als "gewerbliche Fläche", dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauplanungsamtes der Stadt Werdohl liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Entwicklungszustand

Einstufung nach § 5 Abs.4 ImmoWertV als "baureifes Land".

2.6 Bauakte

Die Bauakte wurde vom Sachverständigen eingesehen. Soweit Inhalte aus der Bauakte Verwendung finden sind diese im Gutachten extern erwähnt.

2.7 Denkmalschutz

Laut Aussage der Stadt Werdohl steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Nachfolgende Aufstellungen nur auszugsweise, es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Sachverhalte ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt. Nach äußerem Augenschein nicht feststellbare Sachverhalte gemäß Planunterlagen, Baubeschreibung sowie eventuellen mündlichen Angaben der Eigentümer.

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheit wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahme, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt.
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht.
- haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft.
- es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Das zweigeschossige Gebäude wurde laut Bauakte in massiver Bauweise errichtet und mit einem Satteldach versehen.

Die drei Eingänge liegen an den straßenabgewandten Seiten.

Das Gebäude wird zum Stichtag augenscheinlich zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt.

3.3 Entstehung

Das Gebäude wurde im Jahr 1965 unter dem Tenor "Neubau eines Wohnhauses mit gewerblichen Räumen" genehmigt.

Der "Erdlagertank" wurde am 18.02.1985 genehmigt.

3.4 Bauzahlen

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Rauminhalten und Flächen beruhen auf den Bauplänen der Bauakte. Die Planunterlagen konnten nicht auf Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung überprüft werden.
Die Planunterlagen waren in Teilen nicht bemaßt. Dadurch können Ungenauigkeiten bei den vorgenommenen Berechnungen entstanden sein. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

Bruttogrundfläche - BGF_{red}

Wohnhaus mit gewerblichen Räumen

KG	16,00 m x 10,54 m - 11,00 m x 1,30 m =	154,34 m²
EG	16,00 m x 10,54 m - 11,00 m x 1,30 m =	154,34 m²
DG	16,00 m x 10,54 m - 11,00 m x 1,30 m =	154,34 m²
Summe		463,02 m²
Balkon	16,00 m x 1,30 m + 5,30 m x 6,50 m =	55,25 m²
Garagen	6,38 m x 5,98 m =	38,15 m²

Wohn- und Nutzflächen

Wegen fehlender Innenbesichtigung geht der Gutachter im Folgenden davon aus, dass die Wohn- und Nutzflächen entsprechend der Bauakte und den Bauzeichnungen ausgeführt wurden (siehe Anlage 4).

3.5 Gebäudeaufteilung

Wegen fehlender Innenbesichtigung geht der Gutachter im Folgenden davon aus, dass die Gebäudeaufteilung entsprechend der Bauakte und den Bauzeichnungen ausgeführt wurde.

3.6 Ausstattung des Gebäudes

Eine Begutachtung der Innenausstattung und der Haustechnik konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

3.7 Ausführung des Gebäudes

Eine Begutachtung der Gebäudeteile konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nur nach äußerem Anschein und Aktenlage erfolgen.

Fundamente:	Kiesbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fenster:	Holzkonstruktion
Fassade:	Kratzputz
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Falzziegel
Dachentwässerung:	Zink

3.8 Außenanlagen

Eine Begutachtung der Außenanlage im hinteren Grundstücksteil konnte wegen fehlender Besichtigung nicht durchgeführt werden.

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen im Bereich der Straßenfront wurden vorgefunden:

- Gartenanlage bestehend aus verschiedenen Bäumen, Sträuchern Stauden und Rasen.
- Weg- und Hofbefestigung in Betonsteinpflaster, Asphalt und Beton
- Stützmauer (Garageneinfahrt)
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (lt. Bauakte)

3.9 Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Kleinere Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau sind in der geminderten Restnutzungsdauer enthalten.

Größere Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau werden durch Abzug der Schadensbeseitigungskosten wertmindernd berücksichtigt.

Beanstandungen im Gebäude und an der rückseitigen Gebäudehülle konnten wegen der fehlenden Besichtigung nicht geprüft werden. Die sichtbaren Gebäudeteile und die Außenanlagen sind in einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand.
Der Gutachter wird diese Tatsache mit einem pauschalen Abschlag vom Sachwert berücksichtigen.

4. Gesamtbeurteilung

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Lage

Der Gewerbestandort und die Verkehrslage sind als durchschnittlich einzustufen. Die Wohnlage ist als einfach zu bewerten.

Grundstück

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und bis auf den Kellerabgang eine ebene Fläche.

Gebäude

Die sichtbaren Seiten der Gebäudehülle befinden sich, dem Alter entsprechend, in einem durchschnittlichen Zustand.
Eine Beurteilung für den Innenbereich und der rückseitigen Gebäudehülle konnte wegen fehlender Besichtigung nicht durchgeführt werden.

5. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Dabei ist zu beachten, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstückmarkt realisierten Kaufpreis beruht.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung dieses Verfahrens allerdings in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgeeigneten Daten zu ermitteln sind, da aufgrund der individuellen Ausführungen und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen allerdings auszuschließen.

Demzufolge stehen als sachgerechte Wertermittlungsverfahren das Sach- und das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Entscheidend für die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten bestimmen sie unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine freistehendes Wohnhaus mit gewerbl. Räumen in einem Gewerbegebiet. In Anbetracht der grossen Wohnfläche und der Wohnlage ist eine rentierliche Vermietbarkeit der Wohnung nicht möglich. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert würde bei dem vorhandenen Objekt zu keinem angemessenen Wert führen.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird es für sachgerecht erachtet, die Ableitung des Verkehrswertes für die gegenständliche Einheit auf der Basis des Sachwertverfahrens durchzuführen. Zur Plausibilitätskontrolle wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückzuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

6.2 Bodenrichtwert

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis zum 01.01.2017 bei Erfüllung der Kriterien:

- Entwicklungszustand:	Baureifes Land
- Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB
- Nutzungsart:	Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl:	0,8

mit 34 € / m² definiert.

6.3 Abweichungen vom Richtwertgrundstück

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.
Vom Richtwertgrundstück weicht das Bewertungsobjekt in folgenden wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Lage des gegenständlichen Objektes

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsobjekt weist eine durchschnittliche Ausnutzung auf und entspricht daher dem Richtwertgrundstück.

Größe und Zuschnitt

Zuschnitt und Größe weichen gegenüber den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks nicht ab.

Baurechtliche Situation

Die baurechtliche Situation der Grundstücke ist hinsichtlich der Bebauung klar definiert und erfordert keine zusätzliche Anpassung.

Beitrags- und Abgabensituation

Der Bodenrichtwert geht von beitragsfreien Flächen aus.

Entwicklung des Preisniveaus

Grundsätzlich sind auch die Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zu beachten, da sich die verwendeten Ausgangsdaten selten exakt auf den Wertermittlungsstichtag beziehen.
Im vorliegenden Fall kann dieser Sachverhalt allerdings vernachlässigt werden, da zwischen Wertermittlungsstichtag und Stichtag des angeführten Bodenrichtwertes keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar sind.

6.4 Bodenwertableitung

Auf der Grundlage der zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwerte und unter Beachtung der dargestellten Werteinflüsse wird es insgesamt für sachgerecht erachtet den Bodenwert wie folgt zu bestimmen:

Bodenrichtwert (eb-frei):	34 € / m²
Grundstück insgesamt:	1.536 m²

Abweichungen vom Bodenrichtwert:

Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt nur unwesentlich ab, so dass keine Wertanpassung erforderlich ist.

Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert

Bodenrichtwert (eb-frei):	34 € / m²
Wertanpassung für Lage	0 € / m²
Wertanpassung für Ausnutzung	0 € / m²
Wertanpassung für Größe und Zuschnitt	0 € / m²
Wertanpassung für baurechtl. Situation	0 € / m²
Wertanpassung für Beitragssituation	0 € / m²
Wertanpassung für Preisniveaus	0 € / m²
Angepasster Bodenwert :	34 € / m²

Bodenwertermittlung	34 € / m² x 1.536 m² =	52.224 €
Bodenwert insgesamt (eb-frei) unbelastet	rd.	52.000 €

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Zu Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären und nicht von Rekonstruktionen.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sind vorrangig Normalherstellungskosten 2010 zu Grunde zu legen. Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechn. Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche angeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-Nov. 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

7.2 Gebäudedaten

Gebäudetyp:	Laut Bauakte: zweigeschossiges Wohnhaus mit gewerblichen Räumen
Gebäudeart:	1.32
$BGF_{red.}$:	463,02 m²
Baujahr:	1965

Gebäudeart:	Garage
Gebäudetyp:	14.1
$BGF_{red.}$:	38,15 m²
Baujahr:	1965

7.3 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

Bei der Ermittlung des Gebäudestandards wurden wegen fehlender Innenbesichtigung Bauteile aus der Bauakte übernommen bzw. dem Baujahr entsprechend ausgewählt.

	Standardstufe					Wägungs-	Standard
	1	2	3	4	5	anteil	gewogen
Außenwände		1,00				0,23	0,46
Dächer		1,00				0,15	0,30
Außentüren und Fenster		1,00				0,11	0,22
Innenwände und Türen		1,00				0,11	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			0,11	0,33
Fußboden			1,00			0,05	0,15
Sanitäreinrichtung			1,00			0.09	0,27
Heizung			1,00			0,09	0,27
Sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18
	Gewogener Gebäudestandard =						2,40

<u>Kostenkennwerte für die Gebäudeart Typ 1.32</u>
(einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Standardstufe 1	620 €/m² BGF
Standardstufe 2	690 €/m² BGF
Standardstufe 3	790 €/m² BGF
Standardstufe 4	955 €/m² BGF
Standardstufe 5	1.190 €/m² BGF

Außenwände	1 x 23 % x 690 €/m² BGF =	159 €/m² BGF
Dächer	1 x 15 % x 690 €/m² BGF =	104 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 690 €/m² BGF =	76 €/m² BGF
Innenwände	1 x 11 % x 690 €/m² BGF =	76 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 790 €/m² BGF =	87 €/m² BGF
Fußboden	1 x 5 % x 790 €/m² BGF =	40 €/m² BGF
Sanitäreinrichtung	1 x 9 % x 790 €/m² BGF =	71 €/m² BGF
Heizung	1 x 9 % x 790 €/m² BGF =	71 €/m² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1 x 6 % x 790 €/m² BGF =	47 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	731 €/m² BGF

7.4 Baupreisindex

Baupreisindex Bezugsjahr NHK 2010 100,0
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 113,7

Indexfaktor: 113,7 / 100,0 = 1,137

7.5 Gesamtnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser entsprechend Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis.

GND 80 Jahre

7.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung dieser Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Sachwert-Richtline Anlage 4 beschriebene Modell zurückgegriffen werden:

Wegen fehlender Innenbesichtigung kann das o.g. Verfahren nicht ausgeführt werden. Die Restnutzungsdauer wird nach äußerem Anschein geschätzt:

Baujahr:	1965
Alter:	53 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt):	30 Jahre

7.7 Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Normgebäude)

Wohnhaus

$BGF_{red.}$:	463,02 m²
Kostenkennwert:	731 €/m² BGF
Indexfaktor:	1,137

731 €/m² BGF_{red} x 463,02 m² x 1,137 = 384.838 €

rd. 385.000 €

Garage

$BGF_{red.}$:	38,15 m²
Kostenkennwert:	485 €/m² BGF
Indexfaktor:	1,137

485 €/m² BGF_{red} x 38,15 m² x 1,137 = 21.038 €

rd. 21.000 €

7.8 Besondere Bauteile (nach § 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)

Balkon	rd.	7.500 €
Terrasse (Garagendach)	rd.	11.500 €
Eingangstreppe	rd.	1.500 €
Vorbau KG-Eingang	rd.	1.500 €
Vorbau Terrasse	rd.	2.000 €

7.9 Alterswertminderung
(nach § 23 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Alterswertminderung:	(80 - 30) / 80 x 100 = rd. 63 %

7.10 Vorläufiger Gebäudesachwert
(Alterswertgeminderte Herstellungskosten)

(385.000 € + 21.000 € + 24.000 €) x 0,37 = 159.100 €

rd. 159.000 €

7.11 Vorläufiger Sachwertanteil der Außenanlagen

Nach Erfahrungswerten kann bei freistehenden Wohnhäusern der Wert einer durchschnittlichen Außenanlage mit 4 % - 6 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten erfasst werden.

159.000 € x 0,05 = 7.950 € rd. 8.000 €

7.12 Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Gebäudesachwert	159.000 €
Vorläufiger Sachwert Außenanlagen	8.000 €
Vorläufiger Bodenwertanteil	52.000 €
Vorläufiger Sachwert	219.000 €

7.13 Marktanpassung

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einem vorläufigen Sachwert von 205.000 €, wurde im Grundstücksmarktbericht 2017 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis ein Sachwertfaktor von 0.89 ermittelt.

219.000 € x 0,89 = 194.910 € rd. 195.000 €

7.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag

Zustand und Gebäudestandard konnten wegen der fehlenden Besichtigung nicht geprüft werden. Auf Grund der eingeschränkten Außenbesichtigung mussten Fakten frei geschätzt werden oder ungeprüft aus der Bauakte übernommen werden. Den Zustand berücksichtigt der Gutachter mit einem pauschalen Abschlag von 15 % vom Sachwert.

195.000 € x 0,15 = 29.250 €	rd.	-29.000 €

7.15 Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	195.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-29.000 €
Sachwert (unbelastet)	166.000 €

8. Ertragswertermittlung

(nur nachrichtlich, zur Plausibilitätskontrolle)

8.1 Allgemeines

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer einbezogen sind.

Die Ableitung des Ertragswerts basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der absehbar erzielbaren Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieten aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten aber marktübliche Erträge.

Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzen Grundstücken, wird zum Wertermittlungsstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

8.2 Tatsächliche Erträge

Tatsächliche Erträge liegen nicht vor.

8.3 Nachhaltig erzielbare Erträge

Wegen fehlender Besichtigung wird es in Anlehnung an die "Mietpreisspiegel" für sachgerecht erachtet die Mietpreise wie folgt zu bestimmen:

Ertrag Wohnräume

Die aktuelle Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis zeigt als monatlichen Mietzins für eine Wohnung in Werdohl in einfacher Wohnlage mit Heizung, Bad und WC, Baujahr von 1965 - 1970, eine Mietpreisspanne von 4,09 bis 4,49 € / m². Zuschlag: alleinige Gartennutzung + 5%, Balkon und Terrasse + 5%, zusätzliches Gäste WC + 5%. Abschlag für Wohnfläche größer 120 m² - 10%.

Wohnung EG	135,88 m² x 4,50 € =	611,46 €

Für die Mietwohnung wird eine monatl. Kaltmiete in Höhe von rund 610,- € / Monat für nachhaltig erzielbar angesehen.

Ertrag Gewerberäume

Von der SIHK-Hagen wird in Lüdenscheid für Büroflächen eine Nettokaltmiete von 3,80 €/m² bis 9,30 €/m² ausgewiesen. Für Werdohl wird keine eigene Nettokaltmiete aufgeführt.

Gewerberäume im UG	79,17 m² x 7,00 €/m² =	554,19 €

Für die Gewerberäume wird eine monatl. Kaltmiete in Höhe von rund 550,- € / Monat für nachhaltig erzielbar angesehen.

Ertrag Garagen

Für die 2 Garagen wird eine monatliche Kaltmiete in Höhe von rund 100,- € /Monat für nachhaltig erzielbar angesehen.

8.4 Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis laut Grundstücksmarktbericht 2017 Märkischer Kreis.

Instandhaltungskosten

Wohnung	11,00 €/m²
Gewerbe	11,00 €/m²
Garage	65 €/Stck.

Verwaltungskosten

Wohnungen	280 €/Stck.
Gewerbe	3,0%
Garage	37 €/Stck.

Mietausfallwagnis

Wohnungen	2,0%
Gewerbe	3,0%
Garage	2,0%

8.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von bebauten Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssatz für das Ertragswertverfahren entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2017 Märkischer Kreis.

Gemischt genutzte Gebäude mit gewerblichen Mietertragsanteil von 20 % bis 80 %	6,20%

8.6 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist entsprechend Anlage 1 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinsatz zu entnehmen.

Barwertfaktor laut Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,20 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren:

Barwertfaktor:	13,48

8.7 Ertragswertermittlung

Marktüblicher Rohertrag Wohnräume

12 Monate x 610 €		=	7.320 €

Marktüblicher Rohertrag Gewerberäume

12 Monate x 550 €		=	6.600 €

Marktüblicher Rohertrag Garage

12 Monate x 100 €		=	1.200 €

Bewirtschaftungskosten Wohnräume

Instandhaltung	135,88 m² x 11,00 €/m²	=	1.495 €
Verwaltung	1 WE x 280 €/Stck.	=	280 €
Mietausfallwagnis	7.320 € x 2%	=	146 €
Summe (ca. 29%)			1.921 €

Bewirtschaftungskosten Gewerberäume

Instandhaltung	79,17 m² x 11,00 €/m²	=	871 €
Verwaltung	6.600 € x 3%	=	198 €
Mietausfallwagnis	6.600 € x 3%	=	198 €
Betriebskosten	6.600 € x 1%	=	66 €
Summe (ca. 21%)			1.333 €

Bewirtschaftungskosten Garage

Instandhaltung	2 Stck. x 65 €/Stck.	=	130 €
Verwaltung	2 Stck. x 37 €/Stck.	=	74 €
Mietausfallwagnis	1.200 € x 2%	=	24 €
Summe			228 €

Marktüblicher Reinertrag

7.320 € + 6.600 € + 1.200 € - 1.921 € - 1.333 € - 228 € = 11.638 €

Bodenwertverzinsungsbetrag

6,20 % von 52.000 € = 3.224 €

Reinertragsanteil bauliche Anlagen

11.638 € - 3.224 € = 8.414 €

Barwertfaktor = 13,48

Ertragswert bauliche Anlagen

8.414 € x 13,48 = 113.421 € rd. 113.000 €

Ertragswert bauliche Anlagen	113.000 €
Bodenwertanteil	52.000 €
Vorläufiger Ertragswert	165.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag

Zustand und Gebäudestandard konnten wegen der fehlenden Besichtigung nicht geprüft werden. Auf Grund der eingeschränkten Außenbesichtigung mussten Fakten frei geschätzt werden oder ungeprüft aus der Bauakte übernommen werden. Den Zustand berücksichtigt der Gutachter mit einem pauschalen Abschlag von 15 % vom Ertragswert.

165.000 € x 0,15 = 24.750 €	rd.	-25.000 €

Vorläufiger Ertragswert	165.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000 €
Ertragswert (unbelastet)	140.000 €

9. Wertermittlung der eingetragenen Grunddienstbarkeit

9.1 Trinkwasserhauptversorgungsleitung

Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Trinkwasserhauptversorgungsleitung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 20 Flurstück 94.

Der Wert der Dienstbarkeit wurde in der Eintragungsbewilligung mit 1000 D-Mark angegeben.

Umrechnung: 1 D-Mark entsprechen 0,511292 €

Werteinfluss Abt. II, Nr. 3	rd.	500 €

10. Verkehrswert

10.1 Legaldefinition

Der Verkehrswert wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

10.2 Gegenüberstellung der Wertansätze

Sachwert (unbelastet)	166.000 €
Ertragswert (unbelastet)	140.000 €
Verhältnis Sachwert/Ertragswert	1,19

Das Verhältnis von Sach- und Ertragswert spiegelt ein übliches Maß für vergleichbare Objekte wider.

10.3 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes wird in Abschnitt 5. dieses Wertgutachtens begründet. Danach wird das Sachwertverfahren als vorrangig geeignetes Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswerts gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wird zur Plausibilisierung durchgeführt.

10.4 Verkehrswert des belasteten Grundstücks

Begutachtung nach äußerem Anschein und Aktenlage

Unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Grundstücke mit Mischnutzung, bewerte ich den Verkehrswert für das mit einem "Wohnhaus mit gewerblichen Räumen" bebaute Grundstück

Gewerbestr. 32 in 58791 Werdohl (Flurstück 505)

am Wertermittlungsstichtag, dem 09. März 2018,
im vorgefundenen Zustand, mit

165.500,- €

in Worten: einhundertsechsundsechzigtausendfünfhundert Euro

10.5 Verkehrswert belastet und unbelastet, Werteinfluss der Grunddienstbarkeit

Bestands-verzeichnis	lfd. Nr. 7
Flurstück	505
Verkehrswert, unbelastet	166.000 €
Werteinfluss aus	
Abt. II, Nr. 2, Trinkwasserleitung	-500 €
Summe	-500 €
Verkehrswert, belastet	165.500 €

10.6 Weitere Angaben

- Baulasten sind weder zu Gunsten noch zu Ungunsten eingetragen
- Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben
- Altlasten sind keine aufgenommen, das Grundstück liegt aber im Einflussbereich eines Altstandortes
- Wohnungsbindung liegt nicht vor
- In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bergbau dokumentiert
- Mieter/Pächter sowie Verwalter konnten nicht ermittelt werden

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem einzelnen unabhängigen Flurstück, dass wirtschaftlich mit keinem anderen Flurstück eine Einheit bildet bzw. bilden muss.

Beantwortung der Fragen:
- Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Ob Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehör vorhanden sind konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Ob Hausschwamm vorliegt konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

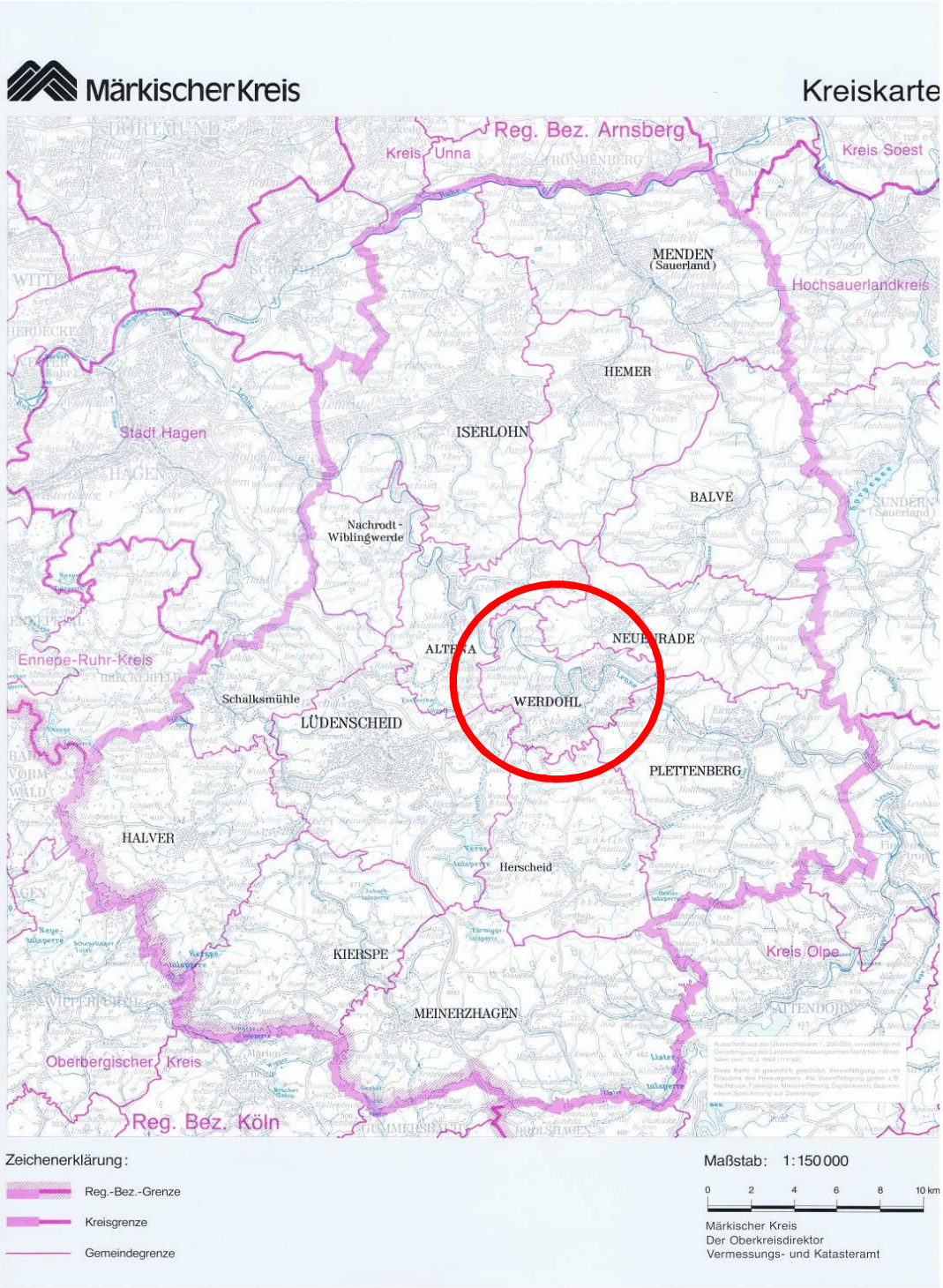
Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Das Gutachten umfasst 38 Seiten und 3 Anlagen (Seite 39 - 44).

Kierspe, den 19. März 2018 Dipl.-Ing. Peter Rothstein

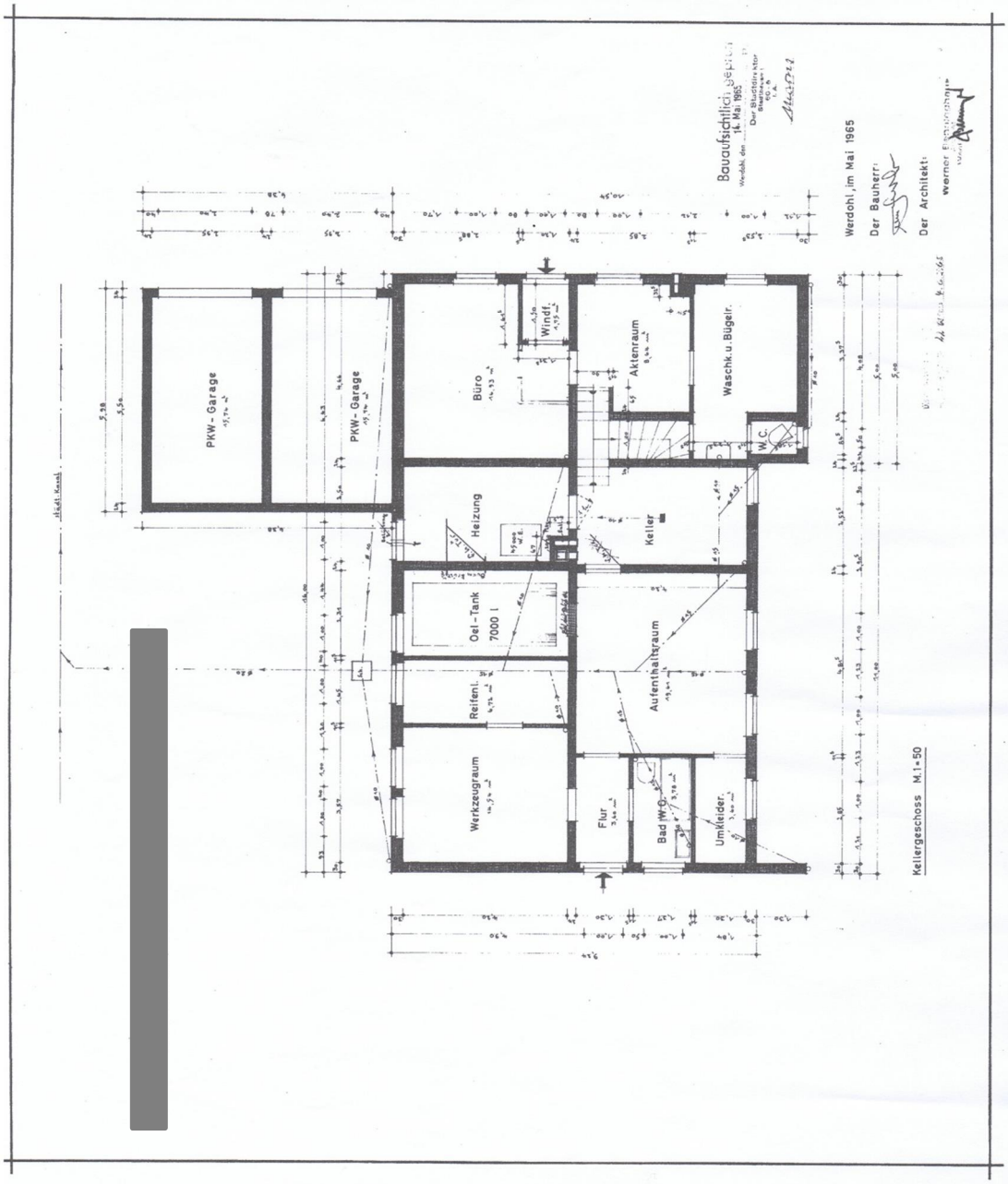
Kreiskarte

Anlage 1



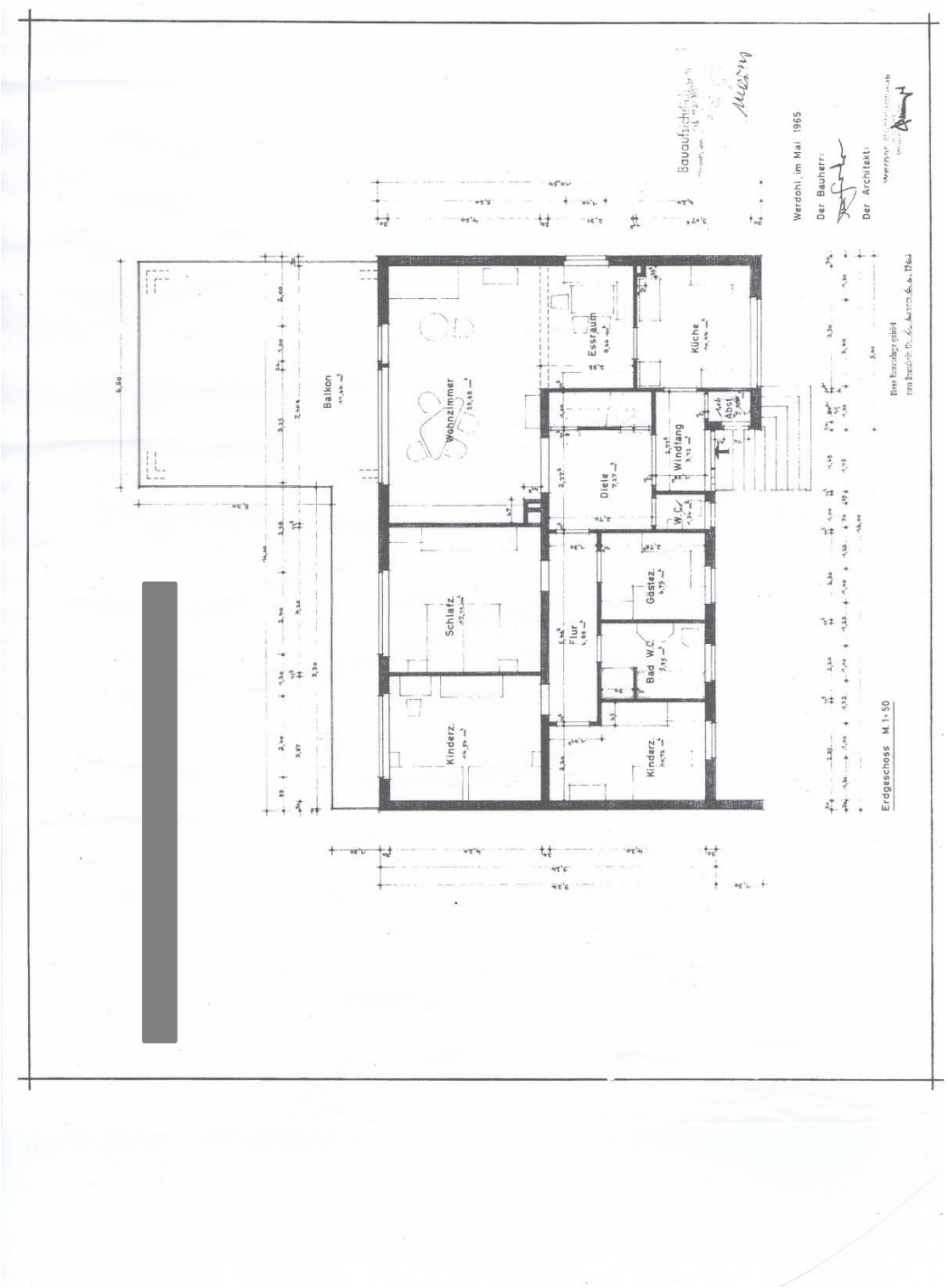
Zeichnungen + Flächen

Anlage 2



Zeichnung lt. Bauakte

Zeichnungen + Flächen Anlage 2



Zeichnung lt. Bauakte

Zeichnungen + Flächen

Anlage 2

Gewerbliche Fläche:

Kellergeschoss:

PKW-Garagen	5,5o . 2,95 . o,97	=	15,74 qm
"	5,5o . 2,95 . o,97	=	15,74 qm
Büro	(4,66 . 4,2o - 1,61^{5} . 1,31^{5}) . o,97	=	16,93 qm
Windfang	1,5o . 1,2o . o,97	=	1,75 qm
Aktenraum	/3,42 . 2,85 -(1,o1^{5} . o,65 + o,54 . o,32^{5})/ . o,97	=	8,64 qm
Flur	2,85 . 1,3o . o,97	=	3,6o qm
Werkzeugraum	3,57 . 4,2o . o,97	=	14,54 qm
Reifenlager	1,65 . 4,2o . o,97	=	6,72 qm
Aufenthaltsraum	4,81^{5} . 4,2o . o,97	=	19,61 qm
Bad W.C.	2,85 . 1,37 . o,97	=	3,78 qm
Umkleideraum	2,85 . 1,3o . o,97	=	3,6o qm
		=	11o,65 qm

Zeichnungen + Flächen

Anlage 2

Rothstein
Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Wohnflächenberechnung:

Erdgeschoss:

Windfang	$2{,}77^{5} \cdot 1{,}38^{5} \cdot 0{,}97$	=	3,72 qm
Diele	$2{,}77^{5} \cdot 2{,}70 \cdot 0{,}97$	=	7,27 qm
Flur	$5{,}46^{5} \cdot 1{,}30 \cdot 0{,}97$	=	6,89 qm
W.C.	$1{,}00 \cdot 1{,}38^{5} \cdot 0{,}97$	=	1,34 qm
Küche	$3{,}50 \cdot 3{,}07^{5} \cdot 0{,}97$	=	10,44 qm
Abstellraum	$1{,}18^{5} \cdot 0{,}84^{5} \cdot 0{,}97$	=	0,97 qm
Essraum	$3{,}50 \cdot 2{,}55 \cdot 0{,}97$	=	8,66 qm
Wohnzimmer	$(7{,}40 \cdot 4{,}20 - 0{,}67 \cdot 0{,}41^{5}) \cdot 0{,}97$	=	29,88 qm
Schlafzimmer	$4{,}20 \cdot 4{,}20 \cdot 0{,}97$	=	17,11 qm
Kinderzimmer	$3{,}57 \cdot 4{,}20 \cdot 0{,}97$	=	14,54 qm
Kinderzimmer	$(2{,}85 \cdot 4{,}20 - 1{,}41^{5} \cdot 0{,}65) \cdot 0{,}97$	=	10,72 qm
Bad W.C.	$2{,}20 \cdot 2{,}78^{5} \cdot 0{,}97$	=	5,95 qm
Gästezimmer	$2{,}50 \cdot 2{,}78^{5} \cdot 0{,}97$	=	6,75 qm
Balkon	$\frac{6{,}50 \cdot 5{,}30 + 9{,}30 \cdot 1{,}30}{4}$	=	11,64 qm
		=	135,88 qm

Lichtbilder Anlage 3

Ansichten

Ansichten