

# NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



NOCKEMANN  
INGENIEURE



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

58540 Meinerzhagen  
Kirchstraße 11  
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0  
Fax: 0 23 54 / 709 48-48  
info@nockemann-ingenieure.de

## Wertermittlung

Stichtag: 07.12.2023

AZ.: 02 23 046/9941-0311

15.02.2024

## Eigentumswohnung/Erbaurecht

### Objekt/Ort:

Im Stillen Winkel 7  
58566 Kierspe

### Auftraggeber:

Amtsgericht Meinerzhagen  
002 K 013/23  
Gerichtsstraße 14  
58540 Meinerzhagen

Beschluss vom 10.08.2023



Objektansicht von  
Süd-West

## WERTERMITTLUNG

**AZ.: 02 23 046 / 9941 - 0311**

**15.02.2024**

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 17
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	18 - 20
4. BODENWERT	SEITE	21 - 23
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	24
6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE	SEITE	25 - 29
7. ERTRAGSWERT	SEITE	30 - 32
8. WERT DES ERBBAURECHTES	SEITE	33 - 35
9. VERKEHRSWERT	SEITE	36

### ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:  
BEBAUTE FLÄCHE /  
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER
- Anlage 7: WERTSICHERUNGSRECHNER
- Anlage 8: TEILNEHMER ORTSTERMINE (extern)

## **1. VORBEMERKUNG**

### **1.10 ALLGEMEINES**

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wird vorausgesetzt, da sie nur stichprobenartig überprüft werden konnte.

Inwiefern bei älteren Gebäuden die Elektro-Installation, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung den heutigen Anforderungen entsprechen, kann nur nach dem äußeren Anschein beurteilt werden.

Minderungen oder Steigerungen, die aus nicht vorgelegten Unterlagen hervorgehen, sind nicht berücksichtigt.

Die Bauakten wurden eingesehen.

Baumängel und Bauschäden können nur soweit angegeben und berücksichtigt werden als die Konstruktionen nicht verstellt bzw. verkleidet und einsehbar waren.

Die Baubeschreibung und Mängelaufstellung dienen vordringlich als Unterlage für die Wertfindung und sind nicht als solche für die Verwendung bei Verträgen bestimmt.

Eingesetzte Beträge für Bauschäden und -mängel sowie Restarbeiten sind wirtschaftliche Werte zur Wertfindung. Sie wurden überschläglich ermittelt und müssen nicht identisch mit der Summe von Reparaturarbeiten sein.

Eine Untersuchung des Grund und Bodens hinsichtlich Güte, Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Altlasten sowie auf Altlasten des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Ein evtl. Einfluss von denkmal- bzw. bestandsgeschützten Nachbargrundstücken sowie Denkmal- bzw. Bestandsschutz des zu bewertenden Grundstückes wurde nicht untersucht.

Die Grundleitungen des Gebäudes wurden nicht untersucht. Eine technisch einwandfreie Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Sofern keine Entwurfs-/Ausführungspläne und Baubeschreibung, aus denen die verwendeten Baustoffe ersichtlich sind, zur Verfügung stehen, werden in der Baubeschreibung bauzeittypische Konstruktionen unterstellt, da die Feststellung von Baustoffen nicht ohne Zerstörung der Baukonstruktion möglich ist.

Hinsichtlich Bewertungsumfang erfolgt die Erstellung der nachstehenden Wertermittlung auftragsgemäß.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zu Grunde gelegt werden.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

---

## 1.20 BESTIMMUNGEN

Der Wertermittlung liegen folgende Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung zugrunde, auf evtl. erforderliche Abweichungen wird hingewiesen.

- **BauGB** Baugesetzbuch
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung  
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
- **ImmoWertA** Entwurf Anwendungshinweise vom 22.12.2021
- **WertR 2006** Wertermittlungsrichtlinien Anlagen 1-22  
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
- **BRW - RL** Bodenrichtwertrichtlinie  
Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwertes
- **SW - RL** Sachwertrichtlinien  
Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes
- **EW - RL** Ertragswertrichtlinien  
Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes
- **VW - RL** Vergleichswertrichtlinien
- **DIN 277** Grundflächen und Rauminhalte von Gebäuden im Hochbau
- **DIN 283** Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche des freifinanzierten Wohnungsbaues  
(Die DIN 283 wurde zurückgezogen, Berechnungen erfolgen in Anlehnung an die DIN 283)
- **II. BV** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

## 1.30 QUELLEN

[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Demographischer Wandel, Bevölkerungsprognosedaten bis 2025

## 1.40 DEFINITION VERKEHRSWERT

Aufgrund der Ermächtigung des BauGB hat die Bundesregierung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 für das gesamte Bundesgebiet Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken erlassen.

Die angeführten Verfahren lauten:

- Sachwertverfahren  
(Wertermittlung nach den Herstellungskosten)
- Ertragswertverfahren  
(Wertermittlung nach dem Ertrag)
- Vergleichswertverfahren  
(Wertermittlung durch Preisvergleich)

Vor Feststellung des Wertermittlungsverfahrens zunächst die rechtliche Bedeutung des Begriffes "Verkehrswert".

Im BauGB, § 194, wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

---

***Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.***

---

### **Verfahrensgrundsätze**

Das **Sachwertverfahren** wird bei Grundstücken angewandt, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise nicht zur Vermietung bestimmt und nicht auf Erzielung einer Rendite ausgelegt sind.

Dabei wird über die Herstellungskosten, amtliche Indexreihen und dem Regionalfaktor ein Neuwert ermittelt, von dem eine infolge Alters bedingte technische Wertminderung abzuziehen ist.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen (§ 36) einschließlich der baulichen Außenanlagen (§37), der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts (§ 40-43) ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.

Nach Maßgabe des § 7 Absatz 3 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein,

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Ertragswertverfahren**, das vorzugsweise bei Renditeobjekten wie Mietwohnhäusern zur Anwendung kommt, setzt voraus, dass nachhaltig, d.h. für einen längeren Zeitraum Mieten erzielt werden. Hierbei ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bei dem allgemeinen Ertragswert ist der Reinertrag um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abzumindern.

Der sich daraus ergebende Wert wird auf die Restnutzungsdauer der/des Gebäude(s) kapitalisiert.

Entscheidend für die Ermittlung des Ertragswertes ist neben der Kenntnis der nachhaltig erzielbaren Erträge der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinsses. Dieser Zinssatz wird aus einer ausreichenden Anzahl von gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken anhand von Kaufpreis, Reinertrag und Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist sowohl der einschlägigen Literatur als auch der Tabelle für Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse zu entnehmen. Er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz einer Kapitalverzinsung.

Die nach diesen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte, die kritisch zu würdigen und ggfls. zu berichtigen sind.

Von ihnen wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abgeleitet.

*Der Verkehrswert ist kein Beleihungswert. Bei der Beleihung sind die Richtlinien der Kreditinstitute zu beachten.*

Hinsichtlich einer Beleihung sind sämtliche Angaben im Gutachten unverbindliche Werte, für die keine Haftung übernommen wird.

#### 1.50 **SONSTIGES**

Bei der Verwendung des Gutachtens ist die Datenschutzgrundverordnung [DSGVO] in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung zu beachten.

**Wertermittlung**

**AZ.: 02 23 046 / 9941 - 0311**

**Eigentumswohnung / Erbbaurecht**

**2. ALLGEMEINE ANGABEN**

**2.10 Grundstück**

Kreis	Märkischer Kreis
Straße	Im Stillen Winkel 7
Ort	58566 Kierspe

**2.11 Eigentümer Miteigentumsanteil: 75,1 / 100**

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

**2.12 Grundbuchbezeichnung**

Amtsgericht	Meinerzhagen
Grundbuch von	Kierspe
Blatt	05716 Wohnungserbbaugrundbuch Flurstück 790 75,10/100 Miteigentumsanteil
	05869 Erbbaugrundbuch Flurstück 780 2/8 Miteigentumsanteil

**2.13 Katasterbezeichnung**

Gemarkung:	Kierspe
Flur:	38

Flurstück-Nr. 779	369 m <sup>2</sup>
Flurstück-Nr. 780	95 m <sup>2</sup>

**2.14 Grundstücksgröße**

	<u>Größe</u>
	369 m <sup>2</sup>
	95 m <sup>2</sup>
	<b>464 m<sup>2</sup></b>

## **2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück**

### **2.151 Grundbuch**

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Meinerzhagen, Grundbuchauszug vom : 26.10.2023

#### **Wohnungserbbaugrundbuch Blatt 5716**

##### **Bestandsverzeichnis**

Laufende Nummer der Grundstücke: 1

75,10/100 (fünfundsiebzigkommazehneinhundertstel) Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem in Kierspe Blatt 1884 unter lfd. Nr. 306 des Best. Verz. verzeichneten Grundstück

Gemarkung: Kierspe, Flur: 38, Flurstück: 779, Wirtschaftslage und Art: Gebäude und Freifläche, Im stillen Winkel 7, Größe: 369 m<sup>2</sup>

in Abt. II Nr. 192 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Eintragungstag in Blatt 3586 ab. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung mit einer Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld oder Reallast der Zustimmung des Eigentümers. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist am 27. April 1989 [REDACTED], aus Kierspe eingetragen worden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 1. Juni 1979 / 12. Januar 1982 / 20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 1. Februar 2000.

Mit dem Miteigentumsanteil am Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß und Dachgeschoß Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Sondernutzungsrecht an der Terrasse (SN 1) verbunden.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in dem Blatt 5717) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung durch alle übrigen Miteigentümer. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 04. Oktober 1999 und 17. Januar 2000 - UR 169/99 / 15/2000 des Notars [REDACTED] in Kierspe - Bezug genommen. Eingetragen am 01. Februar 2000.

## **Abteilung II**

### *Laufende Nummer 1 zu 1:*

*Wertgesicherter Erbbauzins von 1,31 DM (einskommaeinunddreißig Deutsche Mark) laufend vom Eintragungstag in Blatt 3586 ab pro Jahr pro Quadratmeter Erbbaufläche für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 306 Best. Verz. eingetragen in Kierspe Blatt 1884. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 1. Juni 1979 / 12. Januar 1982 / 19. Februar 1982 / 20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen in Blatt 3889 am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 3889 Abt. II Nr. 1 hierher - sowie auf das für den übrigen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 5717) - lastend auf dem Erbbaurecht als Ganzem übertragen am 1. Februar 2000.*

### *Laufende Nummer 2 zu 1:*

*Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Kierspe Blatt 1884 unter Nr. 306 Best. Verz. eingetragenen Grundstücks. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 1. Juni 1979 / 12. Januar 1982 / 20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen in Blatt 3889 am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 3889 Abt. II Nr. 2 hierher - sowie auf das für den übrigen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt (Blatt 5717) - lastend auf dem Erbbaurecht als Ganzem übertragen am 1. Februar 2000.*

### *Laufende Nummer 3 zu 1:*

*Lastend auf dem 1/2 Anteil [REDACTED] Abt. I Nr. 2.1:*

*Über das Vermögen [REDACTED] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Beschluss des Amtsgerichts Hagen vom 07.10.2016, 100 IN 62/16). Eingetragen am 21.10.2016.*

### *Laufende Nummer 4 zu 1:*

*Die Zwangsverwaltung des Wohnungserbbaurechts ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 L 1/23). Eingetragen am 25.05.2023*

### *Laufende Nummer 5 zu 1:*

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 K 13/23). Eingetragen am 14.08.2023*

Nockemann Ingenieure Kirchstraße 11 58540 Meinerzhagen

---

Wertermittlung: Eigentumswohnung, Im Stillen Winkel 7, 58566 Kierspe

*Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2*

*Das Recht Abt. III Nr. 1 hat Vorrang. Eingetragen am 24. Januar 1984.*

*Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2*

*Das Recht Abt. III Nr. 2 hat Vorrang. Eingetragen am 19. Juni 1984.*

*Vorstehende Eintragungen Spalten 4,5 sind mit den Rechten Abtl. II Nr. 1,2 von Kierspe Blatt 3889 hierher übertragen am 1. Februar 2000.*

*Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1*

*Erbbauzins umgestellt auf 0,67 EUR (nullkommasiebenundsechzig Euro). Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist nunmehr unter lfd. Nr. 1 BV im Grundbuch Kierspe Blatt 6284 eingetragen. Hier vermerkt am 09. Juli 2004.*

*Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 2*

*Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist nunmehr unter lfd. Nr. 1 BV im Grundbuch Kierspe Blatt 6284 eingetragen. Hier vermerkt am 09. Juli 2004*

### **Erbbaugrundbuch Blatt 5869**

#### **Bestandsverzeichnis**

*Laufende Nummer der Grundstücke: 1*

*Erbbaurecht, eingetragen auf dem in Kierspe Blatt 1884 unter Nr. 307 des Best. Verz. verzeichneten Grundstück*

*Gemarkung: Kierspe, Flur: 38, Flurstück: 780, Wirtschaftsart und Lage: Weg, Im Stillen Winkel, Größe: 95 m<sup>2</sup>*

*in Abt. II Nr. 194 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Eintragungstag in Blatt 3586 ab.*

*Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung mit einer Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld oder Reallast der Zustimmung des Eigentümers.*

*Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist am 27. April 1989 [REDACTED] aus Kierspe eingetragen worden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01. Juni 1979/12. Januar 1982/20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 18. Januar 1984.*

*Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundbuch ist nunmehr unter lfd. Nr. 1BV im Grundbuch Blatt 6280 eingetragen. Hier vermerkt am 16. September 2005.*

#### **Abteilung II**

*laufende Nummer der Eintragungen :1*

*Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:1*

*Wertgesicherter Erbbauzins von 1,31 DM (einskommaeinunddreißig Deutsche Mark) laufend vom Eintragungstag in Blatt 3586 ab pro Jahr pro Quadratmeter Erbbaufläche für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks lfd. Nr. 307 Best. Verz., eingetragen in Kierspe Blatt 1884. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 01. Juni 1979/12. Januar 1982/19. Februar 1982/20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Erbbaurecht von Kierspe Blatt 3897 Abt. II Nr. 1 hierher übertragen am 26. September 2000.*

*Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Kierspe Blatt 1884 unter Nr. 307 Best. Verz. eingetragenen Grundstücks. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 01. Juni 1979/12. Januar 1982/20. Juli 1983 nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 3586 eingetragen am 18. Januar 1984 und mit dem belasteten Erbbaurecht von Kierspe Blatt 3897 Abt. II Nr. 2 hierher übertragen am 26. September 2000.*

Lastend auf dem 1/8 Anteil [REDACTED] Abt. I Nr. 2.3:

Über das Vermögen [REDACTED] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Beschluss des Amtsgerichts Hagen vom 07.10.2016, 100 IN 62/16). Eingetragen am 21.10.2016.

Lastend auf dem 1/8 Anteil [REDACTED] (Abt. I Nr. 2.3) und auf dem in Erbengemeinschaft 1/8 Anteil [REDACTED] (Abt. I Nr. 2.5.1) und [REDACTED] (Abt. I Nr. 2.5.2):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 K 13/23). Eingetragen am 14.08.2023.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Recht Abt. III Nr. 1 hat Vorrang. Eingetragen am 24.Januar 1984.

Vorstehende Eintragung Spalten 4 und 5 ist mit den Rechten Abt. Nr.1,2 von Kierspe Blatt 3897 hierher übernommen am 26.September 2000.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Das Recht Abt. III Nr.3 hat Vorrang. Eingetragen am 24.Januar 1984.

Laufende Nummer der Spalte 1 (Spalte 4): 1,2

Das Recht Abt. III Nr.4 hat Vorrang. Eingetragen am 19.Juni 1984

Vorstehende Eintragungen Spalten 4 und 5 sind mit den Rechten Abt. II Nr. 1,2 von Kierspe Blatt 3897 hierher übernommen am 26. September 2000 und von Amts wegen hier vermerkt am 28.Mai 2001

### **2.152 Baulasten**

Das Baulastenverzeichnis wurde telefonisch erfragt.  
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Märkischer Kreis

*Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis*

### **2.153 Verträge / Vereinbarungen:**

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge  
nicht bekannt,*

*Grenzbebauung durch Garagen,*

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom  
08.11.2023 besteht keine Wohnungsbindung,*

*sonst nichts bekannt*

### **2.154 Altlastenkataster**

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.  
Zuständiges Altlastenkataster: Märkischer Kreis

Gemäß Bescheid des Märkischen Kreises ist das Grundstück  
zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im  
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-  
nommen.

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

### **2.16 Investitionen Dritter**

nichts bekannt

### **2.17 Zweck der Wertermittlung**

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

## **2.18 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag**

07.12.2023

## **2.19 Baukostenindex (nachrichtlich)**

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)  
Ausgabe: August 2023, Index = 178,4 % (2010 = 100)

## **2.20 Auftraggeber**

Name	Amtsgericht Meinerzhagen
Straße	Gerichtsstraße 14
Ort	58540 Meinerzhagen
Auftrag vom:	03.11.2023
	Beschluss vom 10.08.2023

## **2.21 Ortsbesichtigung**

Datum: 07.12.2023

## **2.22 Teilnehmer**

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.

weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 8

### **2.23 Benutzte Unterlagen**

Abzeichnung der Flurkarte vom 31.01.2024

Grundbuchauszug vom 26.10.2023

Bewilligung vom 12.01.1982

Bewilligung vom 19.02.1982

Bewilligung vom 20.07.1989

Bewilligung vom 01.06.1979

Bewilligung vom 04.10.1999

Bewilligung vom 17.01.2000

Auskünfte Behörden / Ämter:

- tel. Auskunft über Baulasten vom 08.01.2024

- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss

- Auskunft Altlastenkataster vom 10.11.2023

- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 19.01.2024

- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 08.11.2023

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung  
des/der Architekten aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 07.12.2023 und 04.01.2024

### **2.24 Mieter/Bewohner**

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Wohnung nicht bewohnt.

### **2.25 Hausschwamm**

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

### **2.26 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen**

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache  
mit dem zuständigen Bauamt halten.

## **2.27 Sonstiges**

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 7, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

## **2.28 Gewerbebetrieb**

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

### **3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG**

#### **3.10 Lage**

Baulandqualität	Hof- und Gebäudefläche
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs- bezirk: Arnsberg Kreis: Märkischer Kreis Stadt: Kierspe Stadtteil: Kierspe-Dorf Einwohner: ca. 16.444 Stand 2022 Schulen: Sämtliche Schulformen und Kindergärten vorhanden.
Ortslage	Das Grundstück liegt in der Stadt Kierspe in einem Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs- straßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien- verkehr in ca. 250 m Entfernung, B 237, Wipperfürth - Kierspe: ca. 1,3 km, B 54, Hagen - Kierspe -Siegen: ca. 2,6 km, A 45, Dortmund - Gießen, Anschlussstelle < Meinerzhagen > : ca. 8,1 km, Bahnhof mit Bahnverbindung nach Köln und Dortmund, ca. 2,6 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Westen.
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungs- grundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

### 3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung

**[A] Eigentumswohnung**

**[B] Garage**

zulässige Nutzung

wie Bestand,  
bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten

Bebauungsplan

Nr. 0267/2 - 23 - "Thingslindestrasse"  
Reines Wohngebiet WR  
Geschosszahl II  
Grundflächenzahl [GRZ] 0,4  
Geschossflächenzahl [GFZ] 0,8  
SD/WD 30-38 °  
offene Bauweise

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt  
Kierspe  
Ausweisung: Wohnen

Nachbarbebauung/  
Umgebung

offene Bauweise , < Wohnen >

Norden: Wohnbebauung  
Osten: Landwirtschaftliche Fläche  
Süden: Wohnbebauung  
Westen: Wohnbebauung

### 3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

leichtes / mittleres Gefälle von  
Westen nach Osten

Baugrund

ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund  
der vorhandenen Bebauung unterstellt

### **3.13 Grundstücksgestalt**

Form	Vieleck, siehe Übersichtsplan
Frontbreite	ca. 19,00 m
Grundstückstiefe	ca. 19,64 m im Mittel

### **3.14 Erschließungszustand**

Art der Straße	Das zu bewertende Grundstück wird über einen Privatweg erschlossen. Dieser liegt an der Anliegerstraße < Im Stillen Winkel >, Flurstück 780. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Gas
Entwässerung	Kanalisation

#### 4. BODENWERT

##### 4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

##### 4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Märkischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2023
Grundstücksart:	<i>reines Wohngebiet</i>
Richtwertgrundstücksbreite:	<i>20,00 m</i>
Richtwertgrundstückstiefe:	<i>30,00 m</i>
Richtwertgrundstücksgröße:	keine Festlegung
Erschließungskosten:	<i>beitragsfrei</i>
Geschossigkeit:	<i>II-geschossig</i>
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	<i>offene Bauweise</i>
Bodenrichtwert:	€ / m <sup>2</sup> 130,00

**4.30 Ableitung des Bodenwertes**

Kriterien	Zuschlag ( ) Abschlag (-)	Bauland	Straßenland	
	[ % ]	€ / m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert		<b>130,00</b>	<b>130,00</b>	1)
Preisentwicklung für 2023	0,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Abweichung in der Erschließung	Zwischenwert	<b>130,00</b>	<b>130,00</b>	
	0,0 0,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Abweichung in der Lage	Zwischenwert	<b>130,00</b>	<b>130,00</b>	
	0,0 0,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Abweichung in der Tiefe	Zwischenwert	<b>130,00</b>	<b>130,00</b>	2)
	0,5 0,0	<b>1,00</b>	<b>0,00</b>	
Abweichung in der Breite	Zwischenwert	<b>131,00</b>	<b>130,00</b>	2)
	0,5 0,0	<b>1,00</b>	<b>0,00</b>	
Abweichung in der Form	Zwischenwert	<b>132,00</b>	<b>130,00</b>	
	0,0 0,0	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
Abweichung in der Nutzung	Zwischenwert	<b>132,00</b>	<b>130,00</b>	3)
	0,0 -75,0	<b>0,00</b>	<b>-98,00</b>	
<b><u>Bodenwert zum Stichtag</u></b>		<b>132,00</b>	<b>32,00</b>	
		<b>€ / m<sup>2</sup></b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>	

1) Fortsetzung der stagnierenden Bodenpreisentwicklung seit 2021

2) Grundstück unterschreitet die Richtwertgrundstücksgröße.  
Gemäß Vergleichswertrichtlinie erfolgt ein Zuschlag von ca. 1,0%

3) Abschlag aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Zuwegung.

**4.40 Bewertung**

**Grundstücksgröße insges.: = 464 m<sup>2</sup>**

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[ m <sup>2</sup> ]	€ / m <sup>2</sup>	€
Bauland	369	132,00	48.708,00
Straßenland	95	32,00	3.040,00
			<b>51.748,00</b>

*Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !*

**4.50 Verhältnis der Flächen**

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [ m <sup>2</sup> ]	Beb.Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Beb.Fläche x 10 [ m <sup>2</sup> ]	Verhältnis [ Spalte 3 : 1 ]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	
	464	139,6	1.396,0	> 464	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
					<b>€ 51.748,00</b>

**4.60 Miteigentumsanteil**

**Flurstück 779**

**75,100 / 100**

**Miteigentumsanteil**

€ 48.708,00 / 100 x 75,100 = € **36.580,00**

**Miteigentumsanteil**

**Flurstück 780**

**2/8 Miteigentumsanteile**

€ 3.040,00 x 2/8 = € **760,00**

**Anmerkung:**

Gemäß Schreiben der Stadt Kierspe vom 19.01.2024 ist das Grundstück abgerechnet.

## 5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

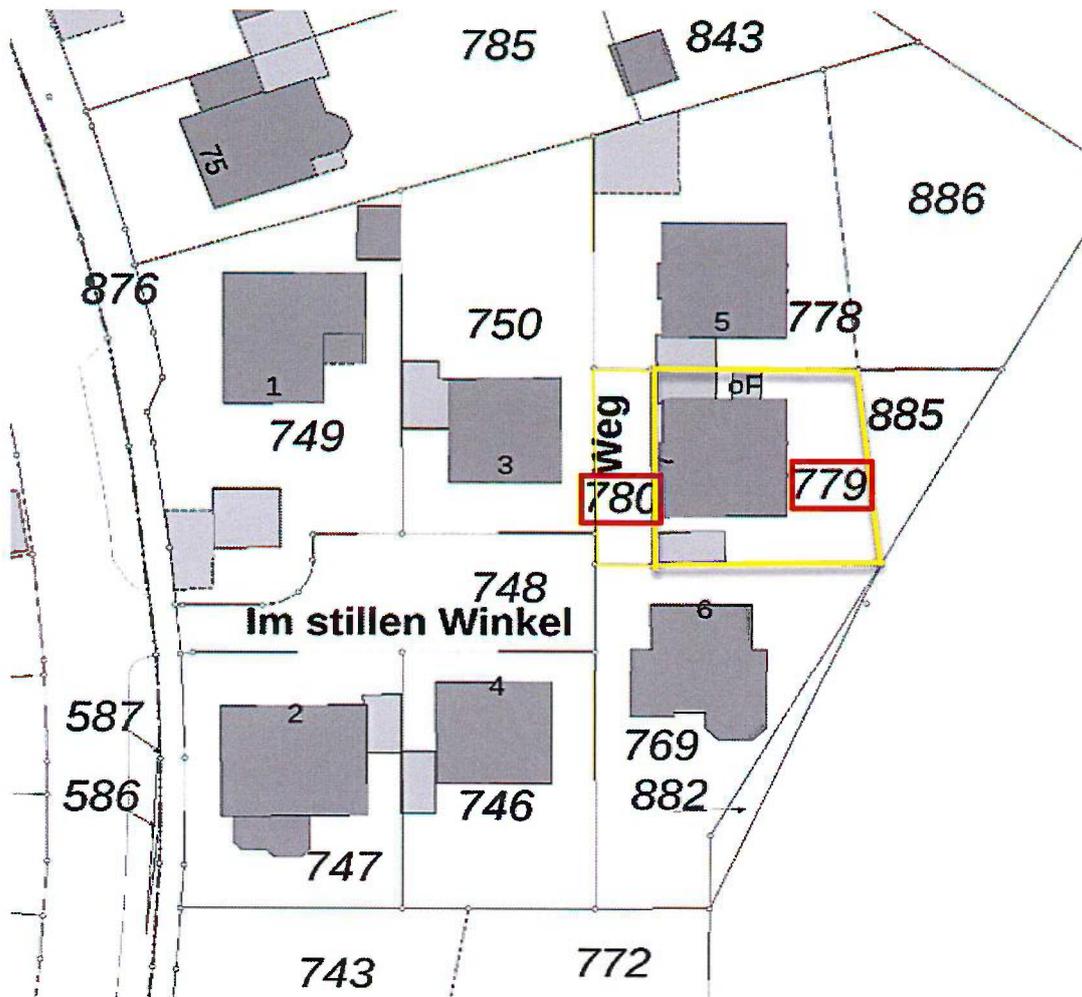
Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Eigentumswohnung

[B] Garage

Lizenz: www.tim-online.nrw.de

### Übersichtsplan



#### 5.1 Allgemeines

Die Gebäude wurden am 07.12.2023 und 04.01.2024 besichtigt.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 07.12.2023 und 04.01.2024 aufgenommen.

## 6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 6.01 Gebäudebezeichnung

[A] Eigentumswohnung  
Typ: 2-Familienwohnhaus  
[B] Garage

### 6.02 Nutzungsart

[A] Wohnen  
[B] Einstell

### 6.03 Baujahr

[A] 1983  
[B] 1983

Baugenehmigung/ Zustimmung vom  
26.07.1983

### 6.04 Gesamtnutzungsdauer [ GND ]

[A] 80 Jahre gemäß Modell zur Ableitung  
[B] 60 Jahre von Sachwertfaktoren des  
Gutachterausschusses des :  
Märkischen Kreises  
SW-Modell der AGVGA.NRW  
Gesamtnutzungsdauer  
80 Jahre

### 6.05 Restnutzungsdauer [ RND ]

[A] 40 Jahre gemäß Modell zur Ableitung  
[B] 20 Jahre von Sachwertfaktoren des  
Gutachterausschusses des  
Märkischen Kreises  
gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV  
in Abhängigkeit vom Alter des  
Objektes und dem Grad durch-  
geführter Modernisierungs-  
maßnahmen in Anlehnung an die  
"Tabellen für modifizierte Rest-  
nutzungsdauer" des  
AGVGA-Modells

Alter: 40 Jahre

**6.06 Techn. Wertminderung  
(Wertminderung infolge Alters)  
Alter / GND**

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 38.

Gutachterausschuss: Märkischer Kreis

Ausgabe Marktbericht: 2023

**Für die Wertermittlung gewählter  
Abschreibungsmodus:**

**lineare Abschreibung**

[A] 50,0 %

[B] 66,7 %

**6.07 Bauweise**

[A] Eigentumswohnung

Wohnhaus

freistehend, konventionelle massive Bauweise, Satteldach, 1-geschossig, ausgebauten Dachgeschoss, unterkellert (ohne Prüfung der Geschossigkeit)

[B] Garage

Fertigarage

**6.08 Raumaufteilung**

Angaben zu Raumangebot u. -größe sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Raumzuschnitt u. -anordnung gehen aus der Anlagezeichnung hervor.

Wohnfläche: 165,59 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 36,78 m<sup>2</sup>

**Gesamt:** 202,37 m<sup>2</sup>

**6.09 Rohbau****Gebäude: [A] Eigentumswohnung**

(gemäß Bauakte)

Fundamente	<input checked="" type="checkbox"/> Gründung nicht bekannt	Treppen	<input type="checkbox"/> Holztreppe, einfach Art
	<input type="checkbox"/> Streifenfundamente		<input checked="" type="checkbox"/> Holztreppe, mittlere Ausföhr.
	<input type="checkbox"/> Streifen-/Einzelfundamente		<input type="checkbox"/> Stahlbeton, mittlere Ausf.
	<input type="checkbox"/> Plattenfundamente		<input type="checkbox"/> Stahlbeton, gute Ausf.
	<input type="checkbox"/> Tief-/Pfahlgründung		<input type="checkbox"/> hochwertige Ausführung
Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/> massiv, Material nicht bekannt	Dachkonstr.	<input checked="" type="checkbox"/> Form: Satteldach
	<input type="checkbox"/> Bimsmauerwerk		<input checked="" type="checkbox"/> Konstruktion: Holz
	<input type="checkbox"/> Hochlochziegelmauerwerk		<input type="checkbox"/> Tondachsteine
	<input type="checkbox"/> Kalksandsteinmauerwerk		<input type="checkbox"/> Unterspannbahn, Tondachst.
	<input type="checkbox"/> Fertigbauweise		<input type="checkbox"/> Betondachsteine
Innenwände	<input type="checkbox"/> Fachwerk, Leichtbauweise		<input checked="" type="checkbox"/> USB, Betondachsteine keine Dämmung
	<input checked="" type="checkbox"/> massiv		<input type="checkbox"/> Schalung, Zementfaser
	<input type="checkbox"/> massiv, Leichtbau, gedämmt		<input type="checkbox"/> Schalung, Pappeindeckung
	<input type="checkbox"/> Sichtmauerwerk, Vertäfelungen		<input type="checkbox"/> Trapezblecheindeckung
	<input type="checkbox"/> massiv, hochwertige Oberfläche		
Decken	<input type="checkbox"/> Holzbalkendecke, ohne Füllung	Bes. Bauteile	<input checked="" type="checkbox"/> Dachgaube(n)/Dachhaus
	<input type="checkbox"/> Holzbalkendecke mit F./Kappendecke		<input checked="" type="checkbox"/> Balkonplatte(n)/-geländer
	<input checked="" type="checkbox"/> Betondecke, schw. Estrich		<input type="checkbox"/> Dachüberstand
	<input type="checkbox"/> Holzbalkendecke, schw. Estrich o.ä.		<input type="checkbox"/> Kellerhals
	<input type="checkbox"/> Decken mit hochwertigen Vertäfelungen		<input type="checkbox"/> Eingangsüberdachung

**6.10 Ausbau**

Fassaden	<input checked="" type="checkbox"/> Sockel: Glattputz, sonst:	Fenster	<input type="checkbox"/> KG: Fenster einfachverglast
	<input checked="" type="checkbox"/> Kratz-/Rauputz, gestrichen		<input type="checkbox"/> Holz, Einfachverglasung
	<input type="checkbox"/> Verblendung		<input type="checkbox"/> Holz, Isolierverglasung
	<input type="checkbox"/> Vollwärmeschutz		<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoff, Isolierverglasung
	<input checked="" type="checkbox"/> Holzschalung		<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoffrollladen
Fußböden	<input type="checkbox"/> KG: Beton/Estrich, sonst:	Türen	<input type="checkbox"/> Stahlzargen, Holztürblatt
	<input type="checkbox"/> Textil- und PVC-Belag		<input checked="" type="checkbox"/> Holz, Futter u. Bekleidung
	<input type="checkbox"/> Textil-, PVC-, Fliesenbelag		<input type="checkbox"/> Ganzglastüren
	<input checked="" type="checkbox"/> Textil und Fliesen		<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoffhaustür
	<input type="checkbox"/> Bad/Bäder gefliest		<input checked="" type="checkbox"/> Sektionalgaragentor
	<input checked="" type="checkbox"/> Bad/Bäder und Wc(s) gefliest		<input type="checkbox"/> Holzschwinggaragentor

- |   |   |
|---|---|
| <p>Wandbelag</p> <p><input type="checkbox"/> KG: Putz, gestrichen, sonst:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tapete</p> <p><input type="checkbox"/> Putz, Tapete, tlw. Strukturputz</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fliesenspiegel in der Küche</p> <p><input type="checkbox"/> Bad/Wc ca. 1,60 m hoch gefl.</p> <p><input type="checkbox"/> Bad/Wc ca. 1,80 m hoch gefl.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bad/Wc ca. 2,00 m hoch gefl.</p> <p><input type="checkbox"/> Bad/Wc raumhoch gefliest</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Holzvertäfelungen, tlw.</p> <p><input type="checkbox"/> Beläge in gehobener Qualität</p> | <p>Sonstiges</p> <p><input type="checkbox"/> Raumdecken tlw. holzverkl.</p> <p><input type="checkbox"/> Markise</p> <p><input type="checkbox"/> offener Kamin</p> <p><input type="checkbox"/> Kachelofen</p> <p><input type="checkbox"/> Einbauschränke</p> <p><input type="checkbox"/> Heizkörperverkleidungen</p> <p><input type="checkbox"/> Einbauküche<br/>(nicht mitbewertet)</p> <p><input type="checkbox"/> Einbaumöbel<br/>(nicht mitbewertet)</p> |
|---|---|

### 6.11 Haustechnische Anlagen

- |  |   |
|--|---|
| <p>Gasleitung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> öffentlich, Stadtwerke</p> <p><input type="checkbox"/> Flüssiggastank (Mietobjekt)</p> <p><input type="checkbox"/> Flüssiggastank (Eigentum)</p>  | <p>Warmwasserversorg.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> zentral über Heizungsanlage</p> <p><input type="checkbox"/> Eit.-Durchlauferhitzer</p> <p><input type="checkbox"/> Eit./Gas-Boiler</p>   |
| <p>Elt.-Installat.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> normale Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gute Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gehobene Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> Leitungen auf/unter Putz verlegt</p> <p><input type="checkbox"/> Leitungen unter Putz verlegt</p> <p><input type="checkbox"/> Leitungen auf Putz verlegt</p> <p><input type="checkbox"/> Haussprechanlage</p>  | <p>Heizung</p> <p><input type="checkbox"/> Ölzentralheizung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gas-Zentralheizung</p> <p><input type="checkbox"/> Elektro-Nachtspeicheröfen</p> <p><input type="checkbox"/> Fußbodenheizung</p> <p><input type="checkbox"/> Solaranlage o.ä.</p> <p><input type="checkbox"/> Einzelöfen</p> <p><input type="checkbox"/> Brennwerttechnik</p>  |
| <p>Wasserleit.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> öffentlich</p> <p><input type="checkbox"/> Brunnen</p> <p><input type="checkbox"/> Brunnen (Brauchwasser)</p>  | <p>sonst. techn. Anlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Kunststoff-Heizöllagertanks,<br/>kellergeschweißte Heizöltank<br/>Fassungsvermögen: 3.000 l</p>  |
| <p>San. Installat.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Spülenanschluss in Küche(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Toilette: Waschbecken und Stand-Wc<br/>im EG und DG</p> <p><input type="checkbox"/> Bad: Wanne OG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bad: Dusche, Waschbecken, Bidet<br/>und WC im EG und DG</p> <p><input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss in<br/>der Wohnung</p> <p><input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss in<br/>der Waschküche</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Bidet im Bad</p> <p><input type="checkbox"/> Pissoir im Bad</p> <p><input type="checkbox"/> Wc('s) tlw. wandhängend<br/>mit Unterputzspülkasten</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dusche bodengleich OG</p> <p>Armaturen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> normale Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gute Ausstattung</p> <p><input type="checkbox"/> gehobene Ausstattung</p> |

## 6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

**Renovierungen und werterhöhende Investitionen**

keine nennenswerten Maßnahmen seit Gebäudefertigstellung erkennbar

**Instandhaltung**

[A] mittelmäßig - mangelhaft

[B] mittelmäßig - mangelhaft

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]**

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

## 6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

**Grundrisse**

dem Baujahr entsprechend

**Geschosshöhen**

[A]           KG:       2,54 m  
                  EG:       2,67 m  
                  DG:       2,60 m

**Nachteile/Vorteile**

**7. ERTRAGSWERT**

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

**Miteigentumsanteil: 75,100 / 0.100**

Bei dem zu bewertenden Grundstück mit Wohnbebauung handelt es sich um 2 abgeschlossene Eigentumswohnungen. Diesbezüglich wird das Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

**7.01 Rohertrag, jährlich**

Mietertrag, nachhaltig erzielbar  
gemäß Anlage 3 = € 12.402,48

**7.02 Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten nach AGVGA  
(Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden  
der Gutachterausschüsse für Grundstücks-  
werte in NRW)

Verwaltungskosten € 457,00  
Instandh.-Kosten € 2.337,00  
Mietausfall-Wagnis € 248,00 2,0 % (pauschal) = -€ 3.042,00

**7.03 Betriebskosten** € - 0,0 % (entfällt) = € -

**7.04 Reinertrag, jährlich (Miteigentumsanteil)** = € 9.360,48

**7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Gutachterausschuss des Märkischen Kreises gibt einen Erbbauzins von 3,5 % vor.

angemessener Erbbauzins 3,5 % (aus 8.04) = -€ 754,17  
Flurstück 779 75,10/100 Miteigentumsanteil und 780 2/8 anteilig

Liegenschaftszins 2,7 % gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses  
des Märkischen Kreises, Ausgabe 2023

**7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**  
Miteigentumsanteil = € 8.606,31

**7.07 Kapitalisierung (Miteigentumsanteil)**

Restnutzungsdauer 39 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 23,930  
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 8.606,31 \* 23,930 = € 205.949,00

**7.08 Bodenwertanteil (aus Punkt 8.06)**

Flurstück 779+780 = € 18.299,00

**7.09 Vorläufiger Ertragswert**

= € 224.248,00

**7.10 Marktanpassung**Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der  
Liegenschaftszinssatz nach dem Modell  
der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewer-  
tungsobjekt zutrifft.

= ---

**7.11 Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert**

= € 224.248,00

**7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-  
spezifischer Grundstücksmerkmale****7.121 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile**

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 13.200,00

**7.13 Ertragswert**

= € 211.048,00

**7.14 Restnutzungsdauer/Mittelwert der Gebäude [RND]**

[ Berechnung aus Kubatur : RND ]

Gebäude	Umb. Raum [ cbm ]	BGF-Fläche [ m² ]	RND	Summe
	(1)		(2)	(1 x 2)
[A] Eigentumswohnung		358	40	14.300
[B] Garage		16	20	319
Summe		373		14.619

$$\text{RND i.M.} = \frac{14.619}{373} = \boxed{39,0} \text{ Jahre im Mittel}$$

**7.15 Restnutzungsdauer/Mittelwert der Gebäude [RND]**

[Gegenrechnung aus Rohertrag : RND ]

Gebäude	Rohertrag [ € ]	Anteil [ % ]	RND	Summe
	(1)	(2)	(3)	(2 x 3)
[A] Eigentumswo	11.922	0,96	40	38
[B] Garage	480	0,04	20	1
Summe	12.402	1,000		39

**RND i.M.**

**7.16 Mittelwert der RND**

Mittelwert aus 7.14	39,0
Mittelwert aus 7.15	39,0
Gewählt	39,0

**8. WERT DES ERBBAURECHTES****8.01 Allgemeine Angaben**

Erbbaurechtsvertrag:	Nr. 490 der Urkundenrolle für 1979 vom 01.06.1979		
Vertragsende:	2078		
Restlaufzeit:	55 Jahre > RND Gebäude = 39 Jahre i.M.		
Anfänglicher Erbbauzins:	Flurstück 779 75,10 / 100 Miteigentumsanteil		
	DM 1,31	/ m <sup>2</sup>	
	DM 483,39	/ Jahr	
	€ 0,67	/ m <sup>2</sup>	
	€ 247,23	/ Jahr	Gesamt
	€ 185,67	/ Jahr	75,10 Miteigentumsanteil
	Flurstück 95 2/8 Miteigentumsanteil		
	DM 1,31	/ m <sup>2</sup>	
	DM 124,45	/ Jahr	
	€ 0,67	/ m <sup>2</sup>	
	€ 63,65	/ Jahr	Gesamt
	€ 15,91	/ Jahr	2/8 Miteigentumsanteil
	€ 201,58	/ Jahr	Gesamt anfänglicher Erbbauzins
Tatsächlicher Erbbauzins:	€ 526,12	/ Jahr	Gesamt gem. Wertsicherungsrechner Anlage 8
Zinssatz:	3,50 %	Marktbericht Gutachterausschuss des Märkischen Kreis, Ausgabe 2023	
Restlebensdauer des Gebäudes:	39 Jahre i.M.	(gemäß Punkt 7.16)	
Entschädigung:	100% des gemeines Wertes, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechtes haben. Heimfall 70% des gemeines Wertes, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfall Eintritt haben.		

Wertsicherungsklausel: Gesamtlebenshaltungskostenpreisindex der BRD (Basis 1970=100 Punkte)

Steigt oder fällt dieser Index, so steigt oder fällt entsprechend der Erbbauzins. Die Änderung der des Erbbauzinses unterliegt im übrigen der Bestimmung des § 9a der Erbbaurechtsverordnung. Hiernach kann unter anderem eine Erhöhung nur jeweils alle 3 Jahre verlangt werden. Der Grundstückseigentümer hat das Verlangen zur Zahlung eines geänderten Erbbauzinses schriftlich mitzuteilen.

Der Index wird nicht weitergeführt, es wird Basis 1962 alternativ genommen.

Sonstiges: Erbbauberechtigte hat gem. § 3 des Erbbaurechtsvertrages die öffentlichen Lasten und Abgaben wie z.B. Kosten für Straßenbau, Strom- und Wasserbezug Entwässerung und jegliche Anliegerbeiträge in der Art, als ob der Erbbauberechtigte Eigentümer des betroffenen Grundstücke wäre. Insbesondere auch die Verpflichtung zum Schneeräumen und Streuen bei Glätte.

**8.02 Vertraglicher Erbbauzins** = € 526,12

**8.03 Bodenwert**

Bodenwert aus (4.50)	Flurstück 779	= €	48.708,00
	Flurstück 780	= €	3.040,00

**8.04 Erbbauzins/Jahr (angemessen)**

Flurstück 779 (75,1/100)  
Flurstück 780 2/8

3,50 % von € 36.579,71	anteilig	= €	1.280,29
3,50 % von € 760,00	anteilig	= €	26,60
		= €	1.306,89
- vertragl. Erbbauzins		= €	-526,12
Vorteil für die Erbbauberechtigten		= €	754,17

### 8.05 Rentenbarfaktor

Restlaufzeit	55 Jahre
Zinssatz	3,50 %
Barwertfaktor	24,26

### 8.06 Bodenwertanteil

Flurstück 779      Flurstück 780

Formel:  
Differenz x Barwertfaktor

€ 754,17 x 24,26

= €                      **18.299,00**

---

---

**9. VERKEHRSWERT**

**9.01 Wertermittlungsverfahren**

**Ertragswertverfahren**

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit jeweils zwei Eigentumswohnungen bebaut.*

*Die Eigennutzung steht nicht im Vordergrund, die Erzielung einer Rendite wird unterstellt.*

**9.02 Ertragswert** [ aus 7.13 ] = € 211.048,00

**9.03 Verkehrswert [aus Ertragswert]** = € 211.000,00

58540 Meinerzhagen, den 15.02.2024



ANLAGE 1 - 8

---

## ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:  
BEBAUTE FLÄCHE /  
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER
- Anlage 7: WERTSICHERUNGSRECHNER

**BERECHNUNG: 1.1 BEBAUTE FLÄCHE  
1.2 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF)**

**ANLAGE 1**

**Vorbemerkung:**

Gemäß Berechnung in der Bauakte, sie wird als rechnerisch richtig unterstellt.

Fehlende Masze wurden grafisch per CAD ermittelt.

1.1 Berechnung der bebauten Fläche		Länge	Breite	Faktor	Faktor		Geschossfläche	Summe
[A] Eigentumswohnung	KG:	11,240	10,615			119,31		
		3,375	0,375			1,27		
		-0,250	6,000			-1,50		
		6,800	0,375			2,55	121,63	121,63
[B] Garage		3,000	6,000			18,00	18,00	18,00
<b>Bebaute Fläche:</b>								<b>139,63</b>

1.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche		Länge	Breite	Faktor	Faktor		Geschossfläche	Summe
[A] Eigentumswohnung	KG:	11,240	10,615			119,31		
		3,375	0,375			1,27		
		-0,250	6,000			-1,50		
		6,800	0,375			2,55	121,63	
	EG:	11,240	10,615			119,31		
		3,375	0,375			1,27		
		-0,250	6,000			-1,50		
		6,800	0,375			2,55		
		-3,805	1,940			-7,38	114,25	
	DG:	11,240	10,615			119,31		
		3,375	0,375			1,27		
		-0,250	6,000			-1,50		
6,800		0,375			2,55	121,63	357,51	
[B] Garage		5,310	3,000			15,93	15,93	15,93
<b>Brutto-Grundrissfläche:</b>								<b>373,44</b>

**BERECHNUNG: WOHN- / NUTZFLÄCHE**

**ANLAGE 2**

Berechnung der Wohnfläche	Raum	Abmessungen	Faktor		Fläche	Abzug	Wohnraum	Küchen	Nebenraum	Summe	
<b>Vorbemerkung:</b>											
Gemäß Berechnung in der Bauakte, sie wird als rechnerisch richtig unterstellt. Fehlende Maße wurden grafisch per CAD ermittelt.											
<b>[A] Eigentumswohnung</b>											
<u>Sondernutzung 1</u>											
Erdgeschoss:	Kind 1	3,760 x 3,760 0,740 x 1,135		14,14 0,84	14,98	0,97	14,53				
	Bad	2,510 x 1,510 1,125 x 1,010		3,79 1,14	4,93	0,97			4,78		
	WC	1,010 x 1,385		1,40	1,40	0,97			1,36		
	Kind 2	3,760 x 3,760 0,365 x 1,135		14,14 0,41	14,55	0,97	14,11				
	Wohnen	5,700 x 6,390 0,620 x 2,260 -1,000 x 0,450 -0,815 x 0,240		36,42 1,40 -0,45 -0,20	37,17	0,97	36,05				
	Flur	1,135 x 1,760		2,00	2,00	0,97			1,94		
	Küche	2,510 x 4,140		10,39	10,39	0,97		10,08			
	Diele	2,260 x 2,810 0,635 x 1,640 -1,000 x 3,200		6,35 1,04 -3,20	4,19	0,97			4,06	<b>86,91</b>	
	Dachgeschoss:	Schlafen	3,760 x 1,785 3,760 x 1,975	0,5	6,71 3,71	10,42	0,97	10,11			
		Bad	2,510 x 1,510 1,125 x 1,010 1,100 x 1,100	0,5	3,79 1,14 0,61	5,54	0,97			5,37	
WC		1,010 x 1,385		1,40	1,40	0,97			1,36		
Gast		3,760 x 2,160 3,760 x 1,600	0,5	8,12 3,01	11,13	0,97	10,80				
Arbeiten		5,575 x 4,100 5,575 x 1,600 -1,000 x 0,450	0,50	22,86 4,46 -0,45	26,87	0,97	26,06				

**BERECHNUNG: WOHN- / NUTZFLÄCHE**

**ANLAGE 2**

	Bad	2,510 x 4,140		10,39	10,39	0,97			10,08	
	Flur	1,135 x 2,635		2,99	2,99	0,97		2,90		
	Flur	2,260 x 4,635		10,48						
		0,635 x 1,700		1,08						
		-1,000 x 3,600		-3,60	7,96	0,97			7,72	
	Loggia	1,500 x 5,700		8,55	8,55	0,50			4,28	<b>78,68</b>
									<b>Wohnfläche [A]:</b>	<b>165,59</b>

Berechnung der Nutzfläche	Raum	Abmessungen	Faktor	Fläche	Abzug	Wohnraum	Küchen	Nebenraum	Summe	
<b>[A] Eigentumswohnung</b> <u>Sondernutzung 1</u>										
	KG Keller	3,505 x 1,325		4,64	4,64	0,97		4,50		
<u>Gemeinschaftsfläche anteilig 75,1%</u>										
	KG Heizung	2,510 x 4,140		10,39	10,39	0,73		7,57		
	KG Flur	2,895 x 1,325		3,84						
		2,895 x 2,510		7,27						
		-1,740 x 1,325		-2,31	8,80	0,73		6,41	18,48	
<u>Sondernutzung 1</u>										
<b>[B] Garage</b>		4,830 x 2,880		13,91	18,87	0,97		18,30	18,30	
									<b>Nutzfläche [A/B]:</b>	<b>36,78</b>
									<b>Wohnfläche [A]:</b>	<b>165,59</b>
									<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>202,37</b>

**ANLAGE 3**

**ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG**

**[Mietertag, nachhaltig erzielbar]**

Gebäude / Geschoss Art der Nutzung	Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]	Nutzfläche [ m <sup>2</sup> ]	EUR / qm	Monatsroh-miete	Jahresroh-miete
<p><b><u>Vorbemerkung:</u></b></p> <p>Der nachstehende, nachhaltige Mietertrag unterstellt die Instandsetzung aller beschriebenen Baumängel/-schäden.</p> <p>Es handelt sich um die Kaltmiete zuzüglich der durch den/die Mieter zu tragenden Nebenkosten.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn.</p> <p>Die Mietschätzung ist nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.</p>					
<b>[A] Eigentumswohnung</b>					
Erdgeschoss und Dachgeschoss	165,59		6,00	€ 993,54	€ 11.922,48
<b>[B] Garage</b>					
Fertigarage	1,00		40,00	€ 40,00	€ 480,00
				<b>€ 1.033,54</b>	<b>€ 12.402,48</b>
<p>*) Ansatz Kaltmiete gemäß Mietspiegel des Hochsauerland- und Märkischer Kreis Ausgabe 2023</p>					
	<b>166,59</b>			<b>€ 1.033,54</b>	<b>€ 12.402,48</b>

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

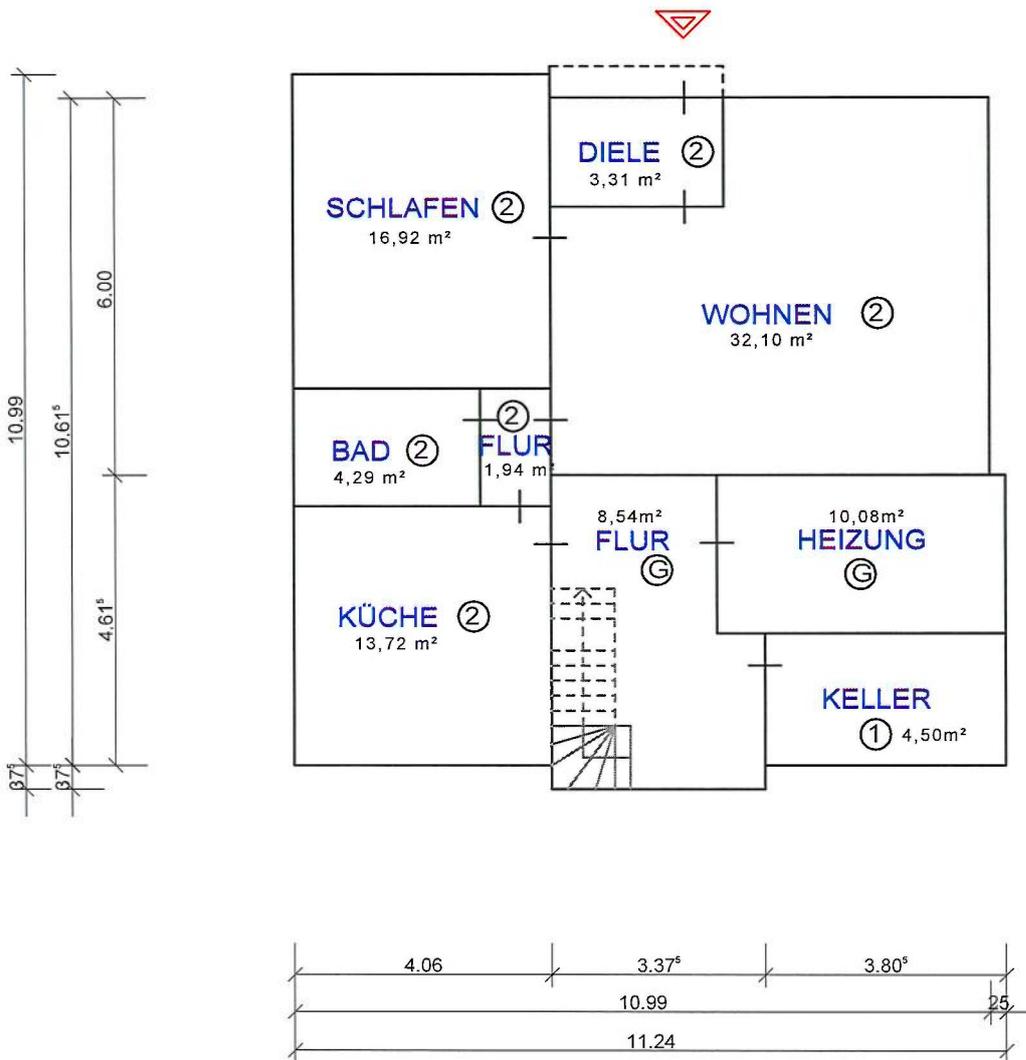
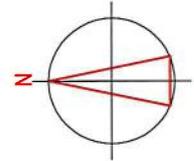
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	<b>Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich &lt; Neu für Alt &gt;.</b>						
	<b>Gemeinschaftseigentum</b>						
	Fliesenschäden auf DG Balkon	8,60	m <sup>2</sup>	-100,00 €	-860,00 €		-860,00 €
	Holzverkleidung der Gauben schadhaft Holzwerkanstrich mangelhaft	1,00	psch.	-3.000,00 €	-3.000,00 €		-3.000,00 €
	nach EnEV müssen die Fußböden der obersten Geschossdecke, die an einen unbeheizten Raum grenzen, gedämmt werden (Ausnahme: 1- und 2-Familienhäuser, in denen der Eigentümer am 01.02.02 eine Wohnung selbst bewohnt hat).						
	Im vorliegenden Fall ist durch eine bauphysikalische Berechnung der Umfang an erforderlicher Wärmedämmung festzustellen.						
		121,00	m <sup>2</sup>	-20,00 €	-2.420,00 €		-2.420,00 €
	Gesamtsumme anteilig 75,1/100						-6.280,00 € -4.716,28 €

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	<b>Sondereigentum</b>							
	Fliesenschäden auf DG Balkon	8,60	m <sup>2</sup>	-100,00 €	-860,00 €		-860,00 €	
	Glasscheibe gerissen, Terrassentür nicht öffenbar Absturzsicherungen im Wohnzimmer und Schlafzimmer fehlen	1,00	psch.	-2.000,00 €	-2.000,00 €		-2.000,00 €	
	Heizungszentrale, Bjr. 2000 wirtschaftlich überaltert, eigene Heizung je Wohneinheit	1,00	Stück	-8.000,00 €	-8.000,00 €	70,0%	-5.600,00 €	
	Gesamtsumme zu 1/1						-8.460,00 €	-8.460,00 €
Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09 (gerundet):								- 13.200,00 €

**ANLAGE 5**

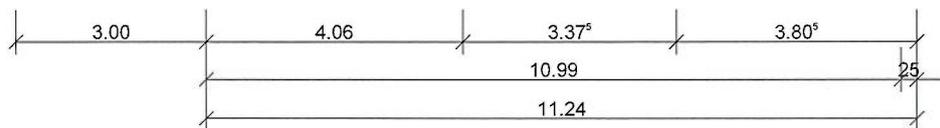
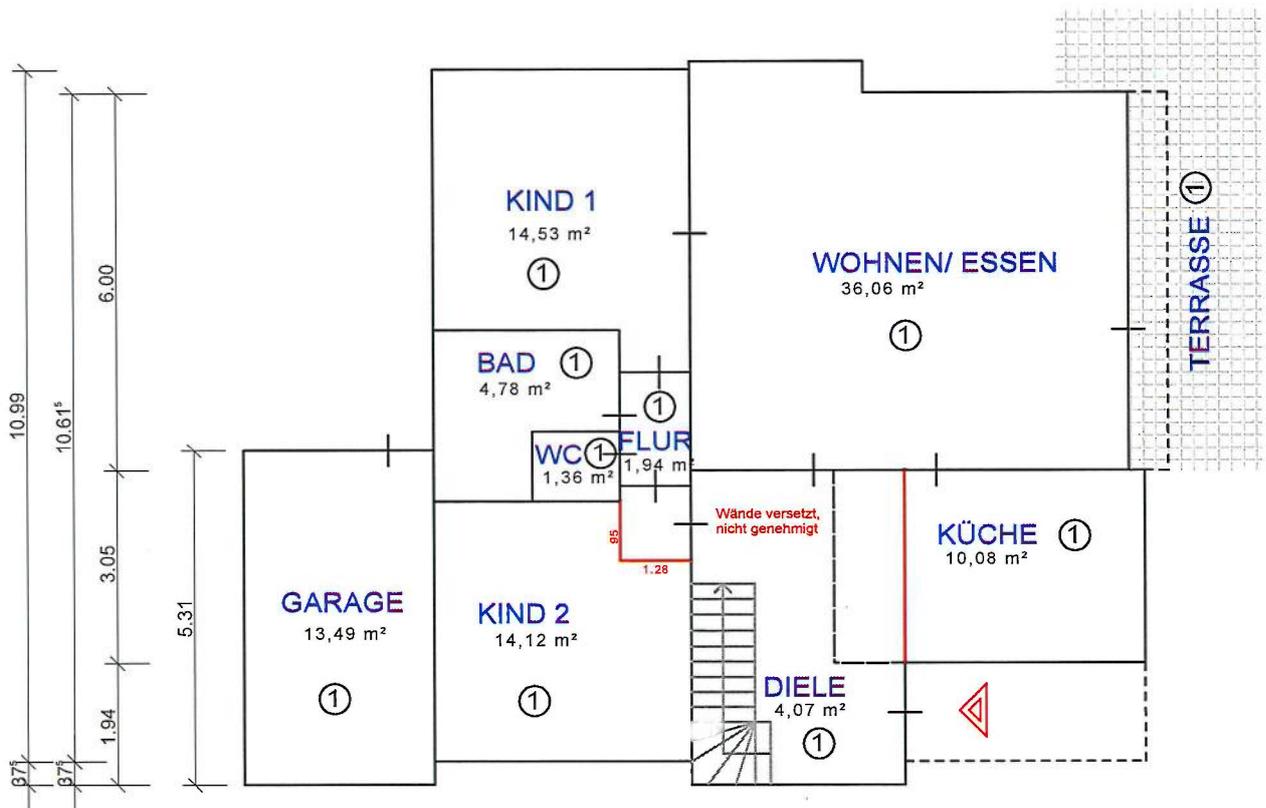
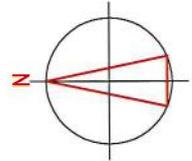


**GLIEDERUNG**

**A** WOHNHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS UNTERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-------------------------	----------------------------------

**ANLAGE 5**

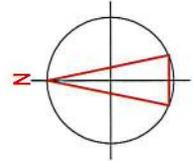


**GLIEDERUNG**

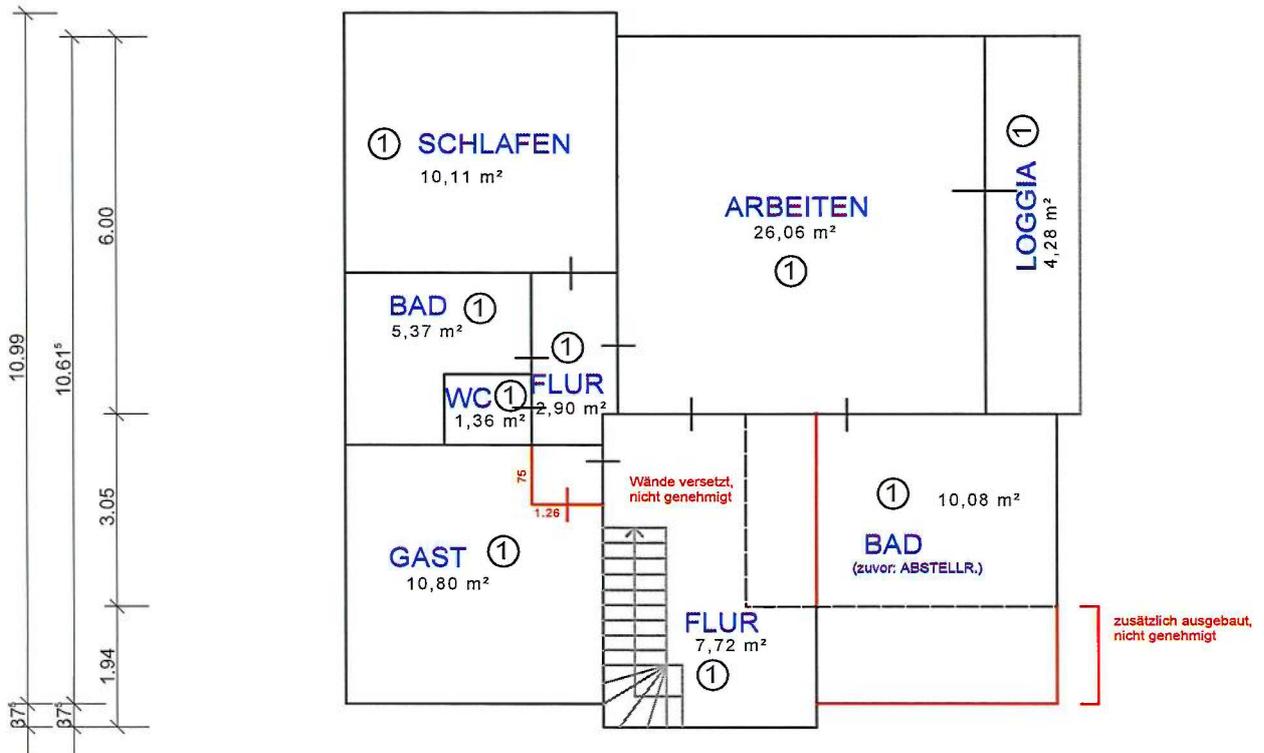
**A** WOHNHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------	----------------------------------

**ANLAGE 5**



**A**



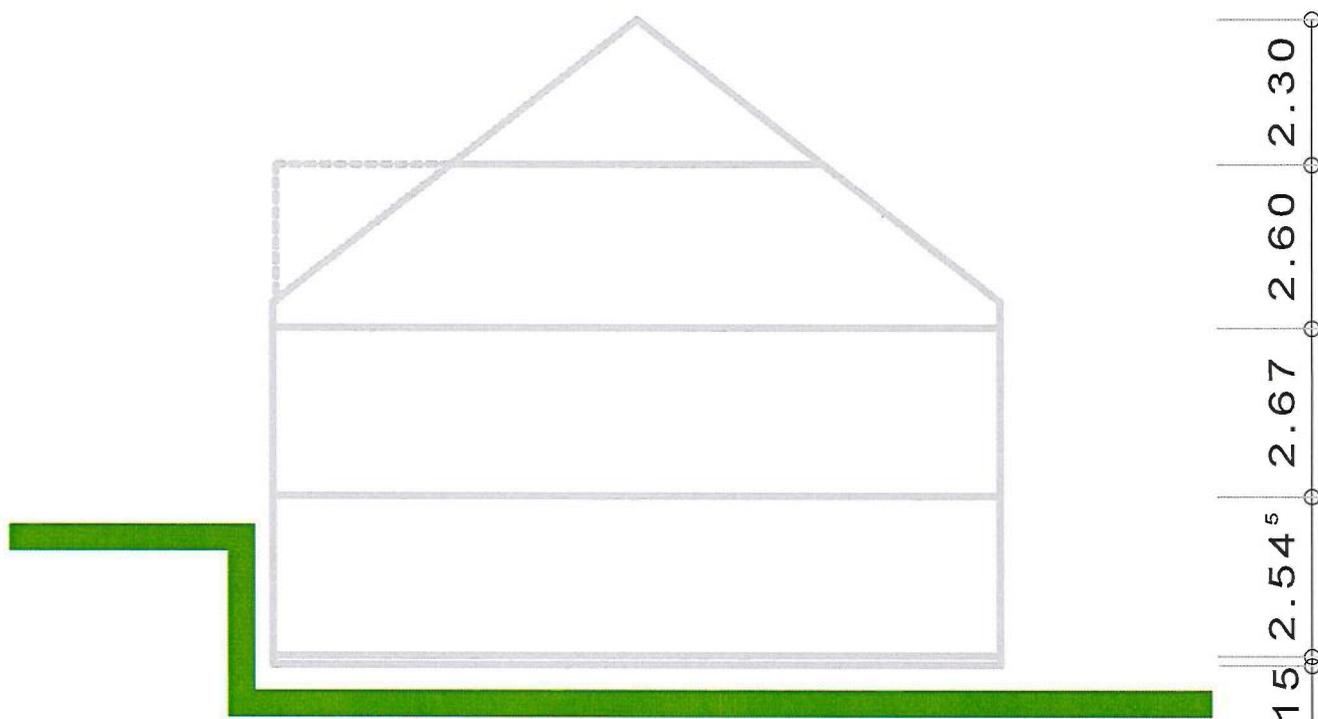
**GLIEDERUNG**

**A** WOHNHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS DACHGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5

A



## SCHNITT A - A

### GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

DARSTELLUNG	SCHNITT A - A	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	---------------	----------------------------------

# **Bilddokumentation**

## **Anlage 6**

Wertermittlung: ETW, Im Stillen Winkel 7, 58566 Kierspe

Aktenzeichen: 02 23 046/ 9941- 0311

Lichtbilder vom: 07.12.2023 und 04.01.2024



Bild 1

Ansicht von Nordwesten



Bild 2

Ansicht von Südwesten



Bild 3

Ansicht von Südwesten

Garage gehört zum  
Sondernutzungsrecht 2



Bild 4

Ansicht von Süden



Bild 5

Ansicht von Westen  
Zugang Terrasse



Bild 6

Ansicht von Westen  
Terrasse



Bild 7

Ansicht von Osten

Zugang Sondernutzungsrecht  
2



Bild 8

Ansicht von Osten



Bild 9

**Dachgeschoss**

Loggia

Fliesenschäden



Bild 10

wie vor  
Treppenhaus



Bild 11

Dachgeschoss  
Bad



Bild 12

Spitzboden nicht gedämmt



Bild 13

**Erdgeschoss**

Wohnen

Glasscheibe gerissen,  
Absturzsicherung fehlt



Bild 14

wie vor  
Gäste-WC



Bild 15

Saunawasserbecken  
Eigenbau



Bild 16

Erdgeschoss  
Bad



Bild 17

wie vor  
Schlafzimmer

Absturzsicherung fehlt

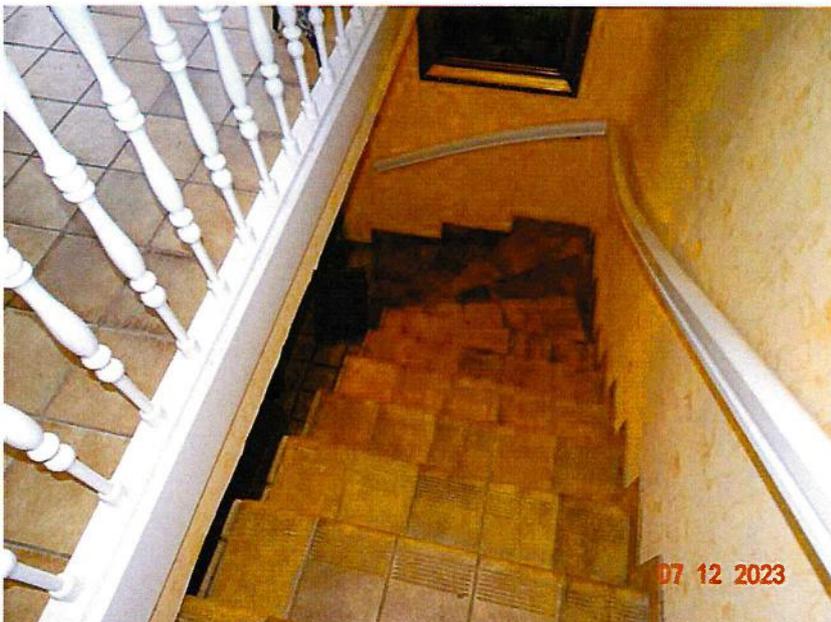


Bild 18

Treppenhaus zum  
Kellergeschoß



Bild 19

Westfassade  
Holzwerk schadhaft und  
verwittert



Bild 20

Garagenschwelle schadhaft



Bild 21

Terrassentür defekt



Bild 22

Südfassade  
Holzwerkkanstrich schadhaft

Statistisches Bundesamt

## **Ergebnis der Berechnung**

Berechnung der prozentualen Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962).

**161,0 %** Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Jahres 1979 bis zum gewählten Indexstand des Jahres 2023

Dieser Berechnung liegt bis Dezember 1999 der von Ihnen gewählte Index zu Grunde. Ab Dezember 1999 wird die Indexreihe des Verbraucherpreisindex für Deutschland zu Grunde gelegt.

**526,12 €** Ist der Betrag von 201,58 € erhöht um 161,0 %

### **Ihre Angaben zur Berechnung:**

- Veränderungsrate in Prozent
- Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Früheres Bundesgebiet (ab 1962)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Berechnung mit Jahresindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: 1979
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: 2023