

Rothstein

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kurz-

Gutachten

über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Hauptstraße 5
in 58 791 Werdohl

Gemarkung Werdohl, Flur 27, Flurstück 626



Auftraggeber: Amtsgericht Altena

Gerichtsstraße 10 in 58 762 Altena

Geschäfts-Nummer: 005 K 002/23

Stichtag der Wertermittlung: 30. Mai 2023

Erstellungsdatum: 30. Juni 2023 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	21
5.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite	22
6.	Bodenwertermittlung	Seite	24
7.	Sachwertermittlung	Seite	27
8.	Wertermittlung der eingetragenen Belastungen	Seite	32
9.	Verkehrswertermittlung	Seite	33

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Kreiskarte	Seite	36
Anlage 2	Zeichnungen lt. Bauakte	Seite	37
Anlage 3	Lichtbilder	Seite	38

1. Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Altena
Gerichtsstraße 10
58762 Altena
Geschäfts-Nummer: 005 K 002 / 23

1.2 Anlass der Bewertung

Zweck des Gutachtens ist, im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 13.04.2023, die Verkehrswertermittlung nach § 194 Bau GB des Grundstücks:

Grundbuch von Werdohl Blatt 2171
BV Nr. 3: Gemarkung Werdohl
Flur 27, Flurstück 626, Gebäude- und Freifläche,
Hauptstraße 5, Größe: 593 m²
Eigentümer: [REDACTED]

Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung, Bergbauschäden und Hausgelder sind einzuholen. Bauakteneinsicht ist vorzunehmen.

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?

1.3 Besonderheiten bei der Ortsbesichtigung

Für den Anbau im Obergeschoss (Wohnzimmer) und im Dachgeschoss (Wohnzimmer, Küche) ist kein baurechtlicher Nachweis in der Bauakte vorhanden.

Der Dachboden konnte nicht eingesehen werden.

Das Gebäude ist im vorhandenen Zustand nicht nutzbar.

1.4 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.

1.5 Datum der Ortsbesichtigungen und Teilnehmer

Mit Schreiben vom 12. Mai 2023 wurde Nachlasspfleger Rechtsanwalt Larsen Klein vom geplanten Ortstermin unterrichtet.

Das zu bewertende Objekt wurde am 30. Mai 2023 besichtigt.

An dem Ortstermin nahmen teil: Herr Slatosch (Mitarbeiter von RA Klein) und der Sachverständige Herr Peter Rothstein.

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

1.6 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Altena mit Schreiben vom 25. April. 2023 schriftlich erteilte Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 30. Mai 2023 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 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

30. Mai 2023

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.05.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 08.05.2023
- Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Stichtag 01.01.2023)
- Auskunft zum Planungsrecht am 03.05.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 03.05.2023
- Auskunft zur Altlastensituation vom 04.05.2023
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 10.05.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis am 03.05.2023
- Auskunft zu Bergbauschäden vom 19.05.2023
- Einsicht in die Bauakte am 12.05.2023
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins (siehe Anlage)

1.9 Eigentumsverhältnisse

Unbekanten Erben der [REDACTED]

1.10 Miet- und Pachtverhältnisse

Leerstand lt. Rechtsanwalt L. Klein
(Einrichtungsgegenstände und persönliche Gegenstände sind vorhanden)

1.11 Wohnungsbindung

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

1.12 Grundstücksangaben

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Altena
 Grundbuch von: Werdohl
 Blatt: 2171
 Flur: 27

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
3	626	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 5	593 m ²

Katasterbezeichnung

Flurstück 626
 Flur 27
 Gemarkung Werdohl
 Gebietszugehörigkeit Gemeinde Werdohl
 Märkischer Kreis
 Regierungsbezirk Arnsberg

 Lage Hauptsraße 5
 Fläche 593 m²

 Grundbuchblatt 2171
 Grundbuchbezirk Werdohl
 Amtsgericht Altena

Eigentümer



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Werdohl im Ortsteil "Eveking" ca. 3 km vom Werdohler Zentrum entfernt.

Stadt Werdohl

Die Stadt Werdohl liegt an den Ufern der Verse und des doppelten Mäanderbogens 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. 17.600 Einwohnern ist Werdohl dem Wirtschaftsraum Südwestfalen zuzuordnen.

Der Märkische Kreis liegt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Arnsberg, erstreckt sich über eine Fläche von 1.061 km² und beheimatet ca. 410.000 Menschen.

Infrastruktur

Die Stadt Werdohl 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 Hauptstraße (B 229).

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 Bahnhof (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 Bundesstraße "B 229" im südwestlichen Gemeindegebiet von Werdohl.

Die Bundesstraße ist als Hauptverkehrsader zwischen Lüdenscheid und Werdohl einzustufen.

Anliegerstraße

Die Hauptstraße "B 229" ist als Erschließungsstraße der näheren Umgebungsbebauung einzustufen. Im Bereich des Bewertungsobjektes ist die Straße einspurig ausgebaut und mit Gehwegen versehen. Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Straßenbeleuchtung sind vorhanden, die Fahrbahn ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

Umgebung

Die engere Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer mehrgeschossigen Bebauung, die durch Wohnnutzung und Ladenlokale gekennzeichnet ist.

Haltestellen

Die Haltestelle der öffentlichen Nahverkehrseinrichtung (Buslinie) und der Bahnhof befinden sich in fußläufiger Nähe des Bewertungsobjektes.

Immissionen

Immissionsbelastungen durch Schienenverkehr, Hochspannungsleitungen, und Flugverkehr wurden zum Ortstermin nicht festgestellt. Immissionen durch Straßenverkehr sind vorhanden.

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 als Mischgrundstück angelegt und unregelmäßig geschnitten.

Abmessungen

Die Breite des Grundstücks beträgt an der Straßenfront rd. 15 m und hat eine Tiefe von max. 47 m.

Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstückes fällt von Norden nach Süden leicht ab.

Baugrund

Untersuchungen des Baugrunds auf Tragfähigkeit und Grundwasser wurden nicht durchgeführt.

Versorgungsleitungen

Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen von Wasser, Strom und Telefon angeschlossen. Ein Funktionsprüfung konnte nicht durchgeführt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Nutzung und Bebauung

Die Nutzung des Gebäudes ist zum Wertermittlungsstichtag - soweit augenscheinlich erkennbar - auf Wohnnutzung und Ladenlokal ausgerichtet.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Mischnutzung und einem Carport bebaut. Einfahrt und Außenanlage wurden angelegt.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch,

Eintragung im Grundbuch von Werdohl, Blatt 2171 Abteilung II:

Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungs- und Grenzmauernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 27 Nr. 373 der Gemarkung Werdohl. Eingetragen am 3. November 1959.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Irmgard Erika Kessler geb. Kleinert, geboren am 04.01.1940. Eingetragen am 12.12.2012.

Laut Aussage des Nachlasspflegers Rechtsanwalt Larsen Klein ist Frau Irmgard Erika Kessler verstorben.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) ist damit erloschen.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 07.02.2023.

Abteilung III

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 für das o.g. Grundstück folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines stadteigenen öffentlichen Abwasserkanals.

2.5 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage teilte die Stadt Werdohl mit:

Das Gebäude Hauptstraße 5 in Werdohl ist Erschließungsbeitragsfrei.
Die Straße ist endgültig hergestellt und abgerechnet.

Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW fallen nicht mehr an.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls Beiträge für Straßen-
ausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden
können. Eine Bauabsicht besteht nach dem derzeitigen Investitions-
programm der Stadt Werdohl nicht.

2.6 Altlasten

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das zu bewertende Grund-
stück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten
noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachts-
flächen aufgenommen.

Somit besteht nach derzeitiger Aktenlage kein Altlastenverdacht für die
betreffende Grundstücksfläche.

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

2.7 Bauakte

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

2.8 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Werdohl ist das o.g. Grundstück als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauplanungsamtes der Stadt Werdohl besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Ein Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bebauung nach BauBG § 34.

Entwicklungszustand

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

2.9 Bergschadensgefährdung

Laut Auskunft der Bezirksregierung (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das o.g. Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen

2.10 Denkmalschutz

Laut Telefonat vom 29.06.2023 mit Herrn Eilers (Stadt Werdohl) steht das o.g. Gebäude 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.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Ein Energieausweis ist bei Veräußerung oder Vermietung vorzulegen.
(Ein Energieausweis gem. GEG liegt nicht vor)

3.2 Gebäudeart

Die Bebauung besteht aus einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Ladenlokal im Erdgeschoss. An der südöstlichen Gebäudeseite befindet sich ein mehrstöckiger Anbau (KG, EG, OG, DG). Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet, mit einem Satteldach mit Anschleppdach (Anbau) versehen.

3.3 Gebäudenutzung

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag - soweit augenscheinlich erkennbar - auf Wohnnutzung mit einem Ladenlokal ausgerichtet. Das Bewertungsobjekt ist lt. Nachlassverwalter unbewohnt.

3.4 Entstehung

Hauptgebäude, Baujahr geschätzt 1902

Ausbau Dachgeschoss, Baujahr 1907

Anbau KG, EG sowie Bad OG, DG Baujahr 1962

Carport, Baujahr 2007

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt wurden die Außenanlagen erstellt.

3.5 Ausführung der Gebäude

Haupthaus

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holzbalkenkonstruktion
Treppe:	Holzkonstruktion
Haustüren:	Holzkonstruktion mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Dachflächenfenster:	Holzkonstruktion mit Isolierverglasung
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zink- u. Kunststoffausführung
Fassade:	Putz

Anbau

Fundamente:	Beton
Bodenplatte	Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
Dachform:	Schleppdach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachentwässerung:	Zink- u. Kunststoffausführung
Fassade:	Putz

Carport

Typ:	offene Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Bitumenschindeln

3.6 Ausstattung des Gebäudes

Zimmertüren:	Türblätter in Holz, mit Futter und Bekleidung, teilw. Glasausschnitt
Oberböden:	PVC, Laminat, Holz, Fliesen
Wandflächen:	Tapeten und Raufaser
Deckenuntersichten:	Putz, Styroporplatten, Raufaser, abgehängte Decke
Wärmeerzeuger:	Ölzentralheizung
Wärmeabgabe:	über Heizkörper
Warmwasser:	über Wärmeerzeuger
Elektroanlagen:	Schalter, Steckdosen und Deckenauslässe in durchschnittlicher Ausstattung
Sanitäreinrichtungen:	<u>EG-Bad</u> : WC-Becken mit Spülkaten, Badewanne Handwaschbecken <u>OG-Bad</u> : WC-Becken mit Spülkaten, Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Handwaschbecken <u>DG-Bad</u> : WC-Becken mit Spülkaten, Badewanne Handwaschbecken

Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und gehen nicht in den Verkehrswert ein.

3.7 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden vorgefunden:

- Zufahrt und Hoffläche aus Betonsteinpflaster
- Zufahrtstor aus Stahl
- Gartenanlage bestehend aus Sträuchern und Rasen
- Einfriedung aus einer Hecke
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

3.8 Gebäudeaufteilung

Nachfolgend sind die Grundzüge der Gebäudeaufteilung lt. Bauakte wiedergegeben:

Haupthaus

Kellergeschoss

Treppenaufgang, Flur, Keller 1 + 2, Heizung, Öllager

Erdgeschoss:

Treppenauf- und abgang, Zimmer 1 - 3, Bad, Ladenlokal

Obergeschoss:

Treppenauf- und abgang, Flur, Zimmer 1 - 5

Dachgeschoss

Treppenabgang, Flur, Zimmer 1 - 3, Abseiten 1 + 2

Anbau

Kellergeschoss

Treppenaufgang, Keller 1, Garage

Erdgeschoss:

Treppenabgang, Zimmer 1, Bad

Obergeschoss:

Zimmer 1, Bad

Dachgeschoss

Flur, Zimmer 1 + 2, Bad

3.9 Bauzahlen

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Rauminhalt und Flächen beruhen auf den Berechnungen und Bauplänen der Bauakte. Die Planunterlagen wurden nicht auf Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung überprüft. Aufmaß wurde nur stichprobenartig vorgenommen. 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.

Bruttogrundflächen - BGF_{red}

Haupthaus

KG	9,70 m x 11,60 m =	112,52 m ²
EG	9,70 m x 11,60 m =	112,52 m ²
OG	9,70 m x 11,60 m =	112,52 m ²
DG	9,70 m x 11,60 m =	112,52 m ²
<hr/>		
Summe		450,08 m ²

Anbau

KG incl. Garage	5,24 m x 8,85 m =	46,37 m ²
EG	5,24 m x 8,85 m =	46,37 m ²
OG	2,65 m x 2,88 m =	7,63 m ²
DG	2,65 m x 2,88 m =	7,63 m ²
<hr/>		
Summe		108,00 m ²

<u>Carport</u>	3,50 m x 6,50 m =	22,75 m ²
----------------	-------------------	----------------------

3.10 Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungsstau

Zum Stichtag wurden bei der Besichtigung u.a. Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau an folgenden Bauteilen festgestellt:

Gebäude

Heizungsanlage

Sanitärinstallation

Elektroinstallation

Wände (Feuchtigkeit / Schimmel)

Müll (Entsorgungsbedarf)

Außenanlage

Carport

Gartenanlage

Müll (Entsorgungsbedarf)

4. Gesamtbeurteilung

Zum Wertermittlungstichtag wurde folgende Situation angetroffen:

Lage

Die Wohnlage an der Bundesstraße ist als einfach zu bewerten.

Die Verkehrslage ist sowohl im öffentlichen Personennahverkehr als auch im Individualverkehr als durchschnittlich einzustufen.

Gebäude

In dem Gebäude gibt es bei den vorhandenen Mängeln und Schäden einen erheblichen Instandhaltungstau.

Die Grundrisse entsprechen hinsichtlich der Raumanordnung nicht mehr den heutigen Anforderungen.

In dem Gebäude befinden sich große Mengen Unrat und Möbel.

In Teilbereichen entspricht das Gebäude nicht dem Inhalt der Bauakte.

Außenanlage

Eine einfach angelegte Außenanlage mit Pflegerückstand.

Laut Auskunft der Stadt Werdohl befindet sich das Grundstück tlw. im Überschwemmungsgebiet der Verse

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 allerdings 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 dem im Grundstückmarkt realisierten Kaufpreis beruht.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung dieses Verfahrens allerdings in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten 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.

Die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichsfälle wurden auf Normwerte abgestellt und können daher nur in einem vereinfachten Vergleichswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle verwendet werden.

Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen auf das Sachwert- 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.

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 ein Wohngebäude mit Ladenlokal in einfacher Wohnlage. Instandhaltungsstau und vorhanden Schäden machen eine rentierliche Vermietbarkeit z.Zt. unmöglich. Der Wert im Ist-Zustand kann daher am besten unter Sachwertgesichtspunkten ermittelt werden.

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

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 Grundstückszchnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

6.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone des Bewertungsobjektes wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis zum 01.01.2023 bei Erfüllung folgender Kriterien:

- | | |
|------------------------|--|
| - Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| - Beitragszustand: | eb-frei nach BauGB
Beitragspflichtig n. KAG |
| - Nutzungsart: | Mischgebiet |
| - Bauweise: | offen |
| - Geschosszahl: | II |
| - Tiefe: | 30 m |
| - Breite | 20 m |

mit **80 € / 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 nicht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Das Grundstück befindet sich teilw. im Überschwemmungsgebiet der Verse.

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 Wertermittlungstichtag beziehen.

Im vorliegenden Fall kann dieser Sachverhalt allerdings vernachlässigt werden, da zwischen Wertermittlungstichtag 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 Werteeinflüsse wird es insgesamt für sachgerecht erachtet den Bodenwert wie folgt zu bestimmen:

Bodenrichtwert (eb-frei):	80 € / m ²
Flurstück 626:	593 m ²

Abweichungen vom Bodenrichtwert:

Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht die Gebäude- und Freifläche für das Bewertungsobjekt nur unwesentlich ab, so dass keine Wertanpassung erforderlich ist.

Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert

Bodenrichtwert (eb-frei):	80 € / m ²
Wertanpassung für Lage	-16 € / m ²
Wertanpassung für Ausnutzung	0 € / m ²
Wertanpassung für Größe und Zuschnitt	0 € / m ²
Wertanpassung für baurechtl. Situation	0 € / m ²
Wertanpassung für Preisniveaus	0 € / m ²
Angepasster Bodenwert :	64 € / m²

6.5 Bodenwertermittlung

Flurstück 626:

	$64 \text{ € / m}^2 \times 593 \text{ m}^2 =$	37.952 €
Bodenwert (eb-frei)	rd.	38.000 €

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 den 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 die Normalherstellungskosten 2010 zu Grunde zu legen. Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten 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

7.2 Gebäudedaten

Gebäude

Gebäudeart: Wohnhaus mit Mischnutzung
 Gebäudetyp: Keller-, Erd-, Obergeschoss,
 Dachgeschoss ausgebaut
 Gebäudeart: 5.1
 BGF_{red.}: 558 m²
 Baujahr: 1902, 1907, 1962

Carport

Gebäudeart: Carport in Holzkonstruktion
 BGF_{red.}: 23 m²
 Baujahr: 2007

7.3 Ermittlung des Gebäudestandards und der Kostenkennwerte

	Standardstufe					Wägungs- anteil	Standard gewogen
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00					0,23	0,23
Dächer		1,00				0,15	0,30
Außentüren und Fenster	0,50	0,50				0,11	0,17
Innenwände und Türen	0,50	0,50				0,11	0,17
Deckenkonstruktion und Treppen		0,50	0,50			0,11	0,28
Fußboden			1,00			0,05	0,15
Sanitäreinrichtung		1,00				0,09	0,18
Heizung		1,00				0,09	0,18
Sonstige technische Einrichtungen		1,00				0,06	0,12
	Gewogener Gebäudestandard =						1,78

Kostenkennwerte für die Gebäudeart Typ 5.1
 (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Standardstufe 3 860 €/m² BGF
 Standardstufe 4 1085 €/m² BGF
 Standardstufe 5 1.375 €/m² BGF

Außenwände	$1 \times 23 \% \times 525 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	121 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15 \% \times 680 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	102 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11 \% \times 525 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 680 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	66 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11 \% \times 525 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 680 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	66 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 680 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 0,5 \times 11 \% \times 860 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	85 €/m ² BGF
Fußboden	$1 \times 5 \% \times 860 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtung	$1 \times 9 \% \times 680 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	61 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9 \% \times 680 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	61 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	$1 \times 6 \% \times 680 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	41 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe)	646 €/m ² BGF

7.4 Baupreisindex

Baupreisindex Bezugsjahr NHK 2010	90,1
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	158,9
Indexfaktor:	$158,9 / 90,1 = 1,76$

7.5 Gesamtnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung entsprechend ImmoWertV Anlage 1.

GND	80 Jahre
-----	----------

7.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Baujahr: 1902, 1907, 1962

Fiktives Alter: 86 Jahre

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn dass was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, ist künstliche Verjüngung und hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, den der Unterzeichner beim Ortstermin einsehen konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die "technische", sondern um die "wirtschaftliche" Nutzungsdauer handelt.

Geschätzte Restnutzungsdauer: 20 Jahre
(fiktiv nach einer Instandsetzung)

7.7 Vorläufige Herstellungskosten der Gebäude

Wohnhaus mit Mischnutzung

BGF_{red.}: 558 m²

Kostenkennwert: 646 €/m² BGF

646 €/m² BGF_{red.} x 558 m² = 360.468 €

7.8 Vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Indexfaktor: 1,76

Wohnhaus

360.468 € x 1,76 = 634.424 €

7.9 Besondere Bauteile

(nach § 22 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV)

Carport 2.500 €

7.10 Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$634.424 \text{ €} + 2.500 \text{ €} = 636.924 \text{ €}$$

7.11 Alterswertminderung

(nach § 23 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Alterswertminderung: $(80 - 20) / 80 \times 100 = 75 \%$ **7.12 Alterswertgeminderte Herstellungskosten**

$$636.924 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 159.000 \text{ €}$$

7.13 Zeitwert der Außenanlagen

Nach Erfahrungswerten kann bei Wohnhäuser mit Mischnutzung der Wert einer einfachen Außenanlage mit 1 % - 2 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten erfasst werden.

$$197.446 \text{ €} \times 0,15 = 3.000 \text{ €}$$

7.14 Vorläufiger Sachwert

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	159.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	3.000 €
Bodenwert	38.000 €
<hr/> Vorläufiger Sachwert (unbelastet)	<hr/> 200.000 €
(fiktiv nach einer Instandsetzung)	

8. Wertermittlung der eingetragenen Belastungen

8.1 Grenzbebauungs- und Grenzmauerbenutzungsrecht

Kein Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt durch die Grunddienstbarkeit

Werteinfluss Abt. II, Nr. 1 rd. 0 €

8.2 Wohnungsrecht

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Irmgard Erika Kessler geb. Kleinert, geboren am 04.01.1940. Eingetragen am 12.12.2012.

Laut Aussage des Nachlasspflegers Rechtsanwalt Larsen Klein ist Frau Irmgard Erika Kessler verstorben.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) ist damit erloschen.

Werteinfluss Abt. II, Nr. 5 rd. 0 €

9. Verkehrswert

9.1 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.

9.2 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 Verkehrswertes gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

9.3 Marktanpassung

Für das Bewertungsobjekt mit dem vorläufigen Sachwert von 200.000 €, wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2023 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis ein Sachwertfaktor von 1,00 festgelegt.

$$200.000 \text{ €} \times 1,00 = 200.000 \text{ €}$$

Markangepasster vorläufiger Sachwert rd. 200.000 €

9.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustandsbedingte Einflüsse:

An dem Gebäude wurden Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsbedarf festgestellt. Entsprechend der SW-RL Ziff. 6.2 wurden bei einem Teil der Einflüsse die vollen Schadensbeseitigungskosten in Abzug gebracht, da sie unverzüglich beseitigt werden müssen um das Gebäude nutzbar zu machen (z.B. Feuchtigkeit sowie Schimmel in und an den Wänden, Müllentsorgung, Sanitär-, Heizung- und Elektroanlage usw.). Bei dem anderen Teil wurden die Schadenbeseitigungskosten mit einer Dämpfung entsprechend der Alterswertminderung berechnet. Dabei gehen nur solche Mängel und Schäden in die Betrachtung ein, die von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweichen und keine Modernisierung umfassen.

Für das Bewertungsobjekt ist aus den o.g. Gegebenheiten eine Anpassung aus bauzustandsbedingten Gründen durchzuführen, deren Höhe am Stichtag durch Kostenschätzung mit rd. 106.000 € ermittelt wurde. Der Ansatz ist nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren.

9.5 Zusammenfassung der Werteinflüsse

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	200.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Bauzustandsbedingte Einflüsse	-106.000 €
Eingetragene Belastungen:	
- Beschränkte persönl. Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)	0 €
- Grunddienstbarkeit (Grenzbebauung)	0 €
<hr/>	
Sachwert	rd. 94.000 €

9.6 Verkehrswert des Grundstücks

Unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt, bewerte ich den Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Mischnutzung und einem Carport bebauten Grundstück

Hauptstraße 5 in 58 791 Werdohl

am Wertermittlungsstichtag, dem 30. Mai 2023,
im vorgefundenen Zustand, mit

94.000,- €

vierundneunzigtausend Euro

9.7 Weitere Angaben

- Eine Baulast ist eingetragen: Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines stadt-eigenen öffentlichen Abwasserkanal
- Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben
- Altlasten sind keine aufgenommen
- Wohnungsbindung liegt nicht vor
- In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bergbau dokumentiert
- Mieter: Leerstand
- Hausgeld / Hausgeldrücklage: keine

Beantwortung der Fragen:

- Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden
- Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehör sind nicht vorhanden:
- Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein
- Bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung konnte kein Hausschwamm 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.

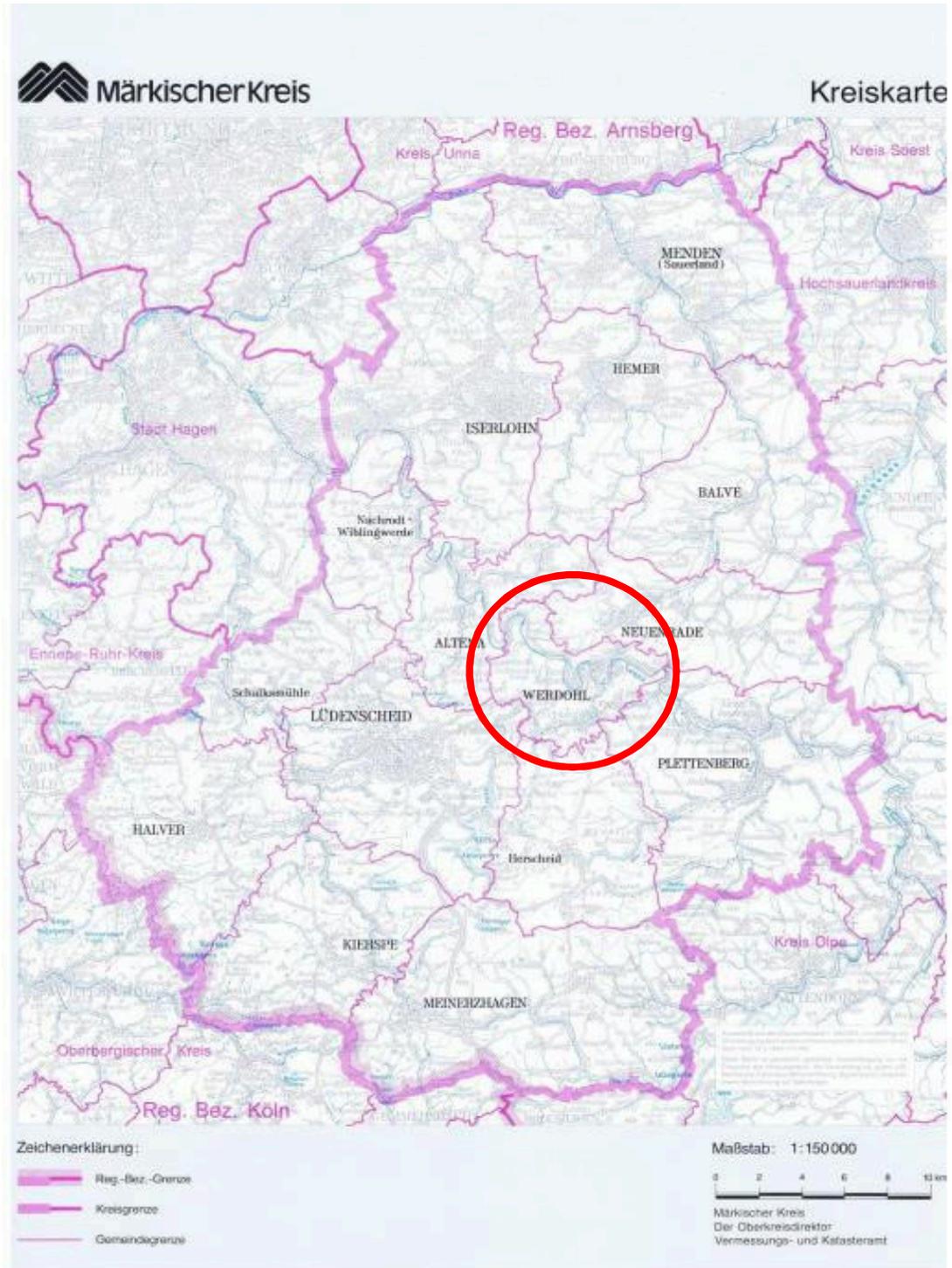
Das Kurz-Gutachten umfasst 35 Seiten und 3 Anlagen (Seite 36 - 45).

Kierspe, den 30. Juni 2023

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

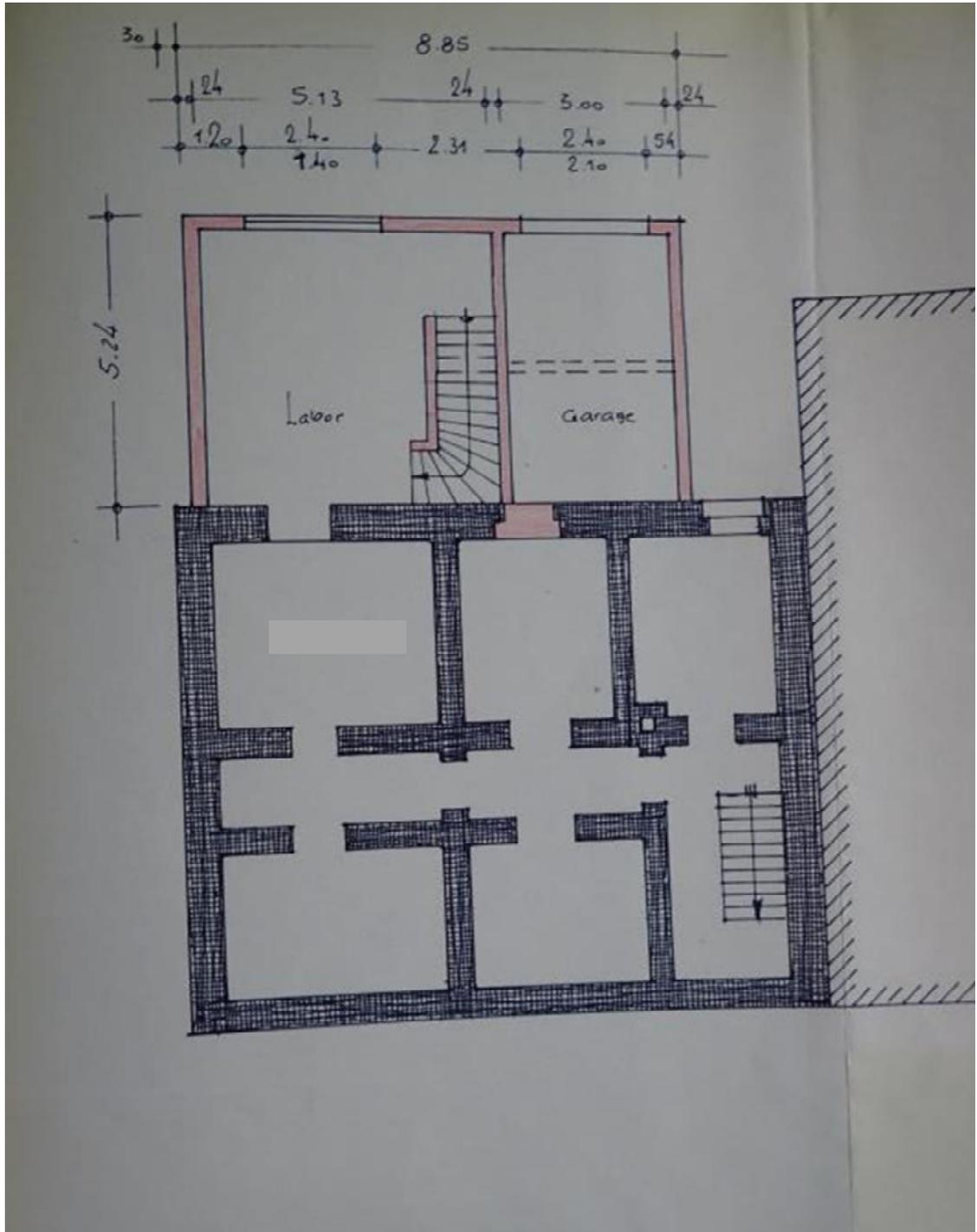
Kreiskarte

Anlage 1



Zeichnungen

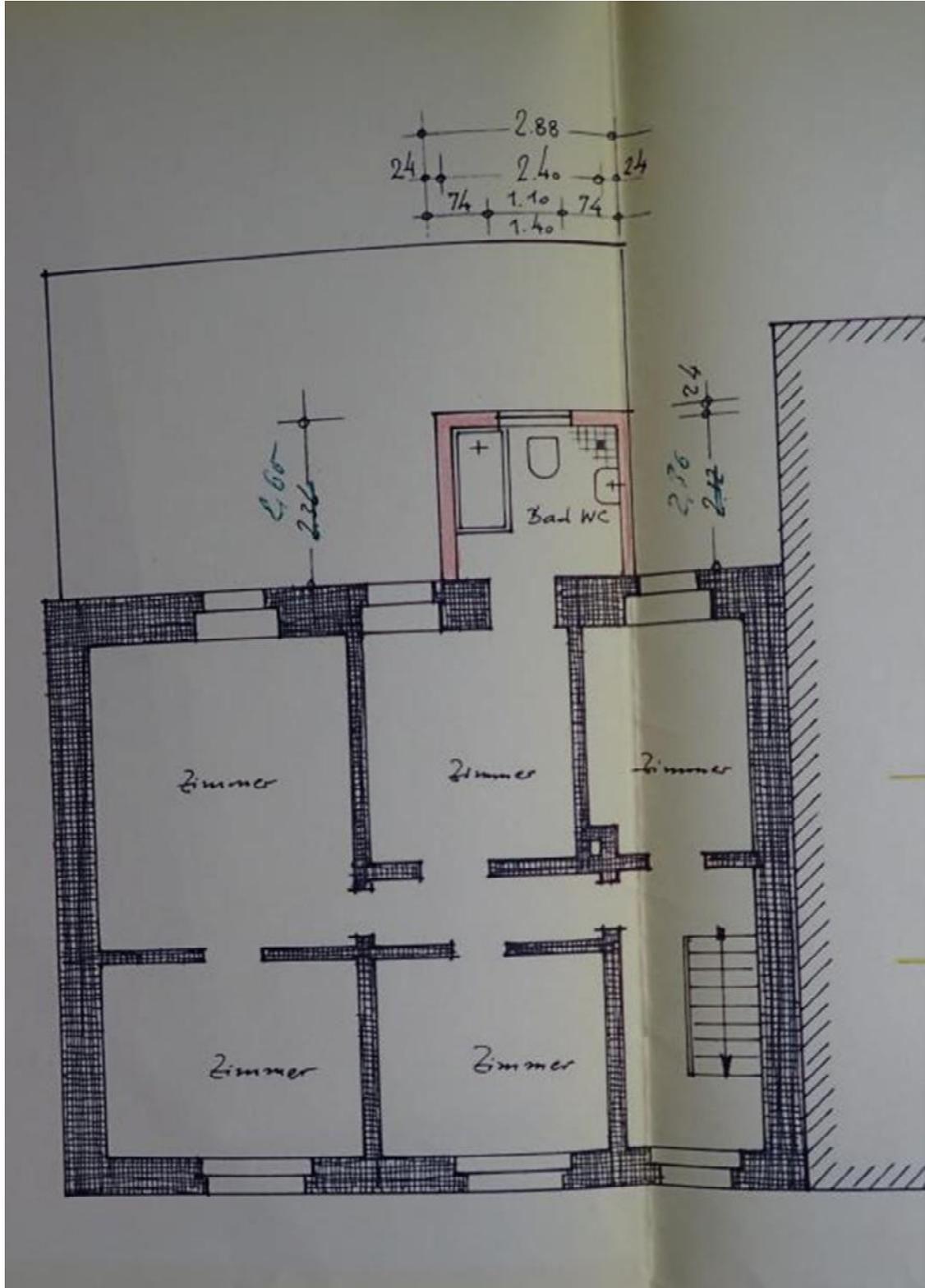
Anlage 2



Kellergeschoss lt. Bauakte

Zeichnungen

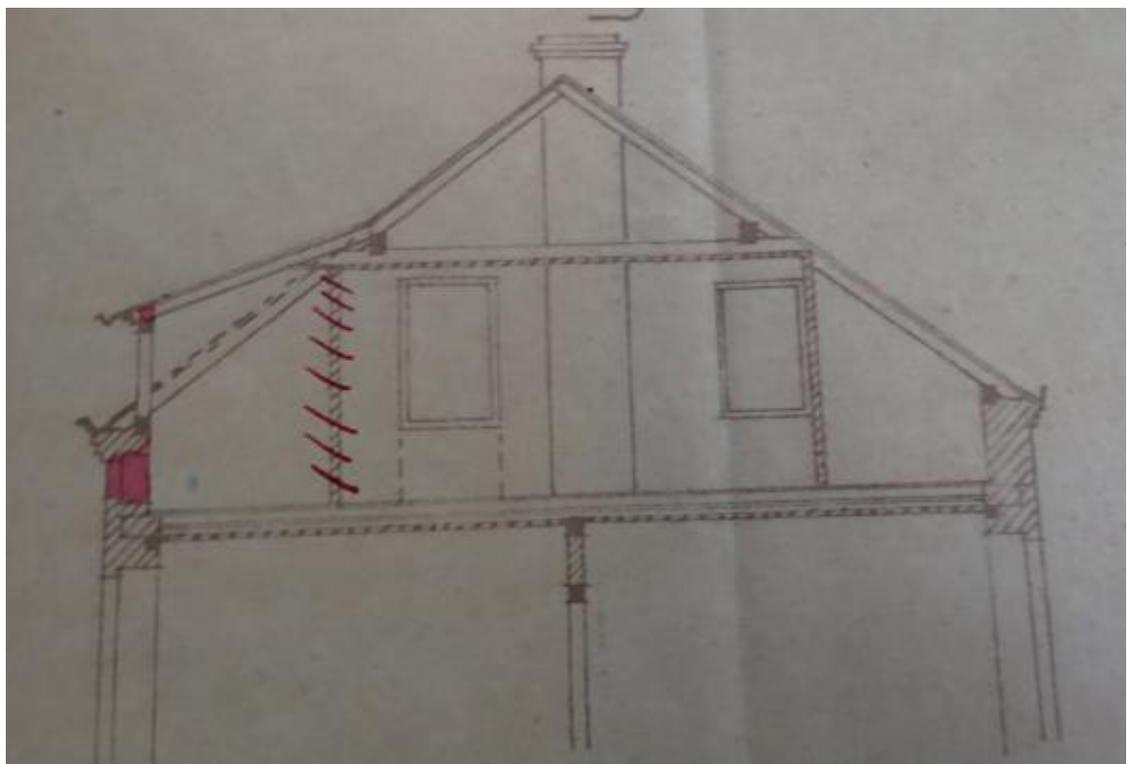
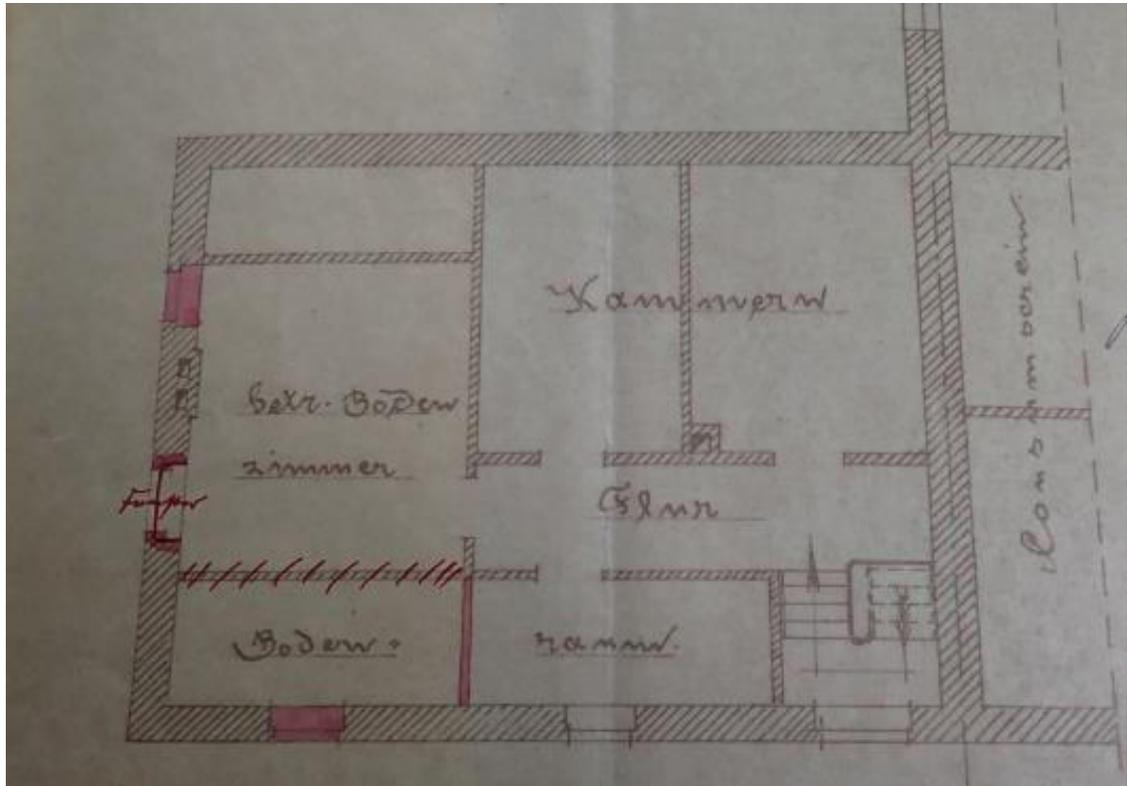
Anlage 2



Ober- und Dachgeschoss lt. Bauakte

Zeichnungen

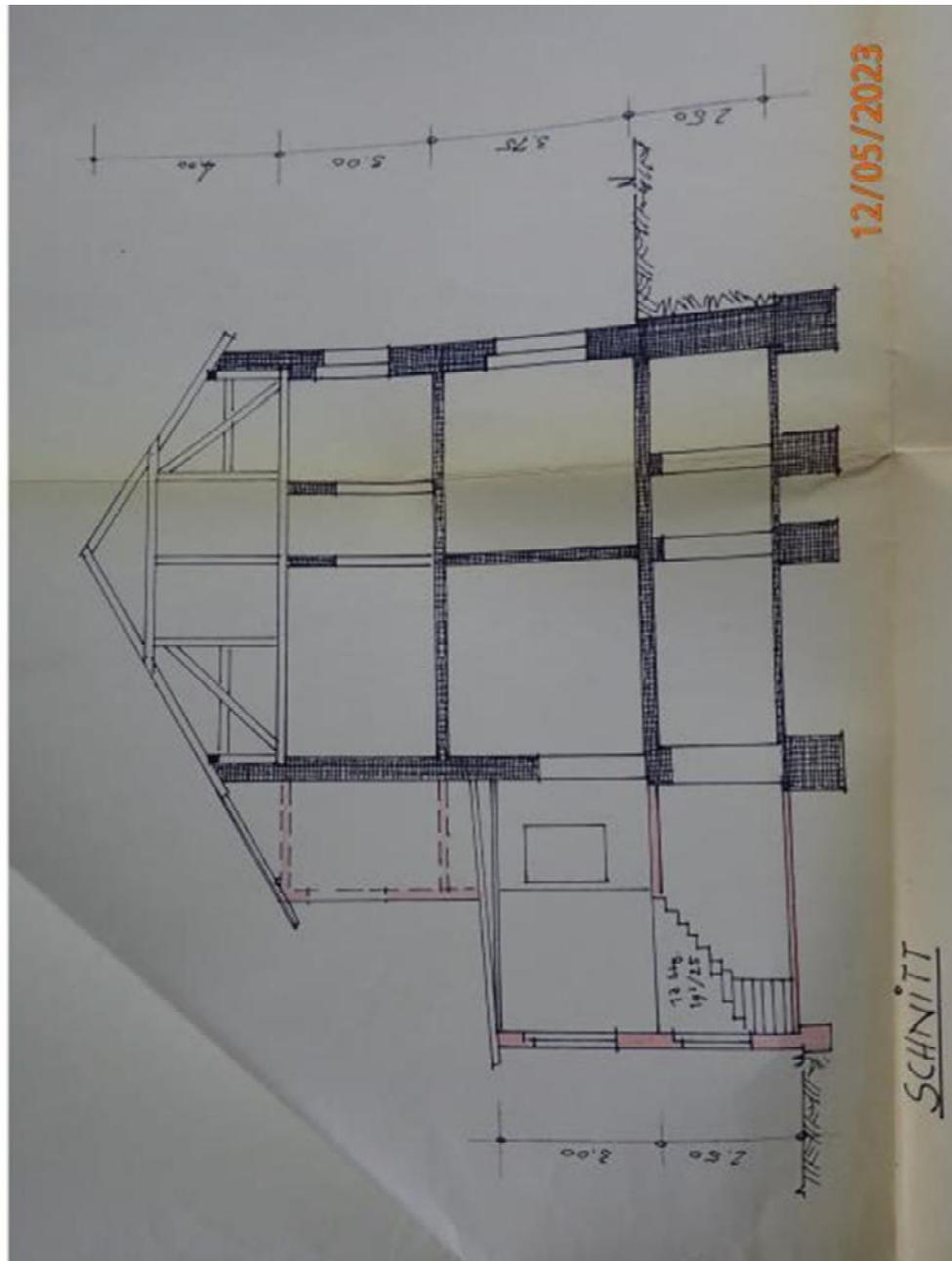
Anlage 2



Dachgeschoss lt. Bauakte

Zeichnungen

Anlage 2



Schnitt lt. Bauakte

Lichtbilder

Anlage 3



Ansicht



Ansicht

Lichtbilder

Anlage 3



Kellergeschoss

Lichtbilder

Anlage 3



Garage



Garage

Lichtbilder

Anlage 3



Außenanlage + Carport