



Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung bebaute Grundstück, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und einer landwirtschaftlich genutzten Gewerbefläche in **58540 Meinerzhagen, Hahnenbecke 16**



Grundbuch	Blatt	
Meinerzhagen	124	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Meinerzhagen	38	568, 569, 720, 721, 825
	Flur	Flurstück
	14	222

Auftraggeber: Amtsgericht Meinerzhagen
AZ: 002 K 006/23

Wertermittlungstichtag: 16.06.2023

Qualitätsstichtag: 16.06.2023

Verkehrswert gesamt
nach § 194 BauGB rd. **689.000,00 €**

DIRK ERDELMANN GEN. MEERING

Dipl. -Ing. Dipl. -Ing. agr. (FH)

Steinegge 16
45549 Sprockhövel

Telefon 02324 68 58 000
Mobil 0175 114 83 97

buero@sverdelmann.de
sverdelmann.de



Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die:

- > Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken > Landwirtschaft
- > Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden



Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (WG)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024



Chartered Surveyor (MRICS)



Recognised European Valuer (REV)



Mitglied im HLBS

1 Allgemeine Grundstücksinformationen

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus nebst Einliegerwohnung und Garage, einer landwirtschaftlich genutzten Gewerbefläche im Bereich des Gewerbegebietes „Hahnenbecke“ und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünland).
Objektadresse:	Hahnenbecke 16, 58540 Meinerzhagen
Katasterangaben:	Gemarkung Meinerzhagen, Flur 38, Flurstück 569 (1.596 m ²) Gemarkung Meinerzhagen, Flur 38, Flurstück 568 (170 m ²) Gemarkung Meinerzhagen, Flur 38, Flurstück 825 (6.683 m ²) Gemarkung Meinerzhagen, Flur 38, Flurstück 720 (2.660 m ²) Gemarkung Meinerzhagen, Flur 38, Flurstück 721 (2.378 m ²) Gemarkung Meinerzhagen, Flur 14, Flurstück 222 (9.844 m ²)
innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte sind ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung im Bereich des Wohnhauses; gewerbliche Nutzung im Bereich der potenziellen Gewerbefläche
Beeinträchtigungen:	den jeweiligen Nutzungen entsprechend keine ersichtlich
Topografie:	eben bis hängig

1.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sackgasse, Anliegerstraße, Privatweg
Straßenausbau öffentliche Straße:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss nur Schmutzwasser, Regenwasser versickert auf dem Grundstück; Telefonanschluss, Glasfaseranschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Altlasten sind lt. Auskunft des Märkischen Kreises nicht vorhanden. Lt. vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Bergbau dokumentiert.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die

Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

1.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 11.04.2023 sind in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt Hahnenbecke 16 erfolgt über das Flurstück 566, eingetragen im Grundbuch von Meinerzhagen, Blatt 125.

In dem vorliegenden beglaubigten Teilgrundbuchauszug von Meinerzhagen, Blatt 125 vom 03.08.2023, ist in Abt. II ein Wege- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 38, Flurstück 569 eingetragen.

In der Bewilligung vom 04.08.1969 wurde vereinbart, dass dieses Wege- und Fahrrecht unter der Maßgabe eingeräumt wurde, dass die Kosten für die Anlage und für die Instandhaltung des betreffenden Weges von dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks und von dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks je zur Hälfte getragen werden.

1.4 Öffentlich-rechtliche Situation

1.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Die Bewertungsgrundstücke sind nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Im Baulastenverzeichnis ist auf dem Nachbarflurstück 566 eine Zuwegungsbaulast für das Flurstück 569 eingetragen.

Denkmalschutz:

Die Bewertungsgrundstücke sind nicht in der Denkmalliste der Stadt Meinerzhagen eingetragen.

1.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Landesentwicklungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Landesentwicklungsplan NRW mit der nachrichtlichen Darstellung Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) und Freiraum dargestellt.

Darstellungen im Regionalplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Blatt 8, im Bereich des Wohnhauses und der Gewerbeflächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) u.a. dargestellt. Der Bereich des Flurstücks 222 ist als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit

der Funktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Darstellung im Entwurf des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilplan MK -OE – SI:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Entwurf des Regionalplans, Blatt 11, im Bereich der Gewerbeflächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Das Wohnhaus und das Flurstück 222 befinden sich in dem als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellten Bereich. Zusätzlich ist für das Flurstück 222 noch eine Darstellung als Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung vorhanden.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen ist der Bereich des Bewertungsobjektes Hahnenbecke 16 (Flurstücke 568 und 569) als Mischgebiet dargestellt. Der Bereich der Flurstücke 825, 720 und 721 wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich des Flurstücks 222, Flur 14 wird als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme einer Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der Bereich der Bewertungsgrundstücke Flur 38, Flurstücke 825, 720, 721 befindet sich in dem seit dem 22.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Hahnenbecke“, 1. Änderung. Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan mit vorgegebenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. (1), (2) und (4) BauGB. Er weist den Bereich der zuvor genannten Flurstücke als Gewerbegebiet GE mit einer max. zweigeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6, einer Dachneigung von 0° – 10° und einem Flach-/bzw. Satteldach mit einer max. Traufhöhe von 6 m aus. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Sichtdreieck werden dargestellt. Sonstige Satzungen bestehen nicht.

Der Bereich des Bewertungsobjektes Hahnenbecke 16, Flurstücke 568 und 569 befinden sich im Innenbereich gem. §34 BauGB. Satzungen bestehen nicht.

Das Flurstück 222, Flur 14, befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und beurteilt sich demnach gemäß §35 BauGB als Außenbereich. Satzungen bestehen nicht.

1.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land
Fläche der Land- oder Forstwirtschaft

abgabenrechtlicher Zustand:

Mit Schreiben vom 24.05.2023 teilt die Stadt Meinerzhagen mit, dass für das Objekt „Hahnenbecke 16“ (Flurstücke 568 und 569) zurzeit keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und KAG anfallen. Das Grundstück Hahnenbecke 16 ist an die öffentliche Wasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage (nur für Schmutzwasser) angeschlossen. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Unterstellt wird weiterhin, dass naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a BauGB nicht zu entrichten sind.

Bzgl. der Flurstücke 825, 720 und 721 wurde am 15.08.2023 schriftlich mitgeteilt, dass bis dato noch keine

Erschließungsbeiträge erhoben wurden.

Hintergrund dafür ist ein notarieller „Tausch“-vertrag vom 09.08.1971 zwischen der Stadt und den damaligen Eigentümern. Darin wurde vereinbart, dass, solange die drei Flurstücke landwirtschaftlich genutzt werden, die Erschließungskosten einschließlich der einmaligen Anschlussgebühren für Kanal und Wasser gestundet werden. Kommt es zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, endet die Stundung und die Erschließungskosten sowie die Anschlussgebühren werden für diese drei Flurstücke erhoben.

Die Höhe des Erschließungsbeitrages, für alle drei Flurstücke zusammen, wurde – unter Vorbehalt – mit ca. 40.000,00 € angegeben.

2 Beschreibung des Gebäudes

2.1 Wohnhaus mit Garage

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus mit Garage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; unterkellert; eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, freistehend

Baujahr:

ca. 1975

Modernisierungen:

Im Rahmen der Instandhaltung

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

verputzt und gestrichen, zum geringen Teil Holzverkleidung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend befriedigend. Wesentliche Erneuerungen oder Modernisierungen, außerhalb der notwendigen Instandhaltung, wurden in den letzten Jahren augenscheinlich nicht durchgeführt.

3 Bewertungsteilbereiche und Wertansätze

3.1 Bewertungsteilbereiche

Bewertungsteilbereiche	Größe
Wohnhaus (Flurstück 569 tlw.)	1.072,00 m ²
Selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 569 tlw.)	524,00 m ²
Gewerbefläche (Flurstücke 825, 720, 721)	11.721,00 m ²
Dauergrünland (Flurstück 222)	9.844,00 m ²
Weg/Straße (Flurstück 568)	170,00 m ²
Ergebnis	23.331,00 m²

3.2 Zusammenstellung der ermittelten Wertansätze

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert/ Vergleichswert	Sachwert/ Vergleichswert
Wohnhaus (Flurstück 569 tlw.)	317.000,00 €	387.000,00 €
Selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 569 tlw.)	40.020,00 €	40.020,00 €
Gewerbefläche (Flurstück 825)	160.000,00 €	160.000,00 €
Gewerbefläche (Flurstück 720)	64.000,00 €	64.000,00 €
Gewerbefläche (Flurstück 721)	57.000,00 €	57.000,00 €
Dauergrünland	20.000,00 €	20.000,00 €
Weg/Straße	1.000,00 €	1.000,00 €
Summe	659.020,00 €	729.020,00 €

4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke nach Marktanpassung:

Verkehrswert Flurstück 569	387.000,00 €
Verkehrswert Flurstück 825	160.000,00 €
Verkehrswert Flurstück 720	64.000,00 €
Verkehrswert Flurstück 721	57.000,00 €
Verkehrswert Flurstück 222	20.000,00 €
Verkehrswert Flurstück 568	1.000,00 €
Verkehrswert gesamt	689.000,00 €

Die Flurstücke 568 und 569 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Anmerkung zum Exposé:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Exposé lediglich um eine stark verkürzte Zusammenfassung der Ergebnisse des im Rahmen des Verfahrens erstellten Gutachtens handelt. Dieses Exposé wurde für eventuelle Bieterinteressenten erstellt, um einen kurzen Überblick über das Bewertungsobjekt zu erhalten. Vor einer Beteiligung am Verfahren ist die Einsicht des Originalgutachtens bei Gericht als unerlässlich anzusehen, Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu richten.