

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Unna, Blatt 95 eingetragenen, und mit einem Wohnhaus mit Anbau und Garage bebauten Grundstücks, Gemarkung Afferde, Flur 4, Flurstück Nr. 32, Afferder Weg 75, 59425 Unna



Auftraggeber	Amtsgericht Unna - 002 K 015/23 –
Auftrag	vom 21.09.2023
Stichtage der Wertermittlung	30. November 2023 und 08. März 2024
Ausfertigungen	4 - fach, Amtsgericht Unna 1-fach, Handakte
Umfang	20 Seiten
Verkehrswert:	215.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.1	Kurzbeschreibung	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Zweck	4
2.3	Ladungen, Ortsbesichtigung	4
2.4	Bewertungsgegenstand	4
2.5	Wesentliche Wertermittlungsgrundlagen	4
2.6	Allgemeine Wertverhältnisse	5
2.7	Allgemeine Bedingungen	6
3	Wertrelevante Merkmale	7
3.1	Makro- und Mikrolage	7
3.2	Grundstücksbeschreibung	8
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
4	Beschreibung der Baulichkeiten	11
4.1	Allgemeine Hinweise	11
4.2	Bauliche Anlagen	11
4.3	Ausführung und Ausstattung	12
4.4	Bauzustand	13
4.5	Technische Daten	13
4.6	Energetische Qualität	14
4.7	Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft	15
5	Wertermittlung	16
5.1	Bodenwert	16
5.2	Sachwert	17
5.3	Marktanpassung	18
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
6	Verkehrswert	19
6.1	Lage auf dem Grundstücksmarkt	19
6.2	Ergebnis	19

Diese Pdf-Fassung des Gutachtens enthält keine Anlagen!

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Unna	
Aktenzeichen	002 K 015/23	
Grundbuch/Kataster	Unna, Blatt 95, Gemarkung Afferde, Flur 4 Flurstück Nr. 32, Größe 1.852 m²	
Bewertungsgegenstand	mit einem Wohnhaus und Anbau sowie Garage bebau- tes Grundstücks	
Stichtag der Wertermittlung	30.11.2023 und 08.03.2024	
Abschluss der Recherchen	20.03.2024	
Planungsrecht	§ 35 BauGB	
Rechte und Lasten in Abt II	Zwangsversteigerungsvermerk	
Baulasten	keine	
Altlasten	Altlastenverdachtsfläche	
Erschließungsbeiträge	keine	
Wohnungsbindung	keine	
Bergschadensgefährdung	keine	
Wohn/Nutzfläche	Wohnfläche ca. 195 m², Nutzfläche ca. 115 m²	
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	10.000 EUR	Altlastenverdachtsfläche
	11.000 EUR	Entrümpelung und Entsorgung
Bodenwert	210.672 EUR	
Sachwert	235.672 EUR	
Verkehrswert	215.000 EUR	

1.1 Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach dem äußeren Eindruck um ein vermutlich in den 1940 - 1950er Jahren erbautes, in Unna-Afferde gelegenes, mit einem unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem in 1985 bebauten eingeschossigen Anbau mit Satteldach (ehemalige Gaststätte) und einer Doppelgarage auf einem 1.852 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 195 m² und die Nutzfläche ca. 115 m².

Die baulichen Anlagen befinden sich vom äußeren Eindruck her insgesamt in einem nicht ausreichenden und teilweise verwahrlosten Unterhaltungs- und Pflegezustand mit Müll/Unrat sowie eine Vielzahl von Gasflaschen, für dessen Entsorgung gemäß Kostenvoranschlag ca. 11.000 € anfallen. Außerdem ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Nutzung und Umbau bzw. Renovierung sind Bodenuntersuchungen vorgeschrieben und eine schriftliche Bauvoranfrage über die zukünftige Nutzung bei der Stadt Unna zu stellen.

2 Allgemeine Angaben

- 2.1 Auftraggeber** Amtsgericht Unna, Aktenzeichen 002 K 015/23
- 2.2 Zweck** Ermittlung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
- 2.3 Ortsbesichtigungen** Mit Schreiben vom 23.10.2023 wurden die Beteiligten vom geplanten Ortstermin am 30.11.2023 unterrichtet. Der Eigentümer war nicht erschienen. Es nahm lediglich der Sachverständige teil.
- Am 27.12.2023 fand ein weiterer Ortstermin mit einem Vertreter eines Entsorgungsunternehmens statt, um den auf dem Grundstück befindlichen Müll und Unrat, Gasflaschen zu besichtigen und das weitere Vorgehen in Bezug auf die Entrümpelung und Entsorgung zu besprechen und einen Kostenvoranschlag in Auftrag zu geben.
- Am 08.03.2024 fand ein letzter Ortstermin mit dem Vertreter des Entsorgungsunternehmens statt. Es wurde festgestellt, dass das Grundstück teilweise von Müll und Unrat mittels Container zur Entsorgung und Abholung vorbereitet worden ist. Eine ursprünglich geplante Voranalyse von Material wurde von dem Vertreter des Entsorgungsunternehmens nicht mehr für erforderlich erachtet.
- 2.4 Bewertungsgegenstand** im Grundbuch von Unna, Blatt 95 eingetragenes, und mit einem Wohnhaus mit Anbau und Garage bebautes Grundstück, Gemarkung Afferde, Flur 4, Flurstück Nr. 32, Größe 1.852 , Afferder Weg 75, 59425 Unna
- 2.5 Wesentliche Wertermittlungsgrundlagen** Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung 2021(Immo- WertV)
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- wesentliche Literatur**
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar/Handbuch, 6. Auflage

Unterlagen vom Amtsgericht

- Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewert
ermittlung für die Praxis (fortlaufende Aktualisierung)
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswert-
ermittlung
- Zimmermann/Heller Der Verkehrswert von
Grundstücken

Arbeitsunterlagen

- Gutachterauftrag vom 21.09.2023
- Grundbuchauszug vom 21.09.2023
- Liste Lage- und Objektbeschreibung

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft Planungsrecht und Erschließung
- Auskunft über Altlasten Kreis Unna
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus über bergbauliche Verhältnisse
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Bauakte Stadt Unna
- Basisdaten Geoport
- Eigene Marktuntersuchungen sowie Auskünfte von Be-
hörden, Handwerkern und diversen Marktteilnehmern

2.6 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände.

Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

2.7 Allgemeine Bedingungen

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren.

Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Makro- und Mikrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk Arnsberg

Kreis Unna

Stadt Unna, Kreisstadt mit rund 400.000 Einwohnern, liegt östlich von Dortmund am Rand des Ruhrgebiets. Metallverarbeitung, Elektroindustrie, Maschinenbau und Dienstleistungen sind tragende Säulen des Wirtschaftsstandortes Unna.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage hat sich Unna auch zu einem Logistikstandort entwickelt, in dem sich Firmen wie Karstadt, Lidl und Metro mit entsprechenden Verteilzentren niedergelassen haben. Derzeit sind rund 59.000 Einwohner in Unna gemeldet.

Infrastrukturen (siehe nachstehende Mikrolage).

Nähere Umgebung In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich vereinzelte Ein- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre.

Umliegende Städte Kamen, Dortmund, Holzwickede, Fröndenberg, Werl

Lagebeurteilung Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Merkmalen:

- normale Wohnlage im Außenbereich
- normaler ÖPNV,
- private Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden
- eingeschränkte Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten

Wohnimmobilien Mikrolage
59425 Unna, Afferder Weg 75



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Unna (2,4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF UNNA-WEST (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HBF DORTMUND OSTEINGANG (14,6 km)
nächster Flughafen (km)	Dortmund Airport 21 (5,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bahnübergang (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,6 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(1,2 km)
Apotheke	(1,4 km)
EKZ	(10,1 km)
Kindergarten	(1,0 km)
Grundschule	(1,7 km)
Realschule	(1,3 km)
Hauptschule	(3,5 km)
Gesamtschule	(1,9 km)
Gymnasium	(2,1 km)
Hochschule	(2,0 km)
DB_Bahnhof	(1,5 km)
Flughafen	(5,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.2 Grundstücksbeschreibung

Lage, Topographie, Größe und Zuschnitt

Das Grundstück liegt etwa 1,5 km nördlich vom Zentrum Unna, südlich des Ortsteils Unna-Afferde an einer überwiegend von Durchgangsverkehr geprägten Straße. Der Straßenausbau ist fertiggestellt, die Straße ist asphaltiert. Die Autobahn A 1 verläuft ca. 100 Meter westlich des Grundstücks (siehe auch Fotodokumentation).

Das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten und das Geländeniveau ist eben. Die Größe ist gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch mit 1.852 m² angegeben. Der Baugrund ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, normal tragfähig.

Immissionen

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren die üblichen, durch die Autobahn leicht erhöhten Lärmimmissionen wahrnehmbar.

Planungsrecht/ Baurecht

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche im Außenbereich dargestellt. Die Beurteilungsgrundlage richtet sich insofern nach § 35 BauGB.

Im Jahr 1985 wurde ein Anbau zur Nutzung als Gaststätte genehmigt und errichtet. Seit längerer Zeit wird diese jedoch nicht mehr betrieben, sodass sich im Rahmen der Bewertung die Frage einer zukünftigen Nutzungsänderung als Wohnraum stellt, die jedoch von der zuständige Behörde genehmigt werden muss.

Gemäß telefonischer Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Unna kann ggfls. im Rahmen einer schriftlichen Bauvoranfrage in Anlehnung an § 35, Absatz 4, Punkt 5 eine Genehmigung zur Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte in Wohnraum erteilt werden.

Entsorgung, Versorgung

öffentliche Abwasseranlage, Gas, Trinkwasser, Strom,

Erschließungs- beitragssituation

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die Auskunft der Stadt Unna vom 23.10.2023 ergab, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB durch die Stadt Unna nicht mehr erhoben werden. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, KAG sind hingegen zukünftig nicht ausgeschlossen, zurzeit aber nicht vorgesehen.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abt. II Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, (Amtsgericht Unna, 2 K 015/2023) eingetragen am 27.06.2023.

Altlasten Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Natur und Umwelt, Kreis Unna vom 07.12.2023 im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst (siehe Anlage).

Hiernach kann bei Betrieben aus dem Bereich der Metallherzeugung und Bearbeitung, wie in diesem Fall eingetragen seit 2019 der Erhebungsstufe II, ein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Die auf dem Grundstück lagernden Materialien und Geräte bestätigen den Verdacht.

Da im Vorfeld von Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen Bodenuntersuchungen durchzuführen sind, die zusätzliche Kosten verursachen, wird eine Wertminderung von 10.000 € für angemessen erachtet (siehe Anlage).

Baulasten Gemäß schriftlicher Nachricht der Stadt Unna, Bereich Bauordnung vom 05.01.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Bergschadensgefährdung Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg „liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Massener Tiefbau I“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn“. Weiter wird mitgeteilt, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.“

„Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagsoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.“

Wohnungsbindung Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Unna unterliegt das Bewertungsobjekt **nicht** der Wohnungsbindung.

4 Beschreibung der Baulichkeiten

4.1 Allgemeine Hinweise

Der zum Wertermittlungsstichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, der zur Verfügung gestellten Bauakten sowie der erfolgten Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes.

Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränaugen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw.

Nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erkennen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

4.2 Bauliche Anlagen

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses konnte nicht ermittelt werden. Es handelt sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Nach der Außenbesichtigung anlässlich des Ortstermins ist das Gebäude nach diesseitiger Einschätzung vermutlich in den 40 - 50-er Jahren errichtet worden.

Im Jahr 1985 wurde das Wohnhaus durch einen Anbau erweitert und als Gaststätte genutzt. Im Jahr 2005 wurde die Küche erweitert und in 2009 wurde ein Abstellraum angebaut. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine Garage, Baujahr unbekannt.

Hinweis

Eine Innenbesichtigung ist nicht ermöglicht worden. Die Ausstattung und der bauliche Zustand werden daher vom äußeren Eindruck und nach Aktenlage beurteilt.

Der verständige Erwerber wird jedoch berücksichtigen müssen, dass durch die fehlende Innenbesichtigung Risiken bezüglich des tatsächlichen baulichen Zustands im Innenbereich bestehen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Baumängel und Bauschäden vorhanden sind, die in der Bewertung nicht berücksichtigt werden können.

4.3 Ausführung und Ausstattung (wesentliche Merkmale)

Wohnhaus

Konstruktion	Massivbauweise
Geschossdecken	nicht bekannt
Fundamente	nicht bekannt
Außenwände	nicht bekannt
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung
Fassade	verputzt
Haustür	Holzkonstruktion
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden
Innenansichten	nicht bekannt
Treppenhaus	nicht bekannt
Heizung/Warmwasser	
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt

Anbau (Gaststätte)

Konstruktion	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundamente
Decken/Fußböden	Kiesfilter, Betonsohle, Abdichtung gegen Feuchtigkeit, Dämmung, Estrich, Keramik
Außenwände	Poroton-Ziegel
Dach	Satteldach, 25 ° mit Pfannendeckung
Fassade	verklindert
Haustür	Holzkonstruktion
Fenster	Holz-Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Innenansichten	nicht bekannt
Heizung/Warmwasser	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen	Damen- und Herren-WC
Elektroinstallation	nicht bekannt

PKW- Stellplätze

8 Stellplätze

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind geprägt durch teilweise gepflasterte Zuwegung/Zufahrt und Terrasse, ansonsten durch Spontanvegetation und eine Vielzahl von Müll und Unrat sowie Gasflaschen, ein LKW und ein Anhänger.

Anlässlich eines weiteren Ortstermins am 08.03.2024 war ein Teil des Müll und Unrats entsorgt bzw. mittels Container zur Abholung vorbereitet.

Nutzung

nicht bekannt

4.4 Bauzustand

Der Zustand der baulichen Anlagen konnte nur nach dem Augenschein beurteilt werden, weil eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Hiernach handelt es sich um ein etwa 80 Jahre altes, unterkellertes eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie um einen nicht unterkellerten eingeschossigen Anbau, Baujahr 1985, der in der Vergangenheit als Gaststätte genutzt wurde.

Am 30.11.2023 befanden sich die baulichen Anlagen in ungepflegtem und verwaorlostem Zustand. Nach dem äußeren Eindruck waren die Gebäude nicht bewohnt bzw. durch regelmäßige Nutzung in Gebrauch.

Anlässlich eines weiteren Ortstermins am 08.03.2024 mit einem Vertreter eines Dortmunder Entsorgungsunternehmens war ein Teil des Müll und Unrats entsorgt bzw. mittels Container zur Abholung vorbereitet.

4.5 Technische Daten

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt und beträgt einschließlich des Anbaus im Obergeschoss ca. 190 m².

Nutzfläche

Die Nutzfläche der ehemaligen Gaststätte wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt und beträgt ca. 117 m².

Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen von Kopien der mir zur Verfügung gestellten Pläne.

4.6 Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
3. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
4. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und dass bei zukünftigen Bau- oder Renovierungsmaßnahmen keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

Energieausweis

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist vermutlich kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ältere Gebäude handelt, muss aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen der EnEV nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

4.7 Beurteilung der Liegenschaft

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach dem äußeren Eindruck am Ortstermin um ein vermutlich in den 1940 - 1950er Jahren erbautes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem in 1985 erbauten eingeschossigen Anbau mit Satteldach (ehemalige Gaststätte) und einer Garage auf einem 1.852 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt ca. 195 m² und die Nutzfläche des Anbaus ca. 115 m².

Die baulichen Anlagen befinden sich vom äußeren Eindruck her insgesamt in einem nicht ausreichenden und teilweise verfallenen Unterhaltungs- und Pflegezustand mit einer Vielzahl von Abfall und Müll. Das Grundstück ist als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

Vor Nutzung und Umbau bzw. Renovierung sind Bodenuntersuchungen vorgeschrieben. Die Kosten für die Entrümpelung und Entsorgung betragen gemäß Kostenvoranschlag ca. 11.000 €.

Eine durchgreifende Sanierung erscheint aufgrund des Baualters und des Bauzustandes unwirtschaftlich, so dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer **unter normalen Umständen** den Abbruch mit anschließender Neubebauung anstreben würde.

Dies würde jedoch bedeuten, dass in dem Fall wahrscheinlich der Bestandsschutz wegfiel, weil es sich um eine Baufläche im Außenbereich handelt, auf der nur privilegierte Bauvorhaben rechtlich zulässig sind.

5 Wertermittlung

5.1 Bodenwert

Qualitätsbestimmung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Im Außenbereich sind nur die in § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben zulässig. Auch Veränderungen oder Erweiterungen richten sich nach diesem Gesetz.

Eine dafür erforderliche Ausnahmeregelung wird nur land- und forstwirtschaftlichen Betrieben erteilt. Genehmigungsfähig sind deren zuzuordnende Wohn- und Wirtschaftsgebäude bzw. Gebäude, die der Ver- und Entsorgung der Bevölkerung dienen.

Das zu beurteilende Areal ist im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche genutzte Fläche ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird dieser Bereich in faktisches Bauland - im Grundbuch Gebäude- und Freifläche - eingestuft.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus vorhandenen Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen.

Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses im Kreis Unna liegt für das Grundstück im Außenbereich mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2024 vor.

- Entwicklungszustand baureifes Land
- Bodenrichtwert 180 EUR/m²
- Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei
- Art der baulichen Nutzung bebaute Fläche im Außenbereich
- Geschosse I – II

Bodenwert

Die baulichen Anlagen genießen im Außenbereich nur Bestandsschutz. Größere Anbauten oder gar Neubauten sind nicht möglich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts wird demnach für das Grundstück einen erschließungsbeitragsfreier Bodenwert von 180 EUR/m² für zutreffend gehalten.

Teilflächen

Entsprechend Ihrer unterschiedlichen Qualität wird das Flurstück Nr. 32 mit 1.852 m² in zwei Teilflächen eingestuft.

A

Eine Baulandfläche von geschätzt rund 1.000 m² (Breite 25 Meter, Tiefe 40 Meter) wird als Vorderland mit 180 €/m² bewertet.

B

Die restliche Fläche von 852 m² wird als hausnahes Gartenland bzw. Hinterland eingestuft und mit 20 % des Bodenwertes = rund 36 €/m² bewertet.

Teilfläche A	1.000 m ²	x	180 €	180.000 EUR
Teilfläche B	852 m ²	x	36 €	30.672 EUR

Bodenwert gesamt

210.672 EUR

5.2 Sachwert

Wie bereits beschrieben, befindet sich das Gebäude nach diesseitiger Beurteilung in einem unzureichenden und teilweise verahrlosem Bauzustand. Die Höhe der zu erwartenden Sanierungskosten kann an dieser Stelle nicht geschätzt werden. Sie ist abhängig von den individuellen Vorstellungen eines neuen Eigentümers.

Der Wert der baulichen Anlagen steht zum Bodenwert in einem starken Missverhältnis, das heißt der Bodenwert ist erheblich höher als der Sachwert der Gebäude. Um eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude zu erreichen, würden demnach umfangreiche Sanierungsmaßnahmen – z. B. Umbaumaßnahmen wegen nicht mehr zeitgemäßer Grundrissgestaltung und/oder Umbau der ehemaligen Gaststätte in Wohnnutzung – anfallen.

Dieser Kostenaufwand im Rahmen einer ggf. durchzuführenden umfangreichen und durchgreifenden Sanierung wäre nur dadurch zu rechtfertigen, dass ansonsten durch einen Abriss der Bestandsschutz mit hoher Wahrscheinlichkeit wegfielen, da es sich bei der Qualität der Fläche vom Grundsatz her um eine „Landwirtschaftliche Fläche“ im Sinne von § 35 BauGB handelt, auf der nur privilegierte Bauvorhaben rechtlich zulässig sind.

Die Frage, die sich nach diesseitiger Einschätzung stellt ist: Welchen Preis wäre ein Erwerber bereit für die bisherige Bausubstanz zu zahlen, um das Baurecht und die damit verbundene Möglichkeit des Umbaus, der Modernisierung der baulichen Anlagen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu erwerben?

Die zur Verfügung stehenden Wertermittlungsmodelle nach der Immo-WertV führen nach diesseitiger Auffassung nicht zum Verkehrswert bzw. Marktwert. Insofern erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass eine Nutzung in derzeitigem Zustand der baulichen Anlagen nicht möglich ist.

Die restliche Bausubstanz des vorderen Gebäudes wird daher mit 10.000 € und die des hinteren Gebäudes mit 15.000 € frei geschätzt. Der Garage wird kein gesonderter Wert zugeordnet. Damit ergibt sich die nachfolgende Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert	210.672 EUR
Sachwert Vorderhaus	10.000 EUR
Sachwert Anbau	15.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	235.672 EUR

5.3 Marktanpassung

Das Modell der Marktanpassung, so wie es üblicherweise angewandt wird, kann in dem zu bewertenden Fall, wie weiter oben beschreiben, wegen der Besonderheit des Bewertungsobjektes nicht angewandt werden. Auch liegen hierzu keine Vergleichsobjekte vor, so dass auf eine entsprechende Marktanpassung verzichtet wird.

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Für die Kosten der durch den Altlastenverdacht von der Behörde vorgeschriebenen Bodenuntersuchungen wurde eine Wertminderung in Höhe von 10.000 € angesetzt. Die Kosten der Entrümpelung und Entsorgung des Grundstücks gemäß Kostenvoranschlag in Höhe von ca. 11.000 € müssen ebenfalls wertmindernd berücksichtigt werden

vorläufiger Sachwert	235.672 EUR
Wertminderung Bodenuntersuchung	- 10.000 EUR
Entrümpelung/Entsorgung	- 11.000 EUR
Endgültiger Sachwert	214.672 EUR

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

6.1 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist grundsätzlich aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurden keine Wertermittlungsverfahren im Sinne der ImmoWertV angewendet, weil diese durch die Besonderheit des zu bewertenden Objektes nicht zum Verkehrswert bzw. Marktwert geführt hätten.

Insofern wurde der Wert der vorhandenen Bausubstanz freigeschätzt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sie mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr nutzbar ist und lediglich dem Bestandsschutz dient. Eine Innenbesichtigung wurde, wie eingangs beschrieben, nicht ermöglicht.

6.2 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert zu den Wertermittlungstichtagen 30. November 2023 bzw. 08. März 2024 geschätzt auf rund

Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des im Grundbuch von Unna, Blatt 95 eingetragenen, und mit einem Wohnhaus mit Anbau und Garage bebauten Grundstücks, Gemarkung Afferde, Flur 4, Flurstück Nr. 32, Afferder Weg 75, 59425 Unna

215.000 EUR

zweihundertfünfzehntausend Euro

Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Basis dieses Gutachtens Vermögensdispositionen zu treffen, werden darauf aufmerksam gemacht, dass der Inhalt der Wertermittlung für andere als die genannten Zwecke nicht verlässlich sein kann.

Menden, Dienstag, 4. März 2025

Der Sachverständige

Ulrich Wimper

Diplom Sachverständiger (DIA)

*für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten*

Immobilienbewerter (IfS)

Immoschaden-Bewerter, Sprengnetter

Energie-Wertexperte, Sprengnetter

Wohnungsfachwirt (IHK)