

Rothstein

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kurz-

Gutachten

über die Verkehrswertermittlung des Objektes

**Springer Straße 42 A + 42 B
in 58 762 Altena - Evingsen**

Gemarkung Evingsen, Flur 6, Flurstück 75, 104, 151, 413



Auftraggeber: Amtsgericht Altena

Gerichtsstraße 10 in 58 762 Altena

Geschäfts-Nummer: 05 K 2/25

Stichtag der Wertermittlung: 17. Juni 2025

Erstellungsdatum: 20. Juni 2025 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 10
3.	Gebäudebeschreibung	Seite 16
4.	Gesamtbeurteilung	Seite 20
5.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite 21
6.	Bodenwertermittlung	Seite 23
7.	Ertragswertermittlung	Seite 26
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 29

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Grundrisskizzen + Zeichnungen	Seite 32
Anlage 2	Lichtbilder	Seite 35

1. Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Altena
Gerichtsstraße 10
58762 Altena
Geschäfts-Nummer: 05 K 2 / 25

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

17. Juni 2025

1.3 Datum der Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 03. Juni 2025 wurden die Verfahrensbeteiligten von dem geplanten Ortstermin unterrichtet.

Das zu bewertende Objekt wurde am 17. Juni 2025 besichtigt.

An dem Ortstermin nahm teil: Der Sachverständige Herr Peter Rothstein.

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

1.4 Besonderheiten

Der vereinbarte Ortstermin am 17.06.2025 wurde von der Schuldnerin und der Gläubigerbank nicht wahrgenommen. Dem Sachverständigen war es daher nicht möglich das Bewertungsobjekt von Innen zu besichtigen.

In der Bauakte befindet sich ein Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Altena in dem das Gebäude 58762 Altena, Springer Straße 42 a+b für unbewohnbar erklärt wird und die Nutzung der Wohnungen untersagt wird. Wasser- und Stromversorgung wurden unterbrochen. Ein Leck in der Wasserleitung im DG hat das Doppelhaus stark durchfeuchtet, es haben sich in erheblichen Umfang Schimmelpilzkulturen gebildet. Datum Schreiben 19.02.2018

Die Flurstücke 75, 104, 151, 413 sind Bestandteil des Bewertungsobjektes. Zwischen Flurstück 75 und 104 befindet sich das Flurstück 469 was nicht zum Bewertungsobjekt gehört. Eine Wege-recht besteht laut Auskunft vom Amtsgericht Altena nicht.

1.5 Anlass der Bewertung

Zweck des Gutachtens ist, im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 15.05.2025, die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB des Grundstücks:

Grundbuch von Evingsen Blatt 112

lfd. Nr. 1: Gemarkung Evingsen, Flur 6, Flurstück 75, Gebäude- und Freifläche, Springer Straße, Größe 100 m².

lfd. Nr. 2: Gemarkung Evingsen, Flur 6, Flurstück 104, Gebäude- und Freifläche, Springer Straße 42B, Größe 631 m².

lfd. Nr. 4: Gemarkung Evingsen, Flur 6, Flurstück 151, Gebäude- und Freifläche, Springer Straße 42A, Größe 858 m².

lfd. Nr. 6: Gemarkung Evingsen, Flur 6, Flurstück 413, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Springer Straße 42A, Größe 1.153 m².

Eigentümer:

Auskünfte einholen bezüglich:

- der Baulasteintragungen
- der möglichen Bergschäden
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Welche Grundstücke sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

Eine getrennte Bewertung der Einzelgrundstücke ist vorzunehmen.

Um Beantwortung folgender Fragen wird gebeten:

1. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
2. Sind Betriebseinrichtungen, Zubehör oder sonstiges Zubehör vorhanden die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind ?
3. Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

1.6 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Altena mit Schreiben vom 15. Mai 2025 schriftlich erteilte Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 17. Juni 2025 durchgeführte Ortsbesichtigung (**Außenbesichtigung**)
- die dem Sachverständigen durch das Amtsgericht zur Verfügung gestellten Auszüge aus dem Grundbuch bzw. Grundakte.
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.05.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 31.08.2023
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Stichtag 01.01.2025)
- Auskunft der Stadt Altena zum Planungsrecht am 02.06.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Altena vom 12.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.08.2023
- Auskunft der Stadt Altena aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.06.2025
- Auskunft der Stadt Altena zum Denkmalschutz vom 30.08.2023
- Auskunft der Bezirksregierung zur Bergschadensgefährdung vom 18.09.2023
- Einsicht Bauakte (Genehmigungsunterlagen, Bauzeichnungen usw.) am 04.06.2025
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins (siehe Anlage)

1.8 Grundstücksangaben

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Altena
Grundbuch	Evingsen
Blatt	112
Flur:	6

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	75	Gebäude und Freifläche, Springer Straße	100 m ²
2	104	Gebäude und Freifläche, Springer Straße 42b	631 m ²
4	151	Gebäude und Freifläche, Springer Straße 42a	858 m ²
6	413	Gebäude und Freifläche, Springer Straße 42a	1.153 m ²

Katasterbezeichnung

Amtsgericht	Altena
Grundbuchbezirk	Evingsen
Grundbuchblatt	112
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Gemarkung	Evingsen
Flurstück	75
Flur	6
Lage	Springer Straße
Fläche	100 m ²
Tatsächliche Nutzung	100 m ² Wohnbaufläche

Amtsgericht	Altena
Grundbuchbezirk	Evingsen
Grundbuchblatt	112
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Gemarkung	Evingsen
Flurstück	104
Flur	6
Lage	Springer Straße 42 b
Fläche	631 m ²
Tatsächliche Nutzung	631 m ² Wohnbaufläche

Amtsgericht	Altena
Grundbuchbezirk	Evingsen
Grundbuchblatt	112
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Gemarkung	Evingsen
Flurstück	151
Flur	6
Lage	Springer Straße 42 a
Fläche	858 m ²
Tatsächliche Nutzung	858 m ² Wohnbaufläche

Amtsgericht	Altena
Grundbuchbezirk	Evingsen
Grundbuchblatt	112
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Gemarkung	Evingsen
Flurstück	413
Flur	6
Lage	Springer Straße 42 a
Fläche	1.153 m ²
Tatsächliche Nutzung	1.153 m ² Wohnbaufläche

1.9 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer laut Grundbuch zum Stichtag:

1.10 Mietverhältnisse

Haus 42 a	Leerstand
Haus 42 b	Leerstand

1.11 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.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Grundstück liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Altena, im Ortsteil "Evingsen".

Stadt

Die Geschichte der Stadt Altena ist eng verknüpft mit der Geschichte der gleichnamigen Burg auf der Wulfsegge. Die Burg Altena ist historischer und kultureller Mittelpunkt des Märkischen Kreises. Seit dem 11. Jahrhundert thront sie über dem Lennetal. Von dort aus ging die Idee der Jugendherberge um die Welt.

Geprägt ist die Stadt durch die metallverarbeitende Industrie; ein Schwerpunkt liegt in der Drahtindustrie. Mit ihren rd. 16.500 Einwohnern ist die Stadt Altena dem Wirtschaftsraum Südwestfalen zuzuordnen.

Der Märkische Kreis liegt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Arnsberg, erstreckt sich über eine Fläche von 1.060 km² und beheimatet rd. 410.000 Menschen.

Infrastruktur

Die Stadt verfügt in umfangreichem Maß über eine Infrastruktur zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Vorhanden sind zudem Schulen, Kindergärten, ein Krankenhaus sowie Freizeit- u. Kultureinrichtungen. Die Infrastruktur im Ortsteil Evingsen ist nur sehr unzureichend ausgebildet.

Verkehrsanbindung

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzende "Springer Straße" mit Anbindung an die Ihmerter Straße (L 683). Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraße B 236 sowie den Bundesautobahnen BAB 45 und 46.

Personennahverkehr

Im öffentlichen Personennahverkehr wird Altena durch einen Bahnhof (DB) sowie durch mehrere lokale und regionale Buslinien erschlossen. Der Bahnhof der Stadt Altena liegt an der Ruhr-Sieg-Strecke von Hagen nach Siegen.

2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt an der Springer Straße. Die Springer Straße ist eine Gemeindestraße mit reinem Anliegerverkehr.

Erschließungsstraße

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

Umgebung

In der näheren Umgebung befindet sich Wohn- und Gewerbebebauung aus unterschiedlichen Baujahren sowie Wald und Landwirtschaft.

Versorgungseinrichtungen

Geschäfte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im 6 km entfernten Zentrum von Altena gelegen.

Haltestellen

Die Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen, sind fußläufig an der Springer Straße gut erreichbar.

Immissionen

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

Verkehrslage

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen

Wohnlage

Die Wohnlage ist insgesamt als einfach zu bewerten.

2.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist teils als "Gemischte Baufläche" und teils als "Wald bzw. Landwirtschaft" ausgewiesen. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Abmessungen

Die Breite der Zufahrt beträgt an der Straßenfront rd. 2 m. Das Grundstück hat eine Breite von rd. 50 m und eine Tiefe von rd. 50 m.

Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks steigt von Norden nach Süden an. Die beiden Eingänge sind über jeweils zwei Stufen erreichbar.

Baugrund

Untersuchungen des Baugrunds auf Tragfähigkeit und Grundwasser wurden nicht durchgeführt.

Versorgungsleitungen

Die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen von Wasser und Strom sind vorhanden. Die Anschlüsse sind lt. Stadt Altena z.Zt. unterbrochen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt lt. Bauakte über die öffentl. Kanalisation.

Nutzung und Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Achtfamilien-Wohnhaus bebaut. Das Gebäude ist z.Zt. ungenutzt.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch, Blatt 112

Abteilung II

Die Wiederversteigerung ist angeordnet. Zwangsverwaltungsabteilung, 05 K 2/25. Eingetragen am 10.03.2025.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der 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 Altena sind im Baulastenverzeichnis für Flur 06, Flurstücke 75, 104, 151, 413 Baulasten eingetragen. Die Flurstücke sind mit einer Vereinigungsbaulast belegt. Flurstück 75 ist zusätzlich zur Übernahme eines Bauwiches belgt.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage teilte die Stadt Altena mit (12.10.2023):

Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Straße die endgültig hergestellt ist.

Erschließungsbeiträge gem. §§127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, jeweils in der z.z. geltenden Fassung, werden nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW können bei jeder nachmaligen Herstellung oder Verbesserung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber z.Zt. nicht an.

2.4.4 Altlasten

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster sind die zu bewertenden Grundstücke weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen (30.08.2023).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke an den Altstandort Nr. 01/0057 (ehemalige Werkzeug- und Metallwarenfabrik mit Galvanik) grenzen.

Ob die o.g. Grundstücke durch die Nutzung des Altstandortes beeinträchtigt sind, kann erst nach Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung beurteilt werden.

2.5 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Altena sind die Grundstücke als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, wobei Teile im westlichen Bereich für Wald bzw. Landwirtschaft gekennzeichnet sind.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauplanungsamtes der Stadt Altena sind die Flurstücke 75, 104 und 151 planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan dort nicht besteht.

Flurstück 413 ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan dort nicht besteht.

Entwicklungszustand

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

2.6 Bauakte

Die Bauakte wurde vom Sachverständigen am 04. Juni 2025 eingesehen. Soweit Inhalte aus der Bauakte Verwendung finden, sind diese im Gutachten extern erwähnt.

2.7 Bergschadensgefährdung

Laut Auskunft der Bezirksregierung (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das o.g. Grundstück über dem auf Galmei, Zinkerz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld "Gallmey" (18.09.2023).

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.

Laut Stadtwerke liegen ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vor.

(siehe Anlage 11 Schreiben "Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW"

2.8 Denkmalschutz

Eine Eintragung der Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Altena liegt nicht vor. Es handelt sich auch um kein Gebäude aus der Liste des zu schützenden Kulturgutes innerhalb der Stadt Altena (02.06.2025).

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 Wertermittlungstichtag 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.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Das zweigeschossige Gebäude wurde als Doppelhaus errichtet und mit einem ausgebauten Satteldach incl. Dachgauben versehen. Eine Unterkellerung wurde lt. Bauakte nicht ausgeführt.

Die Nutzung des Gebäudes ist - soweit augenscheinlich erkennbar - ausschließlich auf Wohnnutzung ausgerichtet. Am Wertermittlungstichtag ist das Objekt unbewohnt.

3.3 Entstehung

Die vorgelegte Bauakte enthält folgende, für die Wertermittlung, wesentliche Information:

Neubau Achtfamilien-Wohnhaus im Jahr 1955

Neubau PKW-Doppelgarage im Jahr 1993

PKW Stellplätze angelegt im Jahr 1993

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt wurden die Außenanlagen erstellt.

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden vorgefunden:

- Befestigte Weg- und Hoffläche
- Bäume und Sträucher (sehr stark verwildert)
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (lt. Bauakte)

3.5 Gebäudeaufteilung

Wegen fehlender Innenbesichtigung kann keine Gebäudeaufteilung vorgelegt werden (siehe Anlage 4 - Zeichnungen lt. Bauakte)

3.6 Bauzahlen

Wegen fehlender Innenbesichtigung konnten die Planunterlagen nicht auf Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung überprüft werden bzw. kein eigenes Aufmaß im Gebäude durchgeführt werden

Wohnfläche insgesamt (lt. Bauakte)

459 m²

3.7 Ausführung des Gebäudes

Eine Begutachtung der Gebäudeteile konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nur nach äußerem Anschein und den Aussagen in der Bauakte erfolgen

Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände TG:	Schwerbetonhohlsteine
Außenwände EG/DG:	Bimshohlblocksteine
Zwischenwände:	Bimswände
TG-Boden:	Beton mit Zementestrich
Decken:	Stahlbeton
Haustür:	Alukonstruktion mit Teilverglasung
Treppen:	Holzkonstruktion
Fenster:	Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion mit einer Dachgaube
Dacheindeckung:	dunkelfarbige Falzziegel
Dachentwässerung:	Zink- und PVC-Ausführung
Dachgaube:	Schieferverkleidung
Schornstein:	Schieferverkleidung (über Dach)
Fassade:	Außenputz

3.8 Ausstattung des Gebäudes

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

3.9 Baumängel, Bauschäden und Sanierungsbedarf

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

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

Beanstandungen im Gebäude konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Die sichtbaren äußeren Gebäudeteile sind in einem unterdurchschnittlichen Zustand (z.B. aufgebrochene Haustüren, zerstörte Fensterscheiben). Der Gutachter wird diese gesamte Tatsache mit einer pauschalen Bewertung (erforderliche Sanierungskosten um das Objekt nutzbar zu machen) berücksichtigen.

Außenanlage

Gartenanlage (Unterhaltungsstau)

Entsorgungsbedarf (Müll)

Abriss Garagenruine

Laut Schreiben der Stadt Altena vom 19.02.2018 hat es ein länger anhaltendes Leck in einer Wasserleitung im Obergeschoss gegeben, durch das erhebliche Mengen Wasser abgeflossen sind. Das Doppelhaus war stark durchfeuchtet, es hatten sich in erheblichen Umfang Schimmelpilzkulturen gebildet.

4. Gesamtbeurteilung

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Wohnlage

Die Wohnlage ist bei der vorgefundenen Situation als einfach zu bewerten.

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist leicht unterdurchschnittlich.

Grundstück

Der mangelhafte Unterhaltungszustand, die Hanglage und das fehlende Wegerecht sind als ungünstig einzustufen.

Wohngebäude

An dem Wohngebäude gibt es durch die vorhandenen Mängeln und Schäden einen erheblichen Sanierungsstau.

Die vorliegenden Grundrisse entsprechen hinsichtlich der Raumanordnung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

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 Grundstücksmarkt 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.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit einem Doppel-Wohnhaus mit acht Wohnungen.

Erfahrungsgemäß basiert die Kaufpreisbildung vergleichbarer Objekte nahezu ausschließlich auf Renditeüberlegungen.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird es für sachgerecht erachtet, die Ableitung des Verkehrswertes für das gegenständliche Anwesen ausschließlich auf der Basis des Ertragswertverfahrens 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 01.01.2025 bei Erfüllung folgender Kriterien:

- | | |
|------------------------|---|
| - Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| - Beitragszustand: | erschließungsbeitrags- / kosten-
erstattungsbeitragsfrei
beitragspflichtig n. KAG |
| - Nutzungsart: | gewerbliche Baufläche |
| - Grundflächenzahl: | 0,8 |

mit **36 € / m²** definiert.

6.3 Abweichungen vom Richtwertgrundstück

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Vom Richtwertgrundstück weicht das Bewertungsobjekt in folgenden wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Lage des gegenständlichen Objektes

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks

Maß der baulichen Nutzung

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

Größe und Zuschnitt

Die Größe weicht 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.

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.

Beitrags- und Abgabensituation

Der Beitragszustand des Bodenrichtwertes ist erschließungsbeitrags- / kostenersatzbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG.

6.4 Ableitung des Bodenwerts

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):	36 € / m ²
Flurstück 104	631 m ²
Flurstück 151	858 m ²
Flurstück 413	1.153 m ²
Flurstück 75	100 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):	36 € / m ²
Wertanpassung für Lage	0 € / 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 :	36 € / m²

6.5 Bodenwertermittlung

Flurstück 104	$36 \text{ € / m}^2 \times 631 \text{ m}^2 =$	22.716 €
Flurstück 151	$36 \text{ € / m}^2 \times 858 \text{ m}^2 =$	30.888 €
Flurstück 413	$36 \text{ € / m}^2 \times 1.153 \text{ m}^2 =$	41.508 €
Flurstück 75	$36 \text{ € / m}^2 \times 100 \text{ m}^2 =$	3.600 €
Summe		98.712 €
Bodenwert (eb-frei)	rd.	99.000 €

7. Ertragswertermittlung

7.1 Allgemeines

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

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

Als eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete wird u.a. auch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Gegebenheiten des Wohngebäudes (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Bewertungsstichtag ein als ortsüblich und nachhaltig erachteter Rohertrag angesetzt.

7.2 Tatsächliche Miete

keine Mieteinnahmen (Leerstand)

7.3 Marktüblich erzielbarer Ertrag (nettokalt)

Die aktuelle Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis zeigt als monatlichen Mietzins für eine Wohnung in Altena in einfacher Wohnlage mit Heizung, Bad und WC, Baujahr bis 1955, eine Mietpreisspanne von 4,12 bis 4,55 € / m².

Vergleichsmiete: $459 \text{ m}^2 \times 4,55 \text{ €} = 2.088 \text{ €}$

Für das gesamte Objekt wird eine monatliche Kaltmiete in Höhe von ca. 2.100,- €/Monat für nachhaltig erzielbar angesehen, wenn Wohnungen und Gebäude fiktiv in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden.

7.4 Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis laut Grundstücksmarktbericht 2025 Märkischer Kreis:

Instandhaltungskosten	14,00 €/m ²
Verwaltungskosten	359,00 €
Mietausfallwagnis	2,0%

7.5 Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 Märkischer Kreis.

Liegenschaftszinssatz:	4,5%
------------------------	------

7.6 Barwertfaktor

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

Barwertfaktor laut Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,50 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 28 Jahren (im bewohnbaren Zustand):

Barwertfaktor:	15,74
----------------	-------

7.7 Ertragswertermittlung

Marktüblicher Rohertrag

$$12 \text{ Monate} \times 2.100 \text{ €} = 25.200 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten

$$\text{Instandhaltung} \quad 459 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 6.426 \text{ €}$$

$$\text{Verwaltung} \quad 8 \text{ WE} \times 359 \text{ €/Stck.} = 2.872 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis} \quad 25.200 \text{ €} \times 2\% = 504 \text{ €}$$

$$\text{Summe (39\%)} \quad 9.802 \text{ €}$$

Marktüblicher Reinertrag

$$25.200 \text{ €} - 9.802 \text{ €} = 15.398 \text{ €}$$

Bodenwertverzinsungsbetrag

$$4,50\% \text{ von } 99.000 \text{ €} = 4.455 \text{ €}$$

Reinertragsanteil bauliche Anlagen

$$15.398 \text{ €} - 4.455 \text{ €} = 10.943 \text{ €}$$

$$\text{Barwertfaktor} = 15,74$$

Ertragswert der baulichen Anlage

$$10.943 \text{ €} \times 15,74 = 172.242,82 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad 172.000 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \quad 172.000 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert (fiktiv eb-frei)} \quad 99.000 \text{ €}$$

$$271.000 \text{ €}$$

$$\text{Vorläufiger Ertragswert} \quad \text{rd.} \quad 271.000 \text{ €}$$

(fiktiv saniert im bewohnbaren Zustand)

8. Verkehrswertermittlung

8.1 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.

8.2 Wertermittlungsverfahren

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

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustandsbedingte Einflüsse:

An dem Wohngebäude wurden Baumängel, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf festgestellt. Entsprechend der SW-RL Ziff. 6.2 wurden bei einem Teil der Schäden die vollen Schadensbeseitigungskosten in Abzug gebracht, da die Schäden unverzüglich beseitigt werden müssen um das Gebäude nutzbar zu machen (z.B. Feuchtigkeitsschäden im Gebäude, Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation und wasserführende Leitungen). 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. Die Höhe der Sanierungskosten konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nur frei geschätzt werden. Die Tatsache berücksichtigt der Gutachter mit einem pauschalen Abschlag von **320 €/m²Wohnfläche.**

Der Ansatz ist nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren.

8.4 Zusammenfassung

Vorläufiger Ertragswert (fiktiv saniert)	271.000 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
- Baumängel, Bauschäden Sanierungsbedarf	-147.000 €
<hr/>	
Ertragswert	124.000 €
<hr/>	

8.5 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Objekte, **und unter der Annahme das die Zufahrt zum Bewertungsobjekt auch ohne Wegerecht weiterhin gestattet wird**, bewerte ich den Verkehrswert für das mit einem 8-Familienwohnhaus bebaute Grundstück

Springer Straße 42a und 42b in 58762 Altena

am Wertermittlungsstichtag, dem 17. Juni 2025,

im vorgefundenen Zustand

und fehlender Innenbesichtigung, mit

124.000,- €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro

8.6 Weitere Angaben

- Die Flurstücke 75, 104, 151, 413 sind mit einer Vereinigungsbaulast belegt
- Das Flurstück 75 ist mit einem Bauwich belegt
- Im Bereich des Bewertungsobjektes ist Bergbau dokumentiert (siehe Anlage 6)
- In der Bauakte befindet sich ein Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Altena in dem das Gebäude 58762 Altena, Springer Straße 42 a+b für unbewohnbar erklärt wird und die Nutzung der Wohnungen untersagt wird.

Beantwortung der Fragen:

- Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden
- Zubehör ist nicht vorhanden
- Sonstige Zubehörstücke sind nicht vorhanden
- Die Hausnummern stimmen mit den Grundbuchangaben überein

8.7 Verkehrswertermittlung der Einzelgrundstücke

Die Flurstücke 75, 104, 151 und 413 sind wegen der baulichen Situation, dem Flächennutzungsplan und der Vereinigungsbaulast als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

Verkehrswertermittlung der Einzelgrundstücke

Flur	Fläche	Bodenwert	Ertragswert Bauliche Anlage	Sanierungsbedarf	Verkehrswert
75	100 m ²	3.500 €		-2.000 €	rd. 1.500 €
104	631 m ²	23.000 €	86.000 €	-60.000 €	rd. 49.000 €
151	858 m ²	31.000 €	86.000 €	-64.000 €	rd. 53.000 €
413	1.153 m ²	41.500 €		-21.000 €	rd. 20.500 €
Summe	2.742 m ²	99.000 €	172.000 €	-147.000 €	rd. 124.000 €

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

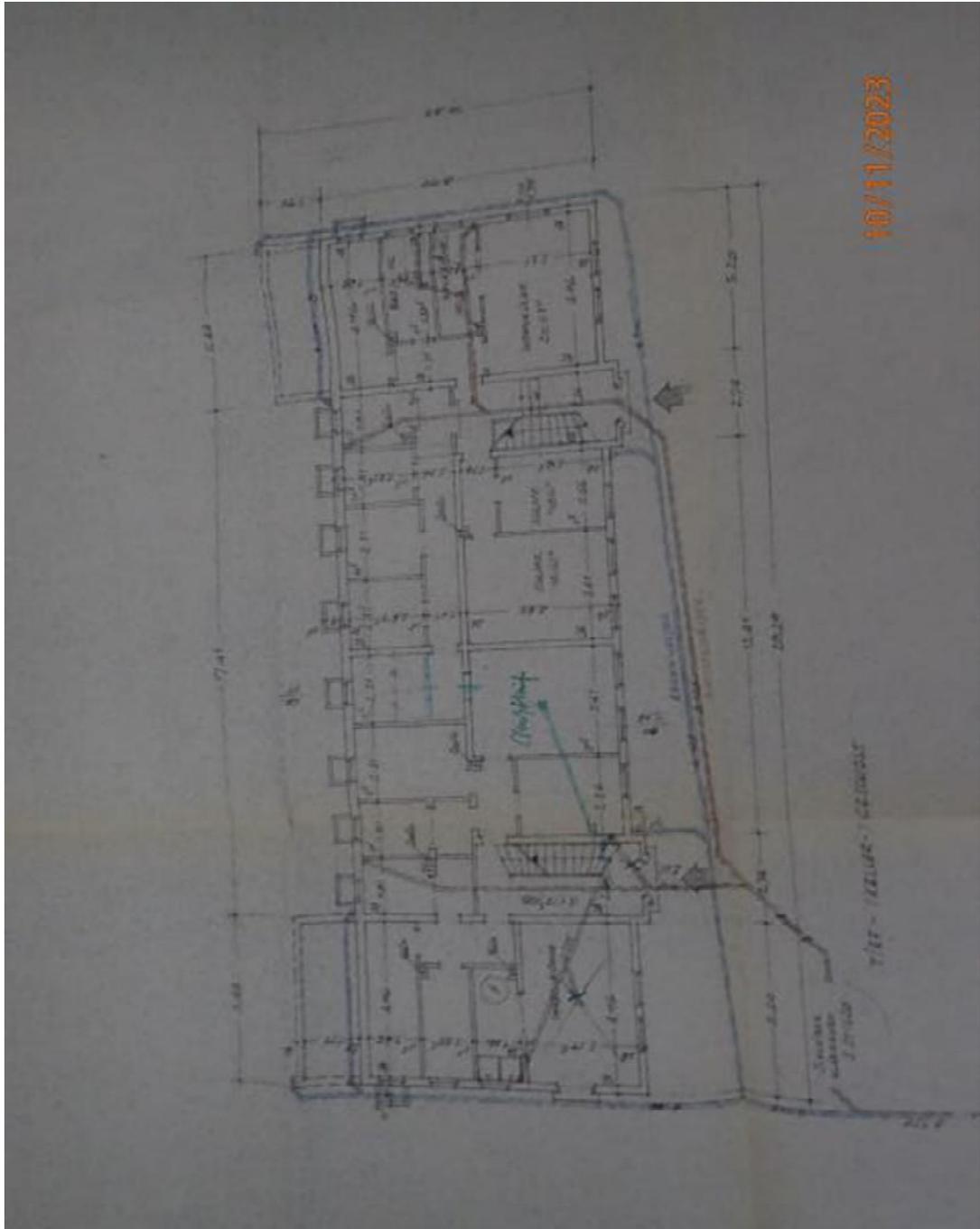
Das Gutachten umfasst 31 Seiten und 2 Anlagen (Seite 32 - 38).

Kierspe, den 20.Juni 2025

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Zeichnungen Bauakte

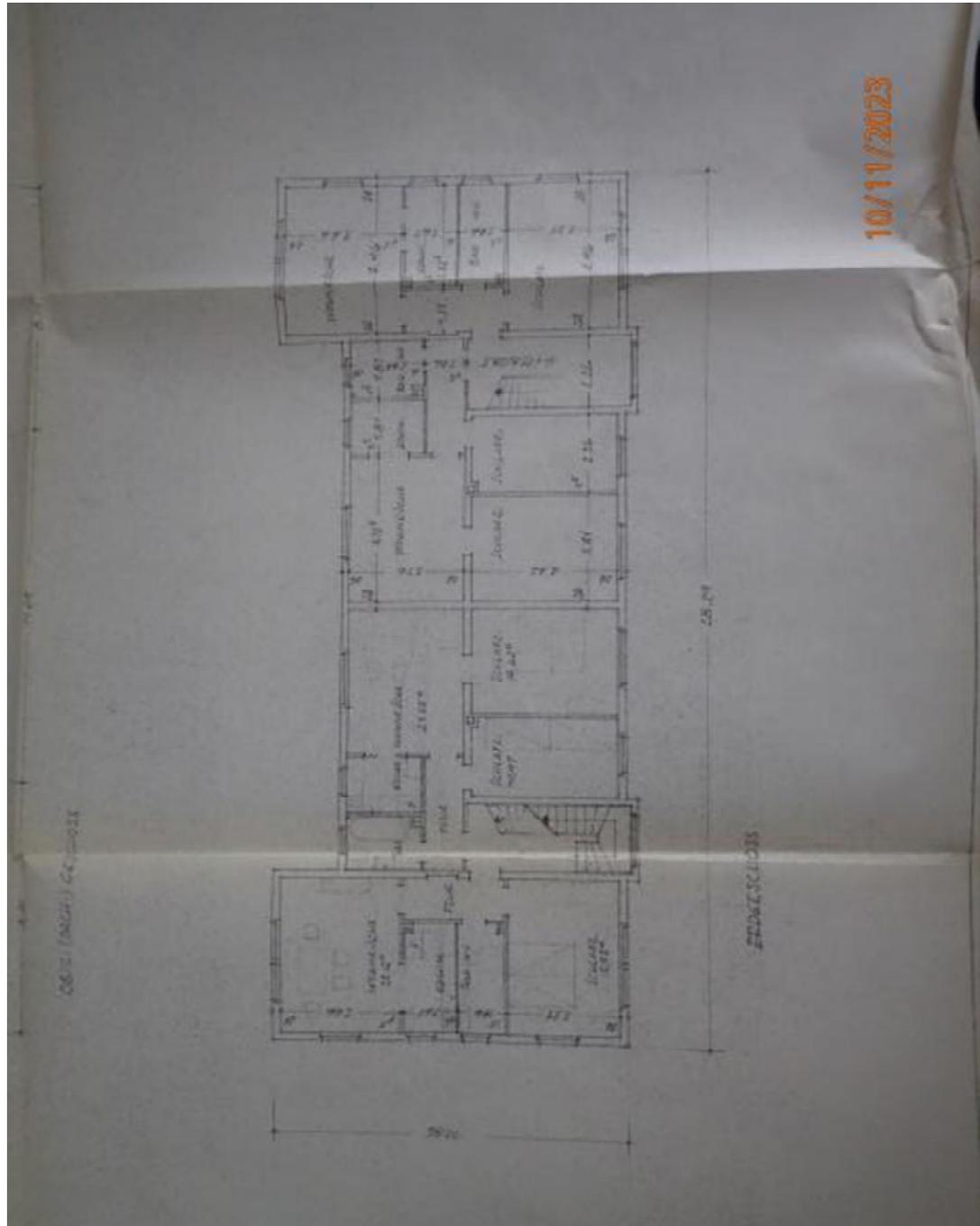
Anlage 1



Tiefgeschoss

Zeichnungen Bauakte

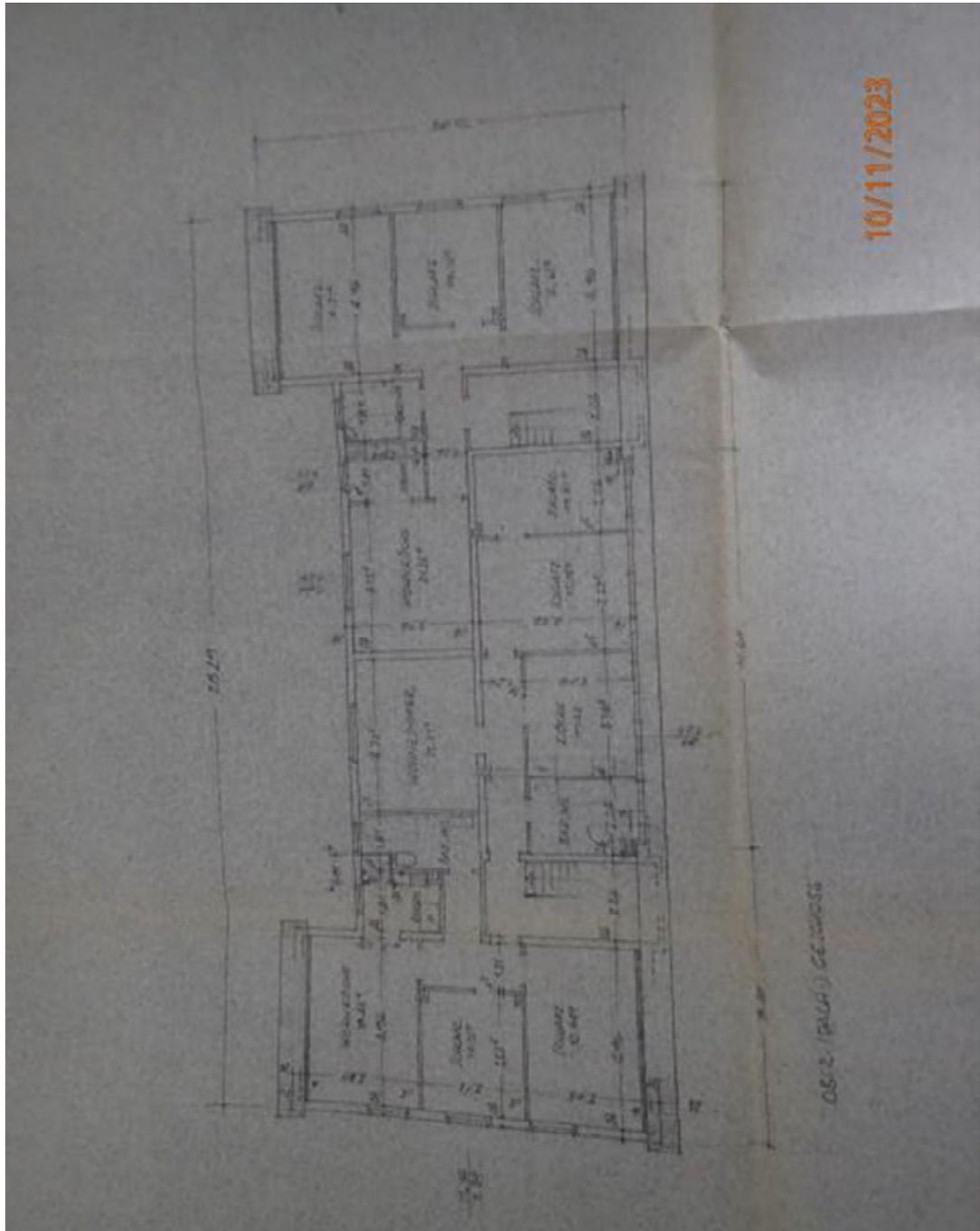
Anlage 1



Erdgeschoss

Zeichnungen Bauakte

Anlage 1



Dachgeschoss

Lichtbilder

Anlage 2



Außenanlage



Garagenruine

Lichtbilder

Anlage 2



Außenputz 42 A



Fenster 42 A

Lichtbilder

Anlage 2



Haustür 42 A



Blick durch Haustür

Lichtbilder

Anlage 2



Blick durch Fenster



Blick durch Fenster