

Rothstein

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kurz-

Gutachten

über die Verkehrswertermittlung des Objektes

**Inmerter Straße 75
in 58 762 Altena - Evingsen**

Gemarkung Evingsen, Flur 3, Flurstück 187, 323, 510, 499



Auftraggeber: Amtsgericht Altena

Gerichtsstraße 10 in 58 762 Altena

Geschäfts-Nummer: 05 K 12/24

Stichtag der Wertermittlung: 05. Feb. 2025

Erstellungsdatum: 10. März 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. | Sachwertermittlung | Seite | 27 |
| 8. | Verkehrswertermittlung | Seite | 32 |

Anlagenverzeichnis

| | | | |
|----------|-------------|-------|----|
| Anlage 1 | Zeichnungen | Seite | 35 |
| Anlage 2 | Lichtbilder | Seite | 40 |

1. Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Altena
Gerichtsstraße 10
58762 Altena
Geschäfts-Nummer: 05 K 012 / 24

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

5. Feb. 2025

1.3 Datum der Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 31. Jan. 2025 wurden die Verfahrensbeteiligten von dem geplanten Ortstermin unterrichtet.

Das zu bewertende Objekt wurde am 05.Feb. 2025 besichtigt.

An den Ortsterminen nahmen teil: Ein Außendienstmitarbeiter des Nachlasspflegers und der Sachverständige Herr Peter Rothstein.

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

1.4 Besonderheiten

Das Gebäude ist unbewohnt

Im Haus befinden sich große Mengen an Hausrat und große Mengen Hausmüll.

Die Wohnräume im DG an der Ostseite (Bad, Küche, Büro) sind ohne Zulassung. Genehmigt sind zwei Kammern an der Westseite

1.5 Anlass der Bewertung

Zweck des Gutachtens ist, im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 09.12.2024, die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB des Grundstücks:

Grundbuch von Evingsen Blatt 750

lfd. Nr. 2: Gemarkung Evingsen, Flur 3, Flurstück 187, Gartenland
Aufm Gänsebroich, Größe 18 m².

lfd. Nr. 4: Gemarkung Evingsen, Flur 3, Flurstück 323, Gebäude- und
Freifläche, Wohnen, Ihmerter Str. 75, Größe 341 m².

lfd. Nr. 5: Gemarkung Evingsen, Flur 3, Flurstück 510, Gebäude- und
Freifläche, Ihmerter Str. 75, Größe 1.148 m².

lfd. Nr. 6: Gemarkung Evingsen, Flur 3, Flurstück 499, Landwirtschaftliche
Fläche, Aufm Gänsebroich, Größe 199 m².

Eigentümer:

Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Denkmalschutz,
Bergschäden, Altlasten sind einzuholen bzw. Akteneinsicht zu nehmen.

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, Maschinen oder Zubehör vorhanden
die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind ?
3. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

1.6 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Altena mit Schreiben vom 09. Dez. 2024 schriftlich erteilte Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 05. Feb. 2025 durchgeführte Ortsbesichtigung.
- 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 23.12.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 23.12.2024
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Stichtag 01.01.2023)
- Auskunft der Stadt Altena zum Planungsrecht am 07.01.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Altena vom 08.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.01.2025
- Auskunft der Stadt Altena aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2025
- Auskunft der Stadt Altena zum Denkmalschutz vom 07.01.2025
- Auskunft der Bezirksregierung zur Bergschadensgefährdung vom 24.01.2025
- Einsicht Bauakte (Genehmigungsunterlagen und Bauzeichnungen) am 08.01.2024
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins (siehe Anlage)

1.8 Grundstücksangaben

Grundbuchbezeichnung

| | |
|-------------|----------|
| Amtsgericht | Altena |
| Grundbuch | Evingsen |
| Blatt | 750 |
| Flur: | 3 |

| lfd. Nr. | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Fläche |
|----------|-----------|---|----------------------|
| 2 | 187 | Gartenland Aufm Gänsebroich | 18 m ² |
| 4 | 323 | Gebäude und Freifläche, Ihmerter Str. 75 | 341 m ² |
| 5 | 510 | Gebäude und Freifläche, Ihmerter Str. 75 | 1.148 m ² |
| 6 | 499 | Landwirtschaftsfläche Aufm Gänsebroich | 199 m ² |

Katasterbezeichnung

| | |
|----------------------|--|
| Amtsgericht | Altena |
| Grundbuchbezirk | Evingsen |
| Grundbuchblatt | 750 |
| Gebietszugehörigkeit | Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg |
| Gemarkung | Evingsen |
| Flurstück | 187 |
| Flur | 3 |
| Lage | Aufm Gänsebroich |
| Fläche | 18 m ² |
| Tatsächliche Nutzung | 18 m ² Landwirtschaft / Gartenbau |

| | |
|----------------------|--|
| Amtsgericht | Altena |
| Grundbuchbezirk | Evingsen |
| Grundbuchblatt | 750 |
| Gebietszugehörigkeit | Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg |
| Gemarkung | Evingsen |
| Flurstück | 323 |
| Flur | 3 |
| Lage | Ihmerter Str. 75 |
| Fläche | 341 m ² |
| Tatsächliche Nutzung | 341 m ² Wohnbaufläche |
| | |
| Amtsgericht | Altena |
| Grundbuchbezirk | Evingsen |
| Grundbuchblatt | 750 |
| Gebietszugehörigkeit | Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg |
| Gemarkung | Evingsen |
| Flurstück | 510 |
| Flur | 3 |
| Lage | Ihmerter Str. 75 Neuer Weg, In der Heimeke |
| Fläche | 1.148 m ² |
| Tatsächliche Nutzung | 1.100 m ² Landwirtschaft / Gartenbau 48 m ² Wohnbaufläche |

| | |
|----------------------|--|
| Amtsgericht | Altena |
| Grundbuchbezirk | Evingsen |
| Grundbuchblatt | 750 |
| Gebietszugehörigkeit | Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg |
| Gemarkung | Evingsen |
| Flurstück | 499 |
| Flur | 3 |
| Lage | Aufm Gänsebroich |
| Fläche | 199 m ² |
| Tatsächliche Nutzung | 199 m ² Landwirtschaft / Gartenbau |

1.9 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer laut Grundbuch zum Stichtag: 

1.10 Mietverhältnisse

Wohnhaus Ihmerter Str. 75 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. 409.000 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 "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 Ihmerter Straße. Die Ihmerter Straße ist eine Landstraße (L 683) mit Durchgangsverkehr.

Erschließungsstraße

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

Umgebung

In der näheren Umgebung befindet sich Wohnbebauung aus unterschiedlichen Baujahren.

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 Ihmerter Straße gut erreichbar.

Immissionen

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

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 Bewertungsgrundstück ist teils als "Wohnbaufläche" und teils als "Gartenbauland bzw. Landwirtschaft" ausgewiesen. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Abmessungen

Die Länge des Grundstücks an der Ihmerter Straße beträgt etwa 41 m, die Grundstückstiefe liegt bei max. 45,5 m.

Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks fällt von Norden nach Süden ab.

Baugrund

Untersuchungen des Baugrunds auf Tragfähigkeit und Grundwasser wurden nicht durchgeführt.

Versorgungsleitungen

Die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen von Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.

Abwasserbeseitigung

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

Nutzung und Bebauung

Das Grundstück ist mit Wohnhaus und einer Garage bebaut. Das Gebäude ist z.Zt. ungenutzt.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch, Blatt 750

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 24.10.2024.

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

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Altena sind für das o.g. Grundstück keine Hinweise auf Baulasten vorgefunden worden.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage teilte die Stadt Altena mit:

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 ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

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

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

2.5 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Altena sind die Grundstücke als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauplanungsamtes der Stadt Altena sind die Flurstücke 187, 323, 510 und 499 planungsrechtlich nach § 34 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 08. Jan. 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".

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.

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

(siehe Anlage 7 - 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.

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.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Das zweigeschossige Gebäude wurde als Zweifamilienhaus errichtet und mit einem Satteldach incl. Dachgaube versehen. Im Dachgeschoss befinden sich lt. Bauakte zwei Wohnkammern. Die Unterkellerung wurde wegen der Hanglage auf zwei Ebenen hergestellt.

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 Wohnhaus im Jahr 1907

Neubau PKW-Fertigarage im Jahr 1971

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt wurden die Außenanlagen erstellt.

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden vorgefunden:

- Bäume, Sträucher und Rasen (sehr stark verwildert)
- Terrassenplatte (Beton)
- Bruchsteinmauer
- Stabmattenzaun
- kleiner Teich
- 3 Abschnitte Bachlauf (nicht Bestandteil des Wertobjektes)
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (lt. Bauakte)
- Müll und Unrat

3.5 Gebäudeaufteilung

EG / OG

Treppenhaus
Flur
Küche
Speisekammer (z.Zt. Bad)
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Esszimmer

DG

Kammer 1
Kammer 2
Dachraum (Z.Zt. Bad, Küche, Zimmer)

3.6 Bauzahlen

EG / OG

| | |
|----------|----------------------|
| Küche | 13,30 m ² |
| Speisek. | 3,00 m ² |
| Schlafz. | 9,90 m ² |
| Flur | 4,55 m ² |
| Essz. | 15,39 m ² |
| Wohnz. | 16,42 m ² |

DG

| | |
|----------|----------------------|
| Kammer 1 | 15,39 m ² |
| Kammer 2 | 17,10 m ² |

Wohnfläche insgesamt (lt. Bauakte) 157,61 m²

3.7 Ausführung des Gebäudes

| | |
|-------------------|---|
| Fundamente: | Bruchstein |
| Außenwände KG: | Bruchstein |
| Außenwände EG/DG: | Ziegelstein |
| Zwischenwände: | Ziegelstein |
| KG-Boden: | Estrichbeton |
| Decke KG | Kappendecke |
| Decke EG, OG | Holzkonstruktion |
| Haustür: | Holzkonstruktion |
| Treppen: | Holzkonstruktion |
| Fenster: | Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung, |
| Dachkonstruktion: | Satteldach in Holzkonstruktion mit einer Dachgaube |
| Dacheindeckung: | Tonpfanne |
| Dachentwässerung: | Zink- Ausführung |
| Dachgaube: | Tonpfanne |
| Schornstein: | Eternitverkleidung (über Dach) |
| Fassade: | Außenputz |

3.8 Ausstattung des Gebäudes

| | |
|-----------------------|--|
| Zimmertüren: | Türblätter in Holz, teilweise mit Glasausschnitt |
| Oberböden: | Laminat, Fliesen-, Teppich- und PVC-Belag |
| Wandflächen: | Tapeten, Laminat, Raufaser und Putz gestrichen |
| Deckenuntersichten: | Putz gestrichen |
| Wärmeerzeuger / | |
| Wärmeabgabe: | Infrarotheizung |
| Warmwasser: | Durchlauferhitzer |
| Elektroanlagen: | Schalter, Steckdosen und Deckenauslässe in durchschnittlicher Ausstattung |
| Sanitäreinrichtungen: | <u>OG-Bad:</u> Badewanne und ein Handwaschbecken (mehr nicht erkennbar) <u>EG-Bad:</u> Badewanne, WC-Becken mit Spülkasten, und ein Handwaschbecken |

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

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.

3.10 Garage

Stahlbeton-Fertigarage

Sektionaltor

BGF = 15,73 m²

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 durchschnittlich.

Grundstück

Der mangelhafte Unterhaltungszustand, die Hanglage und die Wasserhaltung sind als ungünstig einzustufen.

Wohngebäude

An dem Wohngebäude gibt es einen erheblichen Sanierungsstau, zudem müssen erhebliche Mengen an Hausrat und Hausmüll entsorgt werden.

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 scheitert die Anwendung dieses Verfahrens allerdings in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechte 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 Wohnhaus mit zwei Wohnungen und zwei Kammern im Dachgeschoss.

Vergleichbare Objekte werden in erster Linie unter Sachwertgesichtspunkten nachgefragt, eine partielle oder vollständige Vermietung steht aus wirtschaftlicher Sicht zumeist nicht im Vordergrund der Kaufpreisfindung.

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 01.01.2024 bei Erfüllung folgender Kriterien:

- | | |
|------------------------|---|
| - Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| - Beitragszustand: | erschließungsbeitrags- / kosten- erstattungsbeitragsfrei beitragspflichtig n. KAG |
| - Nutzungsart: | Mischgebiet |
| - Bauweise: | offene Bauweise |
| - Geschosszahl: | II |
| - Tiefe: | 30 m |
| - Breite: | 25 m |

mit **85 € / m²** definiert.

Durchschnittlicher Kaufpreis für Gartenland im Märkischen Kreis
laut Grundstücksmarkbericht:

4,20 € / m²

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) Wohnbaufläche: | 85 € / m ² |
| Flurstück 323 | 341 m ² |
| Flurstück 510 | 48 m ² |
| | |
| Kaufpreis für Gartenland: | 4,20 € / m ² |
| Flurstück 510 | 1.100 m ² |
| Flurstück 499 | 199 m ² |
| Flurstück 187 | 18 m ² |

Abweichungen vom Bodenrichtwert:

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

Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert

| | |
|--|-----------------------|
| Bodenrichtwert (eb-frei): | 85 € / m ² |
| Wertanpassung für (Hang) Lage | 25 € / 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 |
| <hr/> | |
| Angepasster Bodenwert : | 60 € / m ² |

6.5 Bodenwertermittlung

| | | |
|---------------------|--|----------|
| Flurstück 323 | $60 \text{ € / m}^2 \times 341 \text{ m}^2 =$ | 20.460 € |
| Flurstück 510 | $60 \text{ € / m}^2 \times 48 \text{ m}^2 =$ | 2.880 € |
| Flurstück 510 | $4,2 \text{ € / m}^2 \times 1.100 \text{ m}^2 =$ | 4.620 € |
| Flurstück 499 | $4,2 \text{ € / m}^2 \times 199 \text{ m}^2 =$ | 836 € |
| Flurstück 187 | $4,2 \text{ € / m}^2 \times 18 \text{ m}^2 =$ | 76 € |
| <hr/> | | |
| Summe | | 28.872 € |
| Bodenwert (eb-frei) | rd. | 29.000 € |

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

Wohnhaus

Gebäudeart: freistehendes Zweifamilienhaus
 Gebäudetyp: 1.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss,
 Dachgeschoss teilweise ausgebaut
 BGF_{red.}: 369 m²
 Baujahr: 1907

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 | | 1,00 | | | | 0,11 | 0,22 |
| Innenwände und Türen | | 1,00 | | | | 0,11 | 0,22 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 1,00 | | | | 0,11 | 0,22 |
| Fußboden | | 1,00 | | | | 0,05 | 0,10 |
| 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 = | | | | | | | 1,77 |

Kostenkennwerte für die Gebäudeart Typ 1.12 (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Standardstufe 1 570 €/m² BGF
 Standardstufe 2 635 €/m² BGF
 Standardstufe 3 735 €/m² BGF
 Standardstufe 4 880 €/m² BGF
 Standardstufe 5 1.100 €/m² BGF

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Außenwände | 1 x 23 % x 570 €/m ² BGF = | 131 €/m ² BGF |
| Dächer | 1 x 15 % x 635 €/m ² BGF = | 95 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11 % x 635 €/m ² BGF = | 70 €/m ² BGF |
| Innenwände und Türen | 1 x 11 % x 635 €/m ² BGF = | 70 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1 x 11 % x 635 €/m ² BGF = | 70 €/m ² BGF |
| Fußboden | 1 x 5 % x 635 €/m ² BGF = | 32 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtung | 1 x 9 % x 635 €/m ² BGF = | 57 €/m ² BGF |
| Heizung | 1 x 9 % x 635 €/m ² BGF = | 57 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Einrichtungen | 1 x 6 % x 635 €/m ² BGF = | 38 €/m ² BGF |
| Kostenkennwert (Summe) | | 620 €/m ² BGF |

7.4 Baupreisindex

| | |
|--|-----------------------|
| Baupreisindex Bezugsjahr NHK 2010 | 76,5 |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag | 130,8 |
| Indexfaktor: | $130,8 / 76,5 = 1,71$ |

7.5 Gesamtnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

| | |
|---------------------|----------|
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
|---------------------|----------|

7.6 Wirtschaftliche 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.

| | |
|--|----------|
| Restnutzungsdauer von Gebäuden älterer Baujahre (entsprechend dem Bauzustand): | 20 Jahre |
|--|----------|

7.7 Vorläufige Herstellungskosten des Gebäudes

Wohnhaus

| | | |
|--|--------------------------|-----------|
| BGF _{red.} : | 369 m ² | |
| Kostenkennwert: | 620 €/m ² BGF | |
| $620 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}_{\text{red.}} \times 369 \text{ m}^2 =$ | | 228.780 € |

7.8 Vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Indexfaktor: 1,71

Wohnhaus

228.780 € x 1,71 = 391.214 €

7.9 Alterswertminderung

(nach § 23 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Alterswertminderung: $(80 - 20) / 80 \times 100 = 75 \%$

7.10 Alterswertgeminderte Herstellungskosten

391.214 € x 0,25 = 97.803 €

7.11 Zeitwert der Außenanlagen

Nach Erfahrungswerten kann bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Wert einer durchschnittlichen Außenanlage mit 4 % - 6 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten erfasst werden.

97.803 € x 0,04 = 3.912 €

7.12 Garage

Gebäudetyp: Fertiggarage

BGF_{red.}: 16 m²

Baujahr: 1971

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Baupreisindex: 1,71

Standartstufe: 4

Kostenkennwert; 485 €/m² BGF

Vorläufige Herstellungskosten der Garage

$$485 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}_{\text{red}} \times 16 \text{ m}^2 = 7.760 \text{ €}$$

Vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

$$7.760 \text{ €} \times 1,71 = 13.270 \text{ €}$$

Alterswertminderung

$$(60 - 20) / 60 \times 100 = 67 \%$$

Alterswertgeminderte Herstellungskosten

$$13.270 \text{ €} \times 0,33 = 4.379 \text{ €}$$

Zeitwert der Außenanlagen (Garagengrundstück)

$$4.379 \text{ €} \times 0,05 = 219 \text{ €}$$

7.13 Vorläufiger Sachwert (Gesamt)

| | | |
|--|-----|-----------|
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Wohnhaus) | rd. | 98.000 € |
| Zeitwert der Außenanlagen (Wohnhausgrundstück) | rd. | 4.000 € |
| Bodenwert (Flurstück 323) | rd. | 20.000 € |
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Garage) | rd. | 4.400 € |
| Zeitwert der Außenanlagen (Garagengrundstück) | rd. | 200 € |
| Bodenwert (Flurstück 510 - Garage) | rd. | 2.900 € |
| Bodenwert (Flurstück 510 - Garten) | rd. | 4.600 € |
| Bodenwert (Flurstück 499) | rd. | 900 € |
| Bodenwert (Flurstück 187) | rd. | 100 € |
| <hr/> | | |
| Vorläufiger Sachwert (Gesamt) | | 135.100 € |
| | rd. | 135.000 € |

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 Sachwertverfahren 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 wurde Instandsetzungs- und Entrümpelungsbedarf festgestellt. Entsprechend der SW-RL Ziff. 6.2 wurden die vollen Beseitigungskosten in Abzug gebracht, da der Zustand unverzüglich beseitigt werden muss um das Gebäude nutzbar zu machen.

Bei der Gartenanlage wurden die Beseitigungskosten mit einer Dämpfung entsprechend der Alterswertminderung berechnet. Dabei gehen nur solche Mängel in die Betrachtung ein, die von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweichen und keine Modernisierung umfassen.

Der Ansatz ist nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren.

8.4 Zusammenfassung

| | |
|--|-----------|
| Vorläufiger Sachwert (fiktiv saniert und geräumt) | 135.000 € |
| Gebäudebezogene Besonderheiten | |
| - Entrümpeln (Flur 323) | -13.500 € |
| - Sanierungsbedarf (Flur 323) | -12.500 € |
| - Grünflächen entrümpeln + erneuern (Flur 187, 499, 510) | -24.000 € |
| <hr/> | |
| Sachwert | 85.000 € |

8.5 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Objekte, bewerte ich den Verkehrswert für das mit einem 2-Familienwohnhaus bebaute Grundstück

Ihmerter Straße 75 in 58762 Altena-Evingsen

am Wertermittlungsstichtag, dem 05. Februar 2025,
im vorgefundenen Zustand mit

85.000,- €

in Worten: fünfundachtzigtausend Euro

8.6 Weitere Angaben

- Baulasten sind keine eingetragen
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz
- Im Bereich des Bewertungsobjektes ist Bergbau dokumentiert (siehe Anlage 7)
- Das Objekt ist nicht im Altlastenkataster erfasst
- Mieter + Pächter sind keine vorhanden (Leerstand)

Beantwortung der Fragen:

- Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden
- Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehör sind nicht vorhanden
- Die Hausnummern stimmen mit den Grundbuchangaben überein

8.7 Verkehrswertermittlung der Einzelgrundstücke

Die Flurstücke 323, 187 und 499 sind wegen der Lage und der fehlenden Zuwegung (187 + 499) als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

Verkehrswertermittlung der Einzelgrundstücke

| Flur | Fläche | Bodenwert | Sachwert bauliche Anlagen | Sanierung Haus Sanierung Garten | Verkehrswert |
|-------|----------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 323 | 341 m ² | 20.000 € | 98.000 € + 4.000 € | -26.000 € | rd. 96.000 € |
| 187 | 18 m ² | 100 € | | -300 € | rd. 1 € (-200 €) |
| 499 | 199 m ² | 900 € | | -3.500 € | rd. 1 € (-2.600 €) |
| 510 | 1.148 m ² | 2.900 € + 4.600 € | 4.400 € + 200 € | -20.000 € | rd. 1 € (-7.900 €) |
| Summe | 1.706 m ² | 28.500 € | 106.600 € | -49.800 € | rd. 85.000 € |

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.

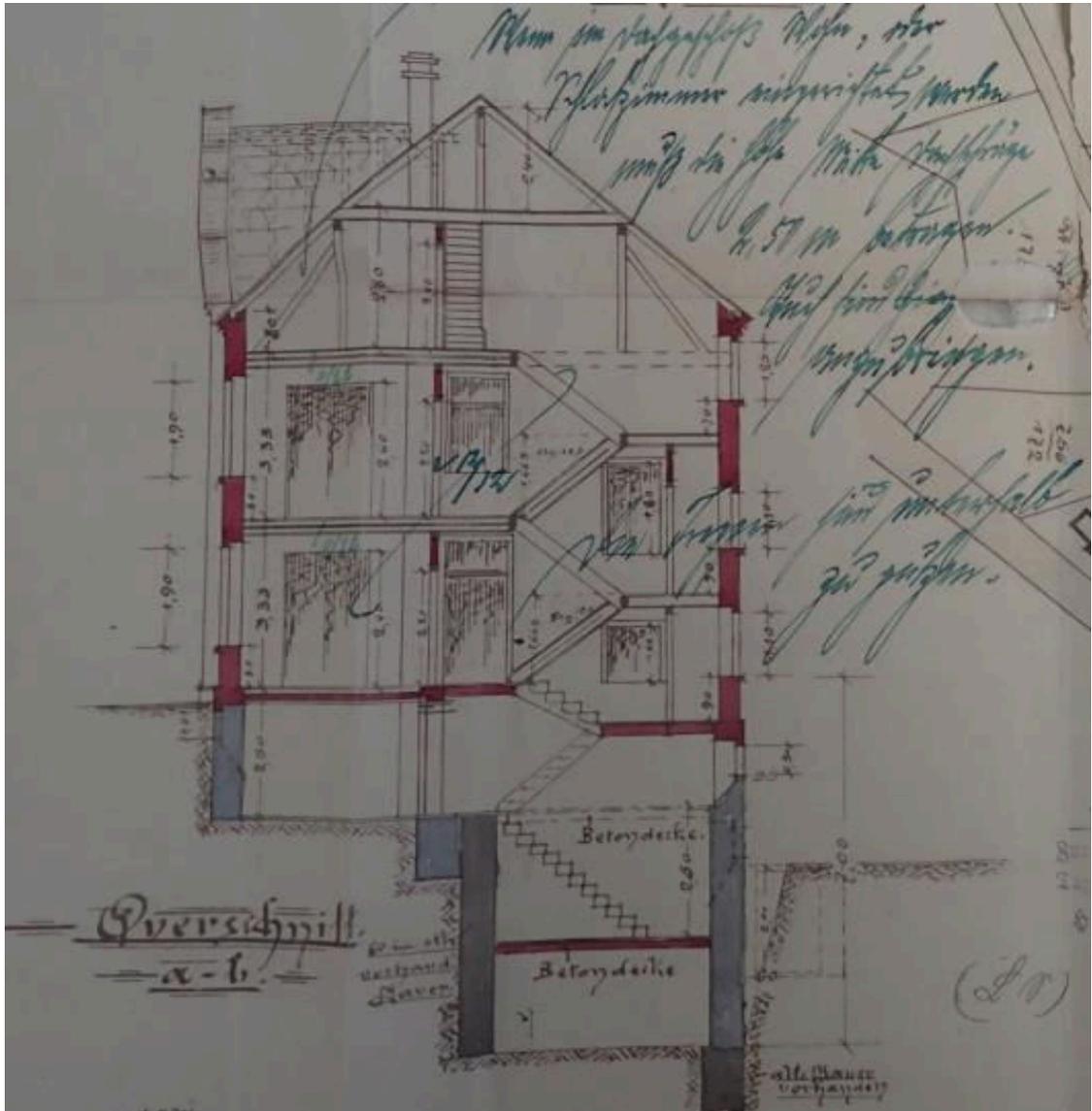
Das Gutachten umfasst 34 Seiten und 29 Anlagen (Seite 35 - 47).

Kierspe, den 10. März 2025

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Anlage 1

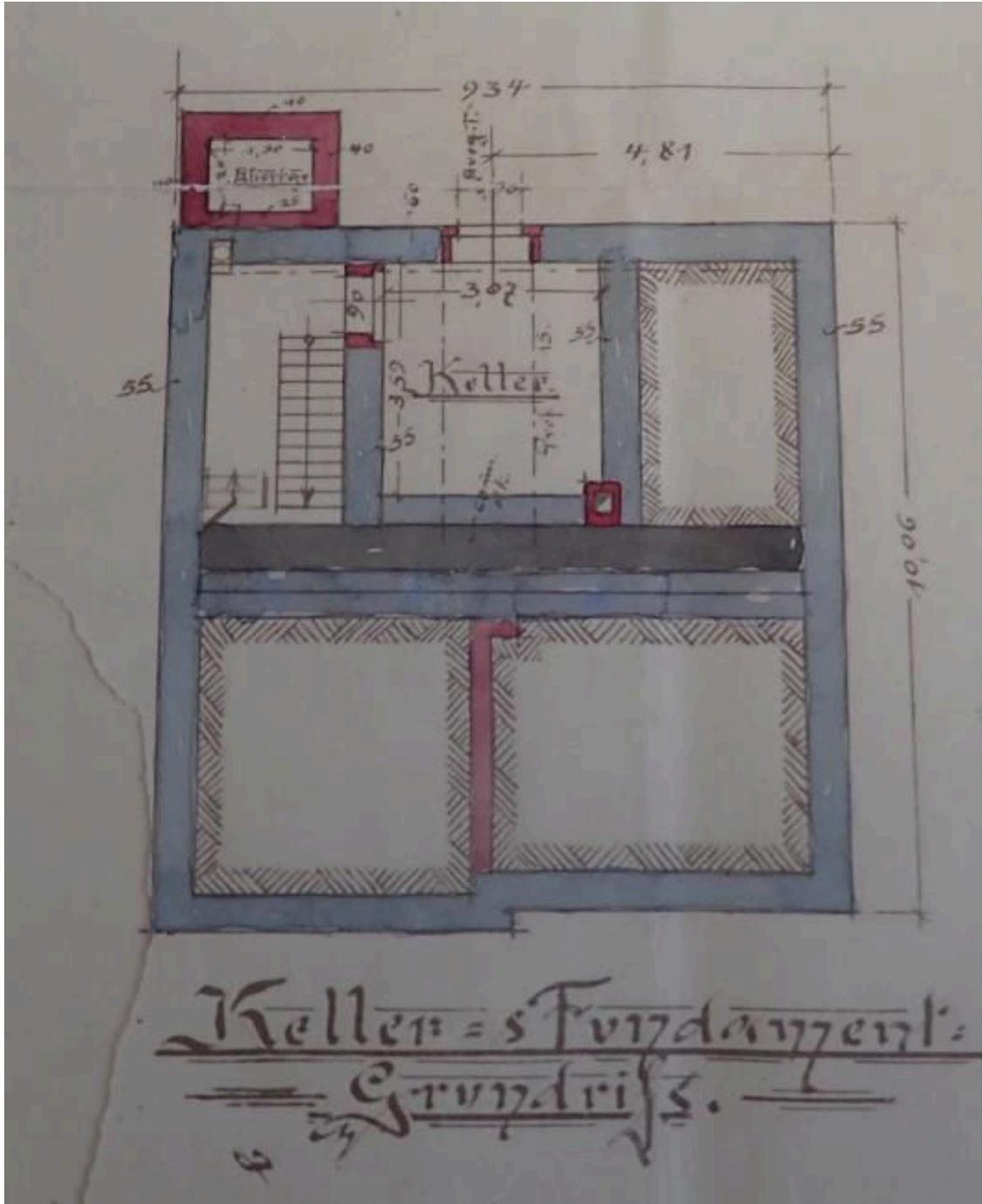
Zeichnungen Bauakte



Schnitt

Anlage 1

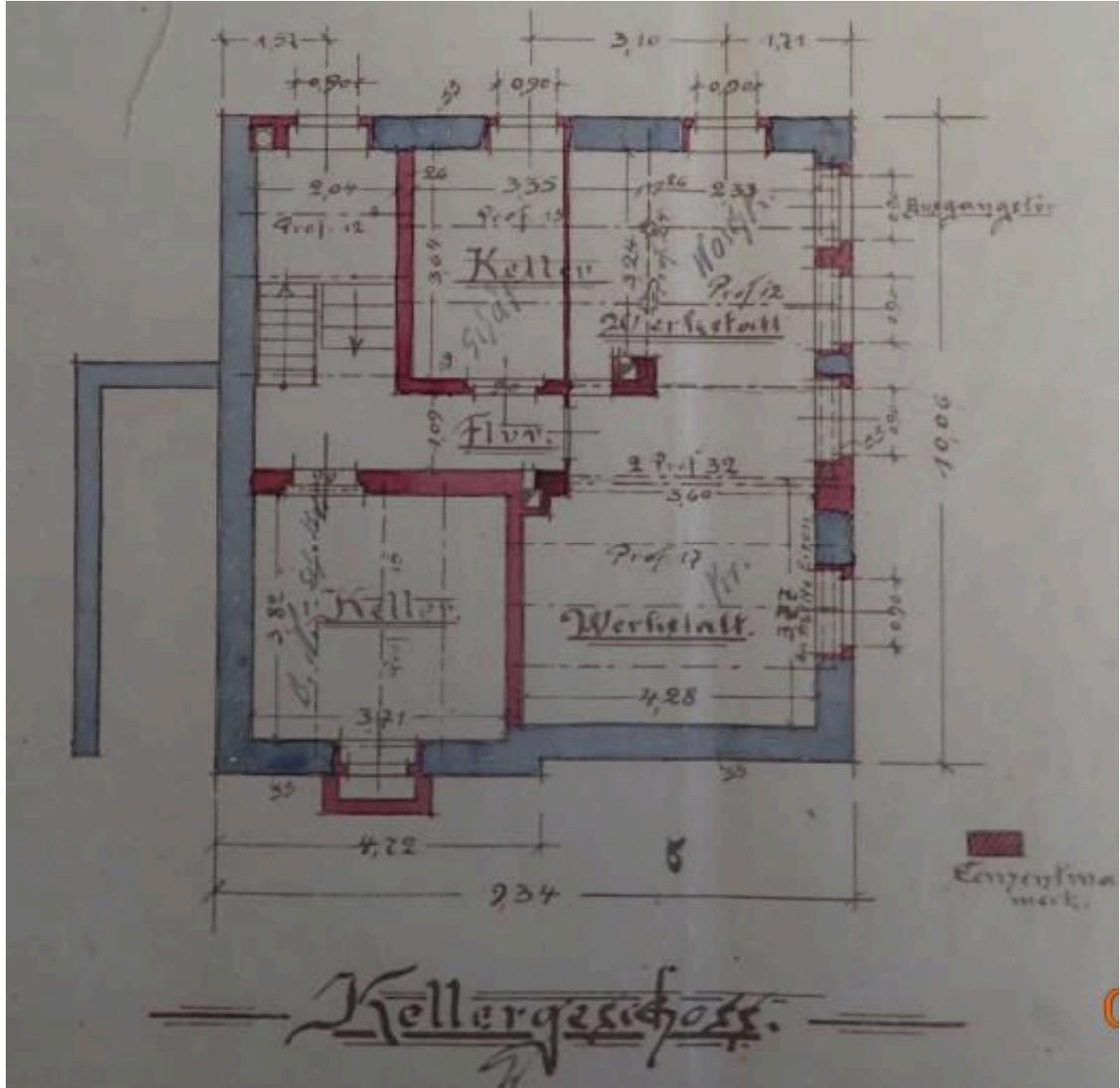
Zeichnungen Bauakte



Tiefgeschoss

Anlage 1

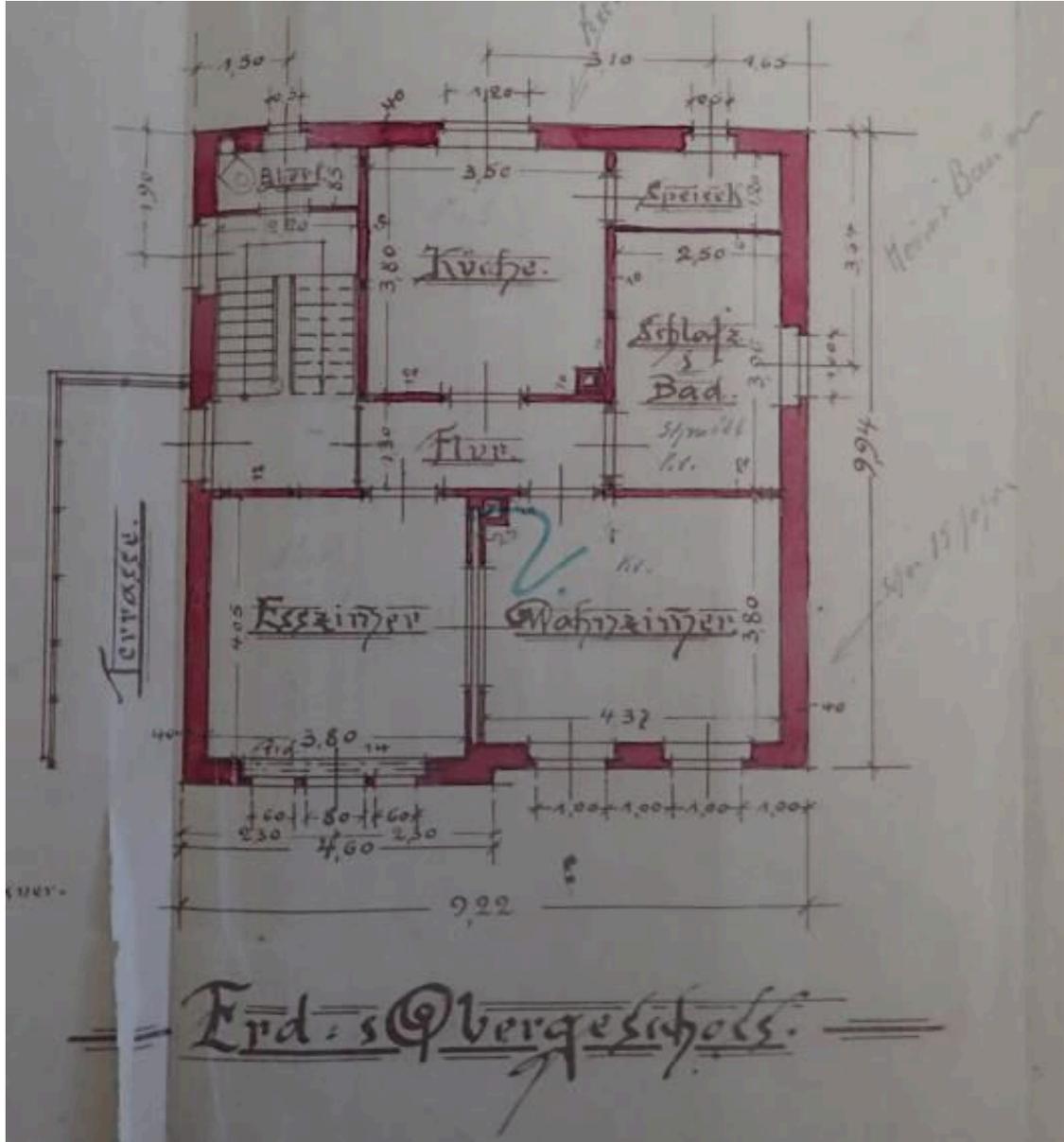
Zeichnungen Bauakte



Kellergeschoss

Anlage 1

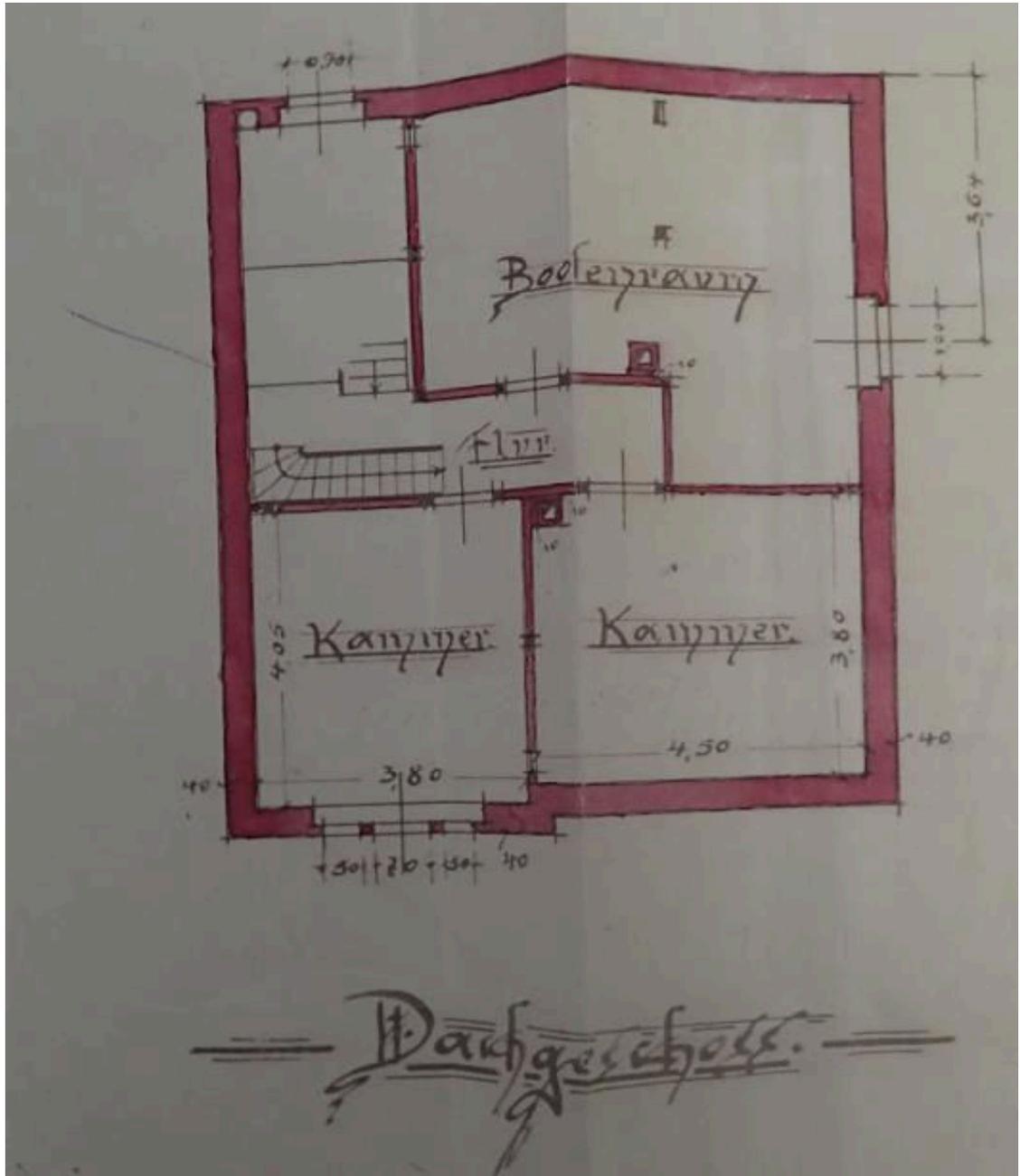
Zeichnungen Bauakte



Erd- und Obergeschoss

Anlage 1

Zeichnungen Bauakte



Dachgeschoss

Anlage 2



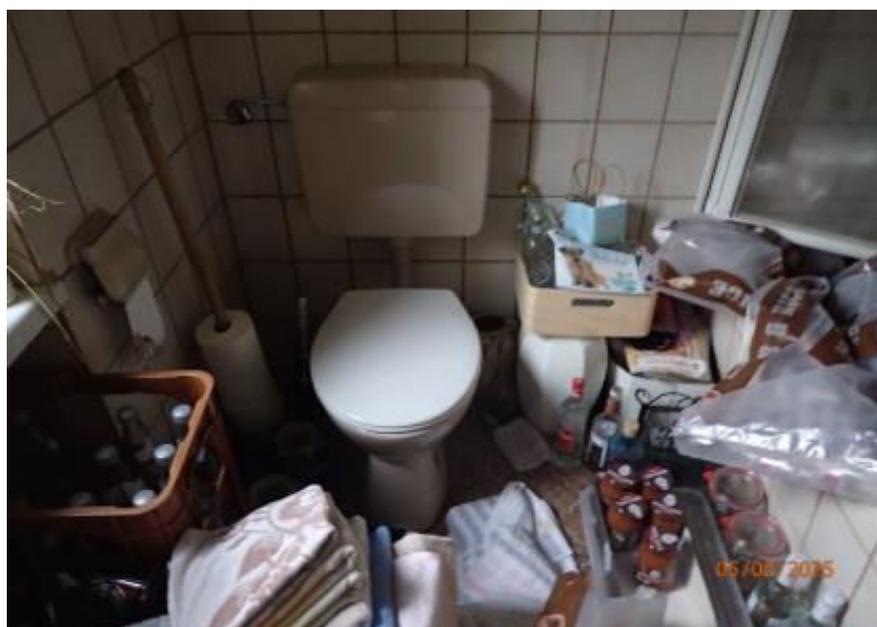
Anlage 2



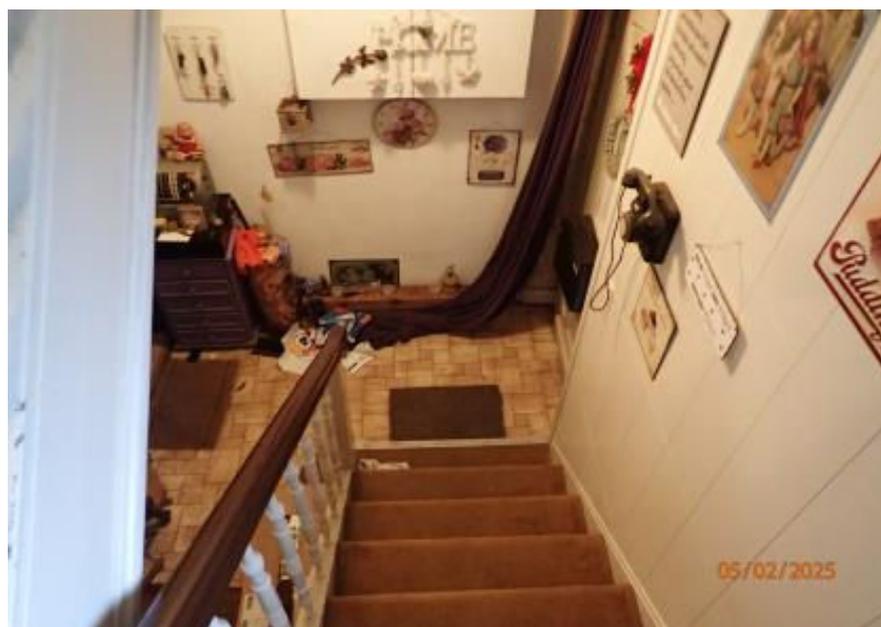
Anlage 2



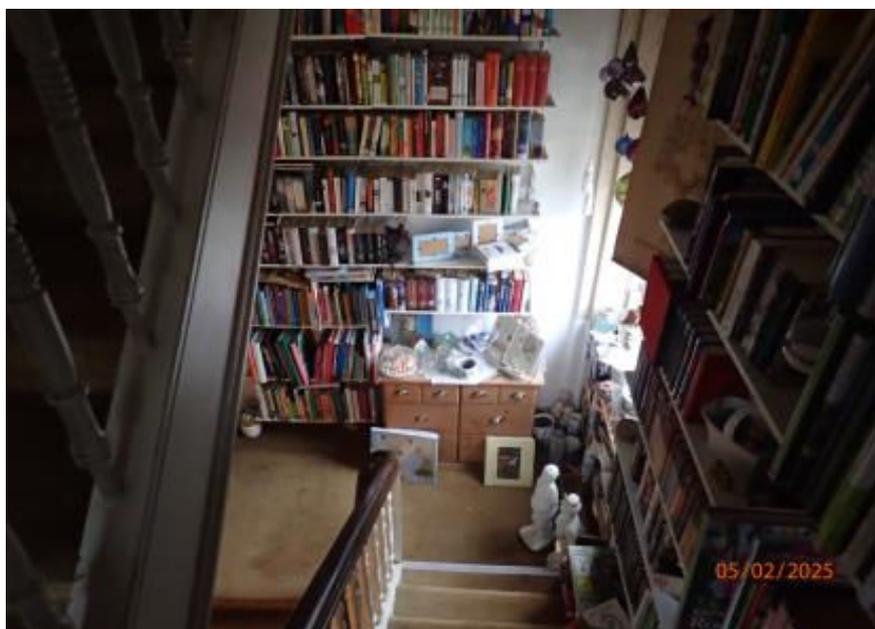
Anlage 2



Anlage 2



Anlage 2



Anlage 2



Anlage 2

