

Rothstein

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kurz-

Gutachten

über die Verkehrswertermittlung des Objektes

Am Ebberg 10
in 58 762 Altena - Evingsen

Gemarkung Evingsen, Flur 5, Flurstück 99



Auftraggeber: Amtsgericht Altena

Gerichtsstraße 10 in 58 762 Altena

Geschäfts-Nummer: 05 K 13/24

Stichtag der Wertermittlung: 15. April 2025

Erstellungsdatum: 25. April 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	8
3.	Gebäudebeschreibung	Seite	14
4.	Gesamtbeurteilung	Seite	18
5.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite	19
6.	Bodenwertermittlung	Seite	21
7.	Sachwertermittlung	Seite	24
8.	Verkehrswertermittlung	Seite	29

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Kreiskarte	Seite	32
Anlage 2	Zeichnungen	Seite	33
Anlage 3	Lichtbilder	Seite	36

1. Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Altena
Gerichtsstraße 10
58762 Altena
Geschäfts-Nummer: 05 K 013 / 24

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

15. April 2025

1.3 Datum der Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 09. April 2025 wurden die Verfahrensbeteiligten von dem geplanten Ortstermin unterrichtet.
Das zu bewertende Objekt wurde am 15. April 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

In Absprache mit dem Amtsgericht wurde das Objekt nach äußerem Anschein begutachtet.

Verfahrensbeteiligte waren beim Ortstermin nicht anwesend.

Das Gebäude scheint unbewohnt. Bei einem Blick durch die Fenster erkennt man einen Innenausbau im Rohbauzustand.

Die Außenanlage befindet sich in einem verwilderten Zustand.

Im Haus und im Garten befinden sich große Mengen an Unrat.

Laut Bauakte hat es in dem Objekt im Jahr 2019 einen Wasserschaden gegeben mit erheblichen Umfang.

1.5 Anlass der Bewertung

Zweck des Gutachtens ist, im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 14.02.2025, die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB des Grundstücks:

Grundbuch von Evingsen Blatt 323

lfd. Nr. 3: Gemarkung Evingsen, Flur 5, Flurstück 99, Gebäude- und Freifläche, Am Ebberg 10, Größe 553 m².

Eigentümer:

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

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 14. Feb. 2025 schriftlich erteilte Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 15. April 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 13.03.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 13.03.2025
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Stichtag 01.01.2024)
- Auskunft der Stadt Altena zum Planungsrecht am 26.03.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Altena vom 27.03.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.03.2025
- Auskunft der Stadt Altena aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.03.2025
- Auskunft der Stadt Altena zum Denkmalschutz vom 26.03.2025
- Auskunft der Bezirksregierung zur Bergschadensgefährdung vom 04.04.2025
- Einsicht Bauakte (Genehmigungsunterlagen und Bauzeichnungen) am 20.03.2024
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins (siehe Anlage)

1.8 Grundstücksangaben

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Altena
Grundbuch	Evingsen
Blatt	323
Flur:	5

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
3	99	Gebäude- und Freifläche Am Ebberg 10	553 m ²

Katasterbezeichnung

Amtsgericht	Altena
Grundbuchbezirk	Evingsen
Grundbuchblatt	323
Gebietszugehörigkeit	Gemeinde Altena Märkischer Kreis Regierungsbezirk Arnsberg
Gemarkung	Evingsen
Flurstück	99
Flur	5
Lage	Am Ebberg 10
Fläche	553 m ²
Tatsächliche Nutzung	553 m ² Wohnbaufläche

1.9 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer laut Grundbuch zum Stichtag: 

1.10 Mietverhältnisse

Wohnhaus Am Ebberg 10 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 Straße "Am Ebberg" 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 Straße "Am Ebberg". Die Straße "Am Ebberg" ist eine Gemeindestraße und Sackgasse.

Erschließungsstraße

Die Straße "Am Ebberg" ist als Erschließungsstraße der näheren Umgebungsbebauung einzustufen. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig, ohne Gehwege und mit 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 7 km entfernten Zentrum von Altena gelegen.

Haltestellen

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

Immissionen

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

Verkehrslage

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Wohnlage

Die Wohnlage ist insgesamt als mittel zu bewerten.

2.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Abmessungen

Die Länge des Grundstücks an der Straße "Am Ebberg" beträgt etwa 22 m, die Grundstückstiefe liegt bei max. 27 m.

Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks fällt von Norden nach Süden steil ab.

Baugrund

Untersuchungen des Baugrunds auf Tragfähigkeit und Grundwasser wurden nicht durchgeführt.

Versorgungsleitungen

Keine Angaben zu den Versorgungsleitungen (z.B Wasser, Strom und Telefon).

Abwasserbeseitigung

Keine Angaben

Nutzung und Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Carport bebaut. Das Gebäude ist z.Zt. ungenutzt.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch von Evingsen, Blatt 323

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 09.12.2024.

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 wurden für das o.g. Grundstück Hinweise auf Baulasten vorgefunden:

Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, den zusätzlichen Stellplatzbedarf für das oben bezeichnete Bauvorhaben nach den im gegebenen Zeitpunkt geltenden Vorschriften zu decken.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage teilte die Stadt Altena mit:

Das Bewertungsobjekt liegt an einer öffentlichen Straße.

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 ist das Flurstück 99 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 20. März 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.

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 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 Wohngebäude wurde mit Keller errichtet und mit einem Satteldach über Eck versehen. An der nordwestlichen Hausecke wurde ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach angebaut.

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 Informationen:

Neubau Wohnhaus (westliche Hälfte) im Jahr 1929

Neubau Wohnhaus (östliche Hälfte) im Jahr 1959

Neubau Anbau (KG) im Jahr 1964

Neubau Anbau (EG) im Jahr 1974

Neubau Carport im Jahr 1987

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt wurden die Außenanlagen erstellt.

3.4 Außenanlagen

Gartenanlage (Unterhaltungstau)

Entsorgungsbedarf (Müll + Unrat)

Ver- und Entsorgungsanschlüsse (unbekannt)

3.5 Gebäudeaufteilung

Wegen fehlender Innenbesichtigung kann keine Gebäudeaufteilung vorgelegt werden (siehe Anlage 2 - 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

BGF Wohnhaus	130,16 m ²
BGF Anbau	37,95 m ²
BGF Carport	30 m ²

3.7 Ausführung des Gebäudes

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

Wohnhaus

Fundamente:	Splittbeton
Kellermauerwerk:	Bruchsteine und Ziegelsteine
Mauerwerk:	Ziegelsteine
Zwischenwände:	Ziegelsteine
KG-Boden:	Splittbeton mit Estrich
Decke KG + EG:	Stahlbeton (teilweise)
Decke OG :	Holzkonstruktion (teilweise)
Haustüren:	Neu-Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
Kellertreppe:	Beton
Treppen:	Holzkonstruktion
Fenster:	Neu-Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
Dachkonstruktion:	Satteldach über Eck mit Krüppelwalm in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Hohlfalzziegel
Dachentwässerung:	Zink- Ausführung, gestrichen
Fassade:	Außenputz, glatt

Anbau

Mauerwerk:	HBL 50 MG II
Dach:	Holzschalung mit PVC-Folie
Decke:	Holzkonstruktion
Innenputz:	Gipskartonplatten
Boden:	schw. Estrich
Fenster:	Neu-Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung,
Fassade:	Außenputz, glatt

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. Der Gutachter wird diese gesamte Tatsache mit einer pauschalen Bewertung (erforderliche Sanierungskosten um das Objekt nutzbar zu machen) berücksichtigen.

3.10 Carport

Fundamente:	Beton B15
Mauerwerk:	KS in MG II
Bodenplatte:	Stahlbeton B25
Flachdach:	Holzkonstruktion
Dachdeckung:	Schalung mit Schweißbahn

4. Gesamtbeurteilung

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Wohnlage

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

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist leicht unterdurchschnittlich.

Grundstück

Der mangelhafte Unterhaltungszustand, der vorhandene Unrat und die Hanglage sind als ungünstig einzustufen.

Wohngebäude

An dem Wohngebäude gibt es einen erheblichen Sanierungsstau nach Wasserschaden und halbfertige Arbeiten. Zudem müssen erhebliche Mengen an Unrat entsorgt werden.

Beanstandungen im Gebäude konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht geprüft 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 vergleichsggeeignete 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: | Wohnbaufläche |
| - Bauweise: | offene Bauweise |
| - Geschosszahl: | II |
| - Tiefe: | 30 m |
| - Breite: | 25 m |

mit **105 € / 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

Durch die Hang-Lage weicht das Bewertungsgrundstücks von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks ab.

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- / kostenerstattungsbeitragsfrei 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:	105 € / m ²
Flurstück 99	553 m ²

Abweichungen vom Bodenrichtwert:

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

Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert

Bodenrichtwert (eb-frei):	105 € / m ²
Wertanpassung für (Hang) Lage	-15 € / 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 :	90 € / m²

6.5 Bodenwertermittlung

	$90 \text{ € / m}^2 \times 553 \text{ m}^2 =$	49.770 €
Bodenwert (eb-frei)	rd.	50.000 €

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 Wertermittlungstichtag 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

Kostenkennwerte für die Gebäudeart Typ 2.33 (Anbau)
(einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer)

Standardstufe 1	865 €/m ² BGF
Standardstufe 2	965 €/m ² BGF
Standardstufe 3	1.105 €/m ² BGF
Standardstufe 4	1.335 €/m ² BGF
Standardstufe 5	1.670 €/m ² BGF
Kostenkennwert Standardstufe 2-3	1.035 €/m ² BGF

7.4 Baupreisindex

Baupreisindex Bezugsjahr NHK 2010	70,8
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	132,6
Indexfaktor:	$132,6 / 70,8 = 1,87$

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):	30 Jahre
--	----------

7.7 Vorläufige Herstellungskosten des Gebäudes

Wohnhaus

BGF _{red.} :	390 m ²	
Kostenkennwert:	685 €/m ² BGF	
685 €/m ² BGF _{red.} x 390 m ² =		267.150 €

Anbau

BGF _{red.} :	76 m ²	
Kostenkennwert:	1.035 €/m ² BGF	
1.035 €/m ² BGF _{red.} x 76 m ² =		78.660 €

Carport

BGF:	30 m ²	
Kosten:	340 €/m ² BGF	
340 €/m ² BGF _{red.} x 30 m ² =		10.200 €

7.8 Vorläufige Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

Indexfaktor: 1,87

Wohnhaus

267.150 € x 1,87 = 499.571 €

Anbau

78.660 € x 1,87 = 147.094 €

Carport

10.200 € x 1,87 = 19.074 €

7.9 Alterswertminderung

(nach § 23 ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Alterswertminderung: $(80 - 30) / 80 \times 100 = 63 \%$

7.10 Alterswertgeminderte Herstellungskosten

$(499.571 \text{ €} + 147.094 \text{ €} + 19.074 \text{ €}) \times 0,37 = 246.323 \text{ €}$

7.11 Zeitwert der Außenanlagen

Nach Erfahrungswerten kann bei Ein- und Zweifamilienhäuser der Wert einer einfachen Außenanlage mit 2 % - 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten erfasst werden.

$246.323 \text{ €} \times 0,03 = 7.390 \text{ €}$

7.12 Vorläufiger Sachwert (Gesamt)

Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Gebäude)	rd.	246.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	rd.	7.500 €
Bodenwert	rd.	50.000 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	rd.	303.500 €
(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 Sachwertverfahren als vorrangig geeignetes Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

8.3 Marktanpassung

Für das Bewertungsobjekt mit dem vorläufigen Sachwert von 175.079 €, wurde in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (freistehendes Wohnhaus), ein Sachwertfaktor von 0,91 festgelegt.

$$303.500 \text{ €} \times 0,91 = 276.185 \text{ €}$$

Markangepasster vorläufiger Sachwert rd. 276.000 €
(fiktiv saniert im bewohnbaren Zustand)

8.4 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.

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.

Der Ansatz ist nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren.

8.5 Zusammenfassung

Vorläufiger Sachwert (fiktiv saniert)	rd.	276.000 €
Gebäudebezogene Besonderheiten		
- Sanierungsbedarf Gebäude	rd.	-145.000 €
- Sanierungsbedarf Außenanlage	rd.	-14.000 €
Sachwert		117.000 €

8.6 Verkehrswert

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

Am Ebberg 10 in 58762 Altena-Evingsen

am Wertermittlungsstichtag, dem 15. April 2025,
im vorgefundenen Zustand mit

117.000,- €

in Worten: einhundert­sieb­zehntausend Euro

8.7 Weitere Angaben

- Baulasten sind eingetragen
- Im Bereich des Bewertungsobjektes ist Bergbau dokumentiert
- Das Objekt ist nicht im Altlastenkataster erfasst
- Mieter + Pächter sind keine vorhanden (Leerstand)

Beantwortung der Fragen:

- Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden
- Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor
- Überbauten und Eigengrenzüberbauung liegt nicht vor

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.

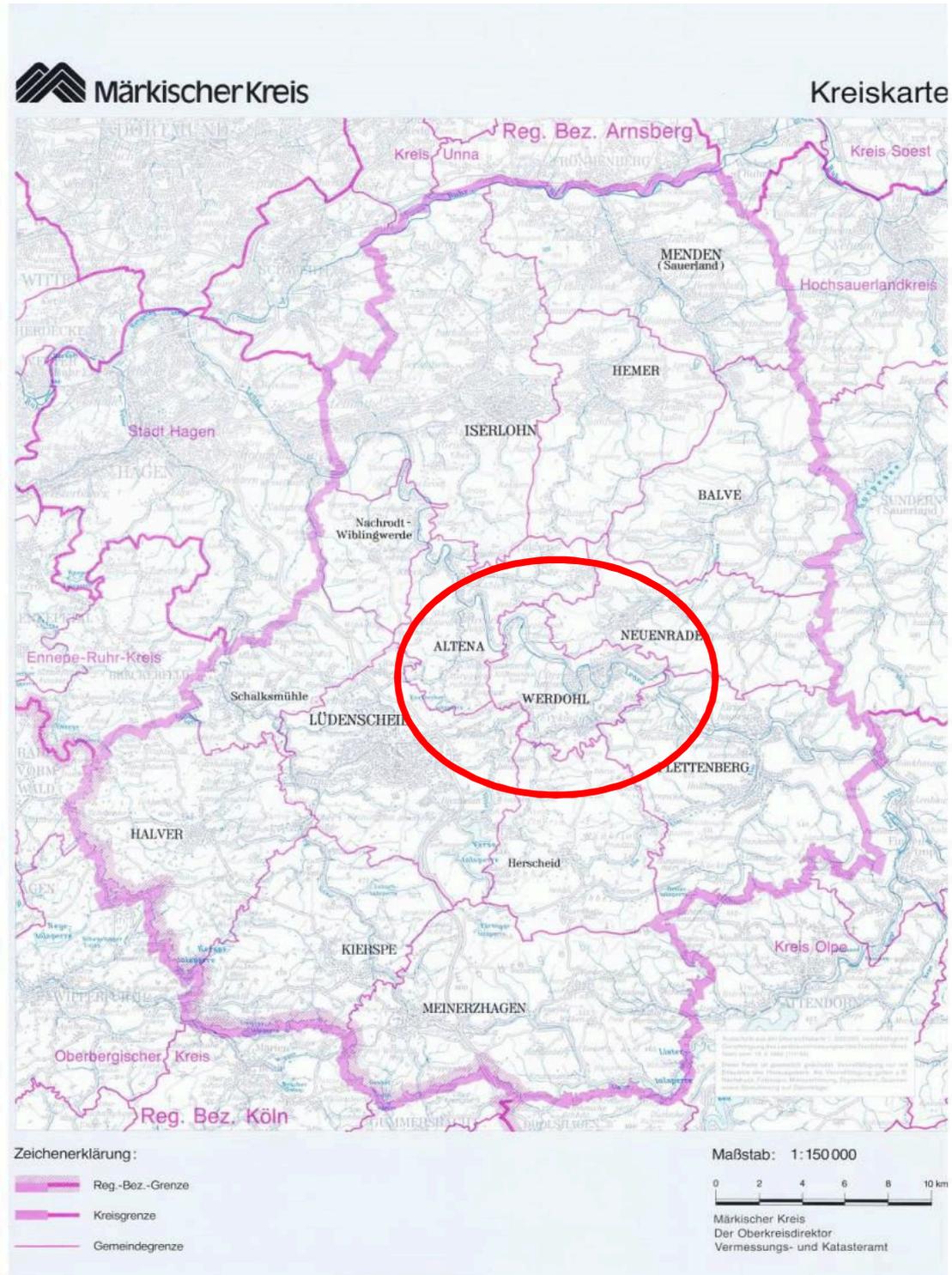
Das Gutachten umfasst 31 Seiten und 3 Anlagen (Seite 32 - 43).

Kierspe, den 25. April 2025

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

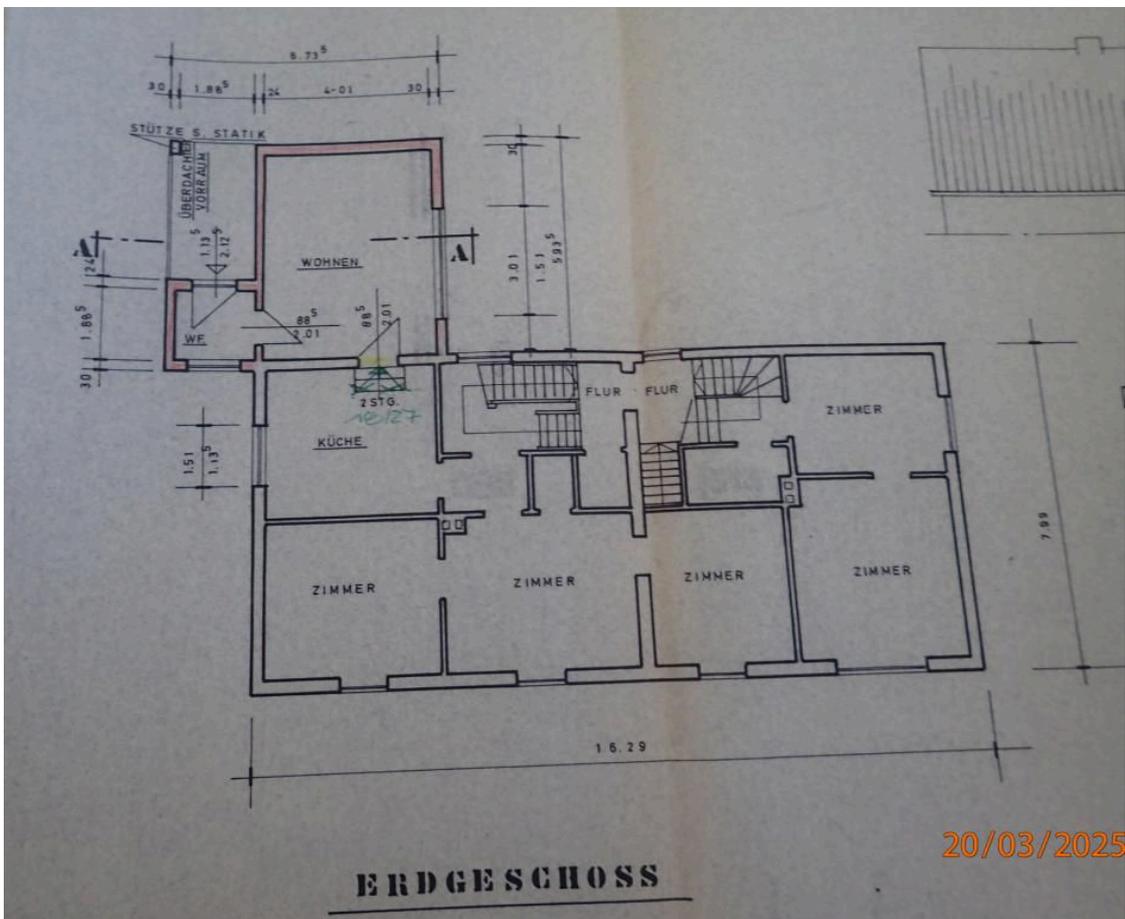
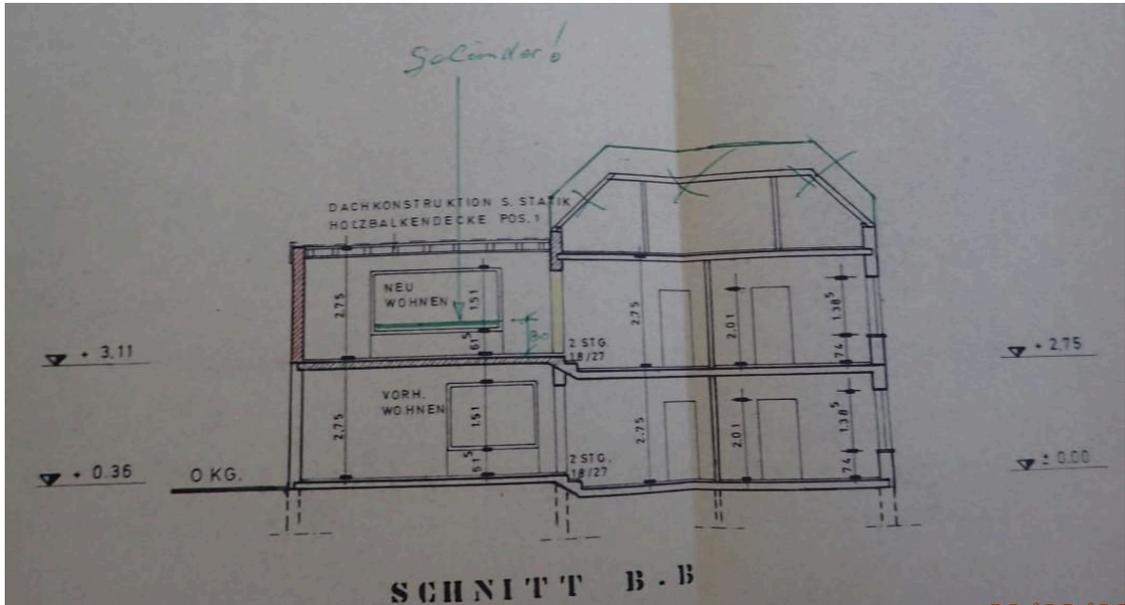
Anlage 1

Kreiskarte



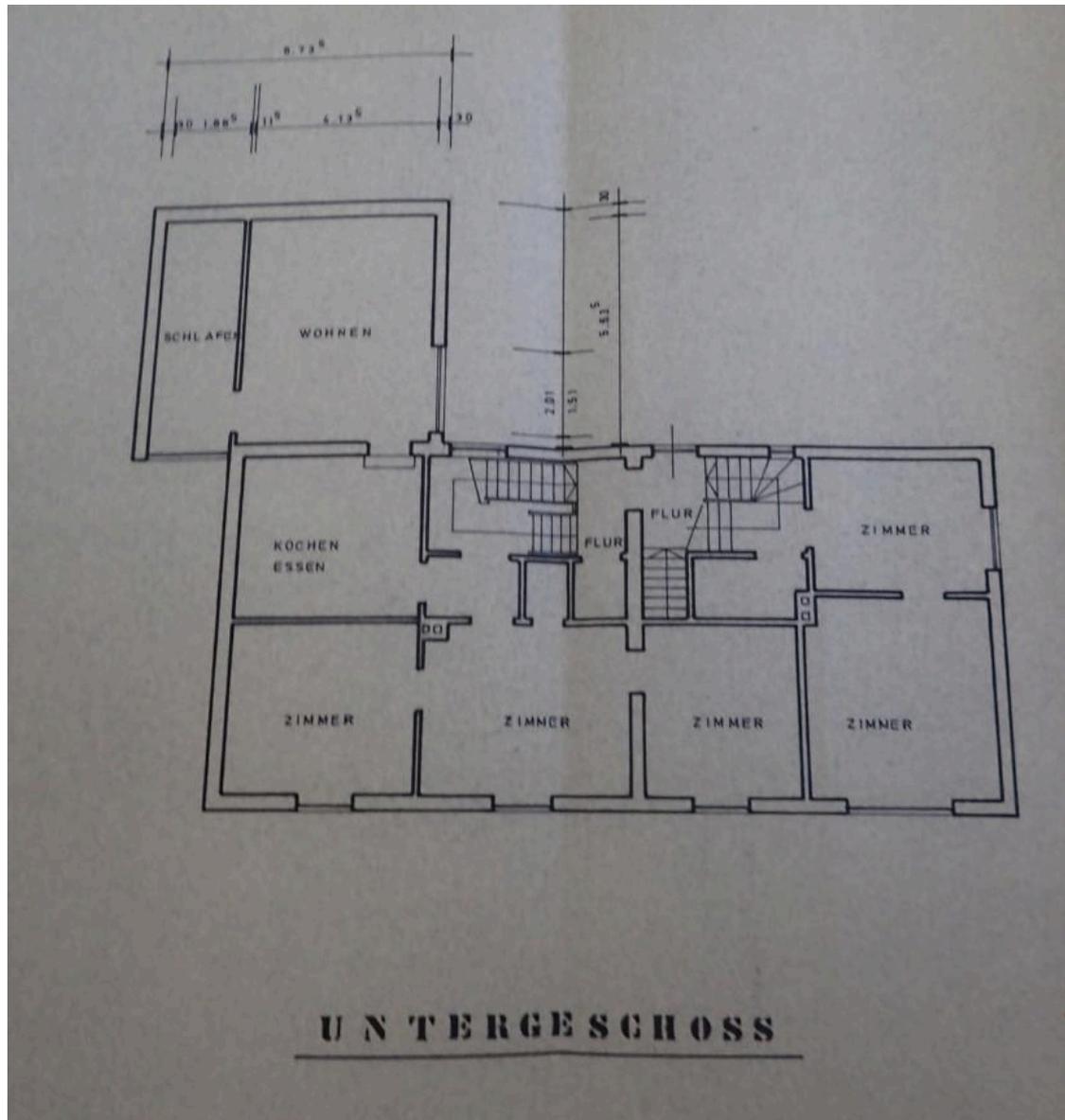
Anlage 2

Zeichnungen Bauakte (kein Maßstab)



Anlage 2

Zeichnungen Bauakte (kein Maßstab)



Anlage 3



Wohnhaus



Wohnhaus

Anlage 3



Anbau



Anbau

Anlage 3



Carport



Carport

Anlage 3



Blick durch Fenster



Blick durch Fenster

Anlage 3



Halbfertige Arbeiten



Halbfertige Arbeiten

Anlage 3



Außenanlage



Außenanlage

Anlage 3



Außenanlage



Außenanlage

Anlage 3



Örtlichkeit



Örtlichkeit