

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute
Grundstück (Freilegung) in 58762 Altena,
Auf der Böcke 9 und Auf dem Kamp



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 005 K 014/22

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungstichtag 30.03.2023
ermittelt mit

0,00 €

Die Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke wurden
zum Wertermittlungstichtag 30.03.2023 ermittelt mit rd.

Grundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstücke
Flurstück 509	unbebaut	0,00 €
Flurstück 511	Einfamilienhaus (Freilegung)	0,00 €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 7
Seiten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung ZIS
Sprengnetter Zert (S) nach
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

8. Mai 2023

Aktenzeichen: 3185

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	3
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion.....	12
3.2.3	Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Liquidationswertverfahren.....	17
4.4.1	Das Liquidationswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Liquidationswertberechnung	17
4.5	Verkehrswert (Marktwert)	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Verzeichnis der Anlagen	22

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse	Auf der Böcke 9 und Auf dem Kamp, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	005 K 014/22
Wertermittlungstichtag	30.03.2023
Ortstermin	30.03.2023
Grundbuch	Evingsen, Blatt 400, lfd. Nrn. 2 und 4
Katasterangaben	Gemarkung Evingsen, Flur 4, Flurstücke 509 (61 m²) und 511 (506 m²)
Grundstücksfläche	567 m²
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Baujahr des Gebäudes	ca. 1835
Bodenwert	rd. 21.400 €
Freilegungskosten	rd. 20.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -28.000 €
Liquidationswert	rd. -6.600 €
Verkehrswert (Marktwert)	0,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (gemäß sachverständiger Schätzung)
Objektadresse:	Auf der Böcke 9 58762 Altena
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Evingsen, Blatt 400, lfd. Nrn. 2 und 4
Katasterangaben:	Gemarkung Evingsen, Flur 4, Flurstücke 509 (61 m²) und 511 (506 m²) Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 20.01.2023 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 005 K 014/22) vom 18.01.2023 hat das Gericht zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Sachverständige Ursula Jung mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	30.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.03.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.03.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 13.03.2023 fristgerecht informiert.
Besichtigungsumfang:	Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden, da der Schuldner beim Ortstermin nicht anwesend war.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2023
- Beschluss vom 18.01.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000, Stand 2023
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2023
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2023
- Bauschein „Mauer“ vom 22.04.1912
- Skizze aus dem Jahr 1912 (Datum nicht genau lesbar)
- Schriftverkehr zwischen dem Schuldner und der Stadt Altena aus dem Jahr 2014
- Grundstücksmarktbericht 2023, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, Version 2.0 (dl-de/by-2-0)
- Bodenrichtwertausknfte BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2023
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 23.02.2023, Stadt Altena
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 03.03.2023, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.02.2023, Stadt Altena
- Auskunft aus der Denkmalliste vom 03.03.2023, Stadt Altena
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 03.03.2023, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.02.2023, Märkischer Kreis
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 08.02.2023, Bezirksregierung Arnsberg

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da das Haus von innen nicht besichtigt werden konnte, sind der Zustand und die Ausstattung des Hauses der Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie die Unterlagen aus der Bauakte und ist folglich mit einem

deutlichen Risiko behaftet.

Auf dem Grundstück befindet sich gemäß der Einschätzung von außen ein Einfamilienhaus. Die baulichen Anlagen sind dem äußeren Anschein nach zu urteilen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Um das Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist eine zeitnahe Freilegung erforderlich. Der Bodenwert ist um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. In diesem Zusammenhang spricht man von einem Liquidationswertverfahren.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altena (ca. 16.000 Einwohner); Ortsteil Evingsen
berrtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Iserlohn (ca. 12 km entfernt), Lüdenscheid (ca. 19 km entfernt), Hagen (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 90 km entfernt) <u>Bundesstra:</u> B 236 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (ca. 12 km entfernt), A 45 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	im Zentrum des Ortsteils Evingsen; Die Entfernung zum Zentrum von Altena beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Kindergarten ist fußläufig entfernt; Grundschule in Dahle, ca. 3 km entfernt; weiterführende Schulen in Altena; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; mittlere bis mige Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen in der Straße; überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser; Kirche; offene, überwiegend 1-3-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:	Immissionen vor dem Haus durch die L683, ca. 100 m Luftlinie entfernt
Topografie:	Hanggrundst�ck, von der Straße ansteigend, im hinteren Bereich Steilhang

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront Flurstück 511:</u> ca. 26 m <u>mittlere Tiefe Flurstück 511:</u> ca. 13 m/ 19 m <u>Grundstücksgröße Flurstück 511:</u> 506 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

Das Flurstück 509 liegt an dem Fußweg „Auf dem Kamp“, ist 61 m² groß, hat eine unregelmäßige Grundstücksform und ist ein Steilhang.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaut, aber noch nicht endgültig hergestellt; asphaltierte Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Hochwassergefährdung:	kein Hochwassergef�hrdungsgebiet
bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgef�hrdung:	Das Bewertungsobjekt <i>liegt über dem auf Galmei Zink- und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Gallmey“</i> . <i>Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die</i>

Stadtwerke Iserlohn GmbH. Diese hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefhrdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Daher teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten und auch nicht im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Evingsen, Blatt 400 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Bodenordnungsverfahren wurden von der Stadt Altena nicht mitgeteilt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind gemäß der Auskunft der Stadt Altena keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:

Eine Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste der Stadt Altena liegt nicht vor. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Baudenkmal (Brunnenstraße 13, ev. Kirche Evingsen). Die Sachverständige unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit dem Umgebungsschutz belegt ist, da kein Sichtkontakt zum Denkmalschutzobjekt besteht. Eine wesentliche Wertbeeinflussung ist daher nicht ersichtlich.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

sonstige Satzungen:

Es sind keine weiteren Satzungen vorhanden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die noch nicht endgültig hergestellt ist.

Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena (Westf.) ber die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, jeweils in der zz. geltenden Fassung, werden noch erhoben.

Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW können bei jeder nachmaligen Herstellung (also erst in zeitlichem Abstand nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen) oder Verbesserung der Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber zz. nicht an.

Die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW für das Flurstück sind abgegolten.

Hinweis:

Die Stadt Altena hat keine Auskunft erteilt, wann und in welcher Höhe Erschließungsbeiträge anfallen werden. Die Sachverständige berücksichtigt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen einen pauschalen Betrag von 5.000 .

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

Vgl. Anlage 5 und die nachfolgende Gebäudebeschreibung;

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und steht leer. Auf dem Grundstück befinden sich keine Kfz-Stellplätze.

Das Objekt ist gemäß dem äußeren Anschein und dem Schriftverkehr in der Bauakte nicht wirtschaftlich nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Unterlagen aus der Bauakte. Die Gebäudebeschreibung ist in diesem Gutachten kurzgefasst, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (gemäß dem äußeren Anschein), ehemals errichtet als Wohnhaus mit einem Stallanbau; zweigeschossig; unterkellert oder teilunterkellert (gemäß dem äußeren Anschein); freistehend; nicht ausgebautes Dachgeschoss (gemäß dem äußeren Anschein)
Baujahr:	ca. 1835 (gemäß dem Schriftverkehr in der Bauakte)
Modernisierungen:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt, vorderer Giebel mit Kunstschiefer verblendet

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Decken:	Holzbalkendecken, Kellerdecke preußische Kappendecke (gemäß sachverständiger Schätzung)
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach, Anbau Pultdach

Dacheindeckung:
Dachpfannen

3.2.3 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel/ Unterhaltungsbesonderheiten:

- massive Außenputzschäden
- erneuerungsbedürftige Fenster und Haustür
- erneuerungsbedürftige Dacheindeckung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand. Die Sachverständige geht nach dem äußeren Eindruck davon aus, dass das Gebäude wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist und eine alsbaldige Freilegung ansteht.

3.3 Außenanlagen

Verwilderte Außenanlagen, Treppen, Bäume und Sträucher, am Steilhang Fichten, gefällte Fichten;

Einfriedung aus Mauern und teils Zaun mit Metalltor und Holztor

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 58762 Altena, Auf der Bcke 9 und Auf dem Kamp zum Wertermittlungstich-tag 30.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Evingsen	400	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Evingsen	4	509	61 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Evingsen	400	4

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Evingsen	4	511	506 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die baulichen Anlagen sind nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Daher steht ein alsbaldiger Abriss der baulichen Anlagen an. In diesem Fall ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Man spricht von einer „Liquidation“, wenn die baulichen Anlagen ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren haben. Um das „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Bodenwert ist um die Freilegungskosten zu mindern. In diesem Zusammenhang spricht man von einem Liquidationswertverfahren, welches hier durchgeführt wird.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	15 m
Grundstcksbreite	=	15 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstcks

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	567 m ²
Grundstückstiefe	=	13 m/ 19 m
Grundstcksbreite	=	26 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstcks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstcks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	85,00 €/m ²	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= teilw. pflichtig	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge	+ 5,00 €/m ²	E1
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.03.2023	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	567	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	15	13	× 1,00	
Breite (m)	15	26	× 1,00	
Hang	ja	teils Steilhang	× 0,42	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 37,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 37,80 €/m²	
Fläche		× 567 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 21.432,60 € <u>rd. 21.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 insgesamt **21.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die im Bodenrichtwert nicht enthaltenen Abgaben für den Kanalanschluss setzt die Sachverständige nach Erfahrungswerten der letzten Jahre mit 5,00 €/m² an.

E2

Eine Umrechnung (d. h. weitere Anpassung) des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

E3

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich.

E4

Von dem Grundstück sind nur ca. 200 m² gut nutzbar. Der Rest, nämlich 367 m² sind Steilhang, den die Sachverständige mit 10 €/m² Grundstücksfläche ansetzt. Hieraus ergibt sich ein Faktor von 0,42.

4.4 Liquidationswertverfahren

4.4.1 Das Liquidationswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Liquidationswertes für die alsbaldige Freilegung ist in dem § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV und in der Vergleichswertrichtlinie beschrieben.

Der Verkehrswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des unbebauten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederwertbare Bauteile etc.))
= Verkehrswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

4.4.2 Liquidationswertberechnung

Bodenwert	21.400,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 21.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 28.000,00 €
Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann)	-6.600,00 €
	rd. -6.600,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-28.000,00 €
• Freilegungskosten (Abbruch und Entsorgung) * • Fällen der Fichten und Entsorgung inkl. Erlöse der brauchbaren Bäume (pauschaler Ansatz) • Erschließungsbeiträge **	-20.000,00 € -3.000,00 € -5.000,00 €
Summe	-28.000,00 €

* Die Abbruchkosten werden gemäß den Angaben in der einschlägigen Literatur auf der Grundlage der Kosten pro m³ Brutto-Rauminhalt (BRI – vgl. Anlage 4) ermittelt:

Für die Abbruchkosten inkl. Verladen, Abtransport und Deponieren werden 48 € pro m³ BRI angesetzt. $414,40 \text{ m}^3 \times 48 \text{ €/m}^3 = 19.891,20 \text{ € rd. } 20.000 \text{ €}$

** In welcher Höhe und wann die Erschließungsbeiträge anfallen werden ist nicht bekannt. Es wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 € berücksichtigt.

4.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **-6.600,00 €** ermittelt.

Ein Abzug der Freilegungskosten vom Bodenwert führt zu einem negativen Ergebnis. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Freilegungskosten in Gänze im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der in diesem Fall gegenüber dem Bodenwert höheren Freilegungskosten fhrt im Ergebnis für den Verkehrswert zu einem „Null-Betrag“. Ein sich rein rechnerisch aus den höheren Freilegungskosten ergebender Negativbetrag wäre am Markt nicht erzielbar. Den Interessen des Objektveruerers wäre angesichts der dargestellten Werteverhltnisse bei einer Veräußerung zum Null-Wert Rechnung getragen, weil er sich hierdurch möglicherweise den durch das bloße Halten des Grundstücks und den sich daraus u. U. ergebenden Gefahren für die öffentliche Sicherheit mit durchaus denkbaren wirtschaftlichen Einbußen entledigte. Dies ist insbesondere bei lange leerstehenden alten baulichen Anlagen mit Fortdauer dieses Zustandes anzunehmen, vor allem dann, wenn Bauteile einzustürzen oder herabzustrzen drohen oder bei fort dauern dem Vandalismus. Im Ergebnis werden somit die Freilegungskosten faktisch auf den Bodenwert des Objektes beschränkt, um dadurch zu einem Null-Wert zu gelangen. Gegenteiliges wie etwa ein Aufgeld des Erwerbers bei der Übertragung der Immobilie zwecks Deckung der Freilegungskosten ist aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zu erwarten.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 58762 Altena, Auf der Bcke 9 und Auf dem Kamp

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Evingsen	400	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Evingsen	4	509

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Evingsen	400	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Evingsen	4	511

wird daher zum Wertermittlungstichtag 30.03.2023 mit

0,00 €

in Worten: Null Euro

geschtzt.

Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke:

	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert (Marktwert)
Flurstück 509	unbebaut/ mit Fichten bewachsener Steilhang	0,00 
Flurstück 511	Einfamilienhaus (Freilegung)	0,00 

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 8. Mai 2023



u. j.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.500,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblatt-sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022/3
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

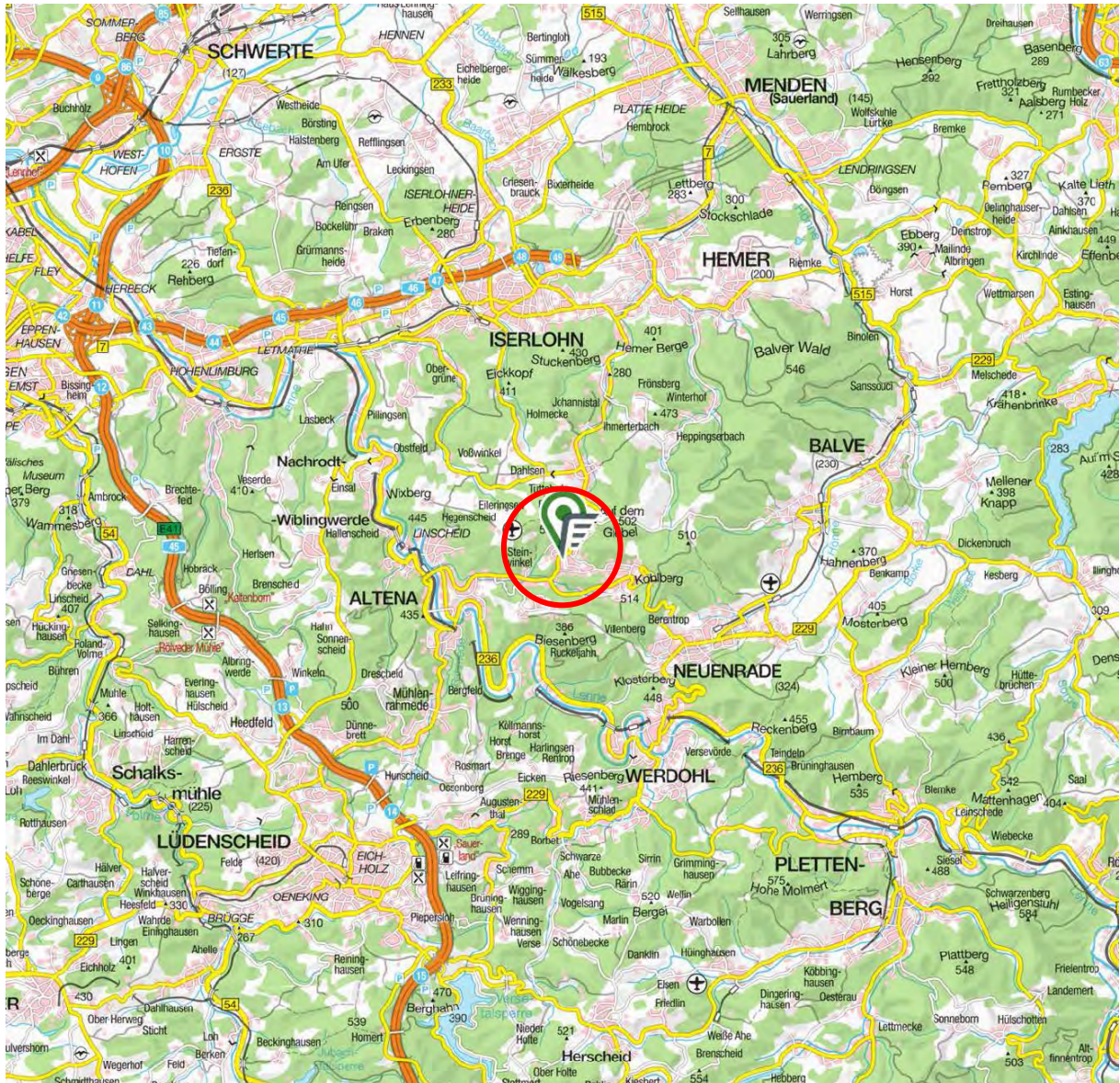
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Berechnung Brutto-Rauminhalt (BRI)
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1

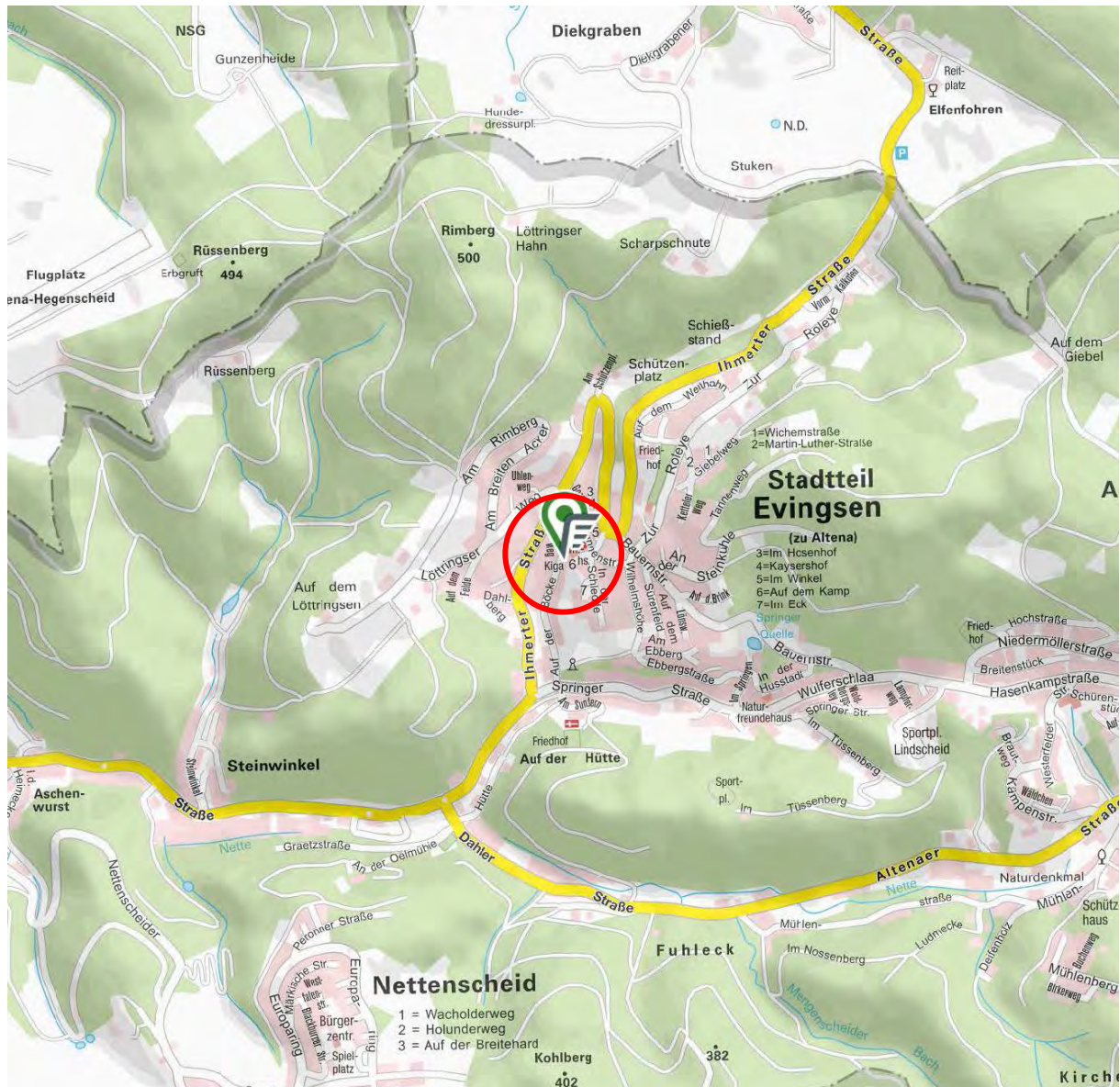
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2023

Anlage 2

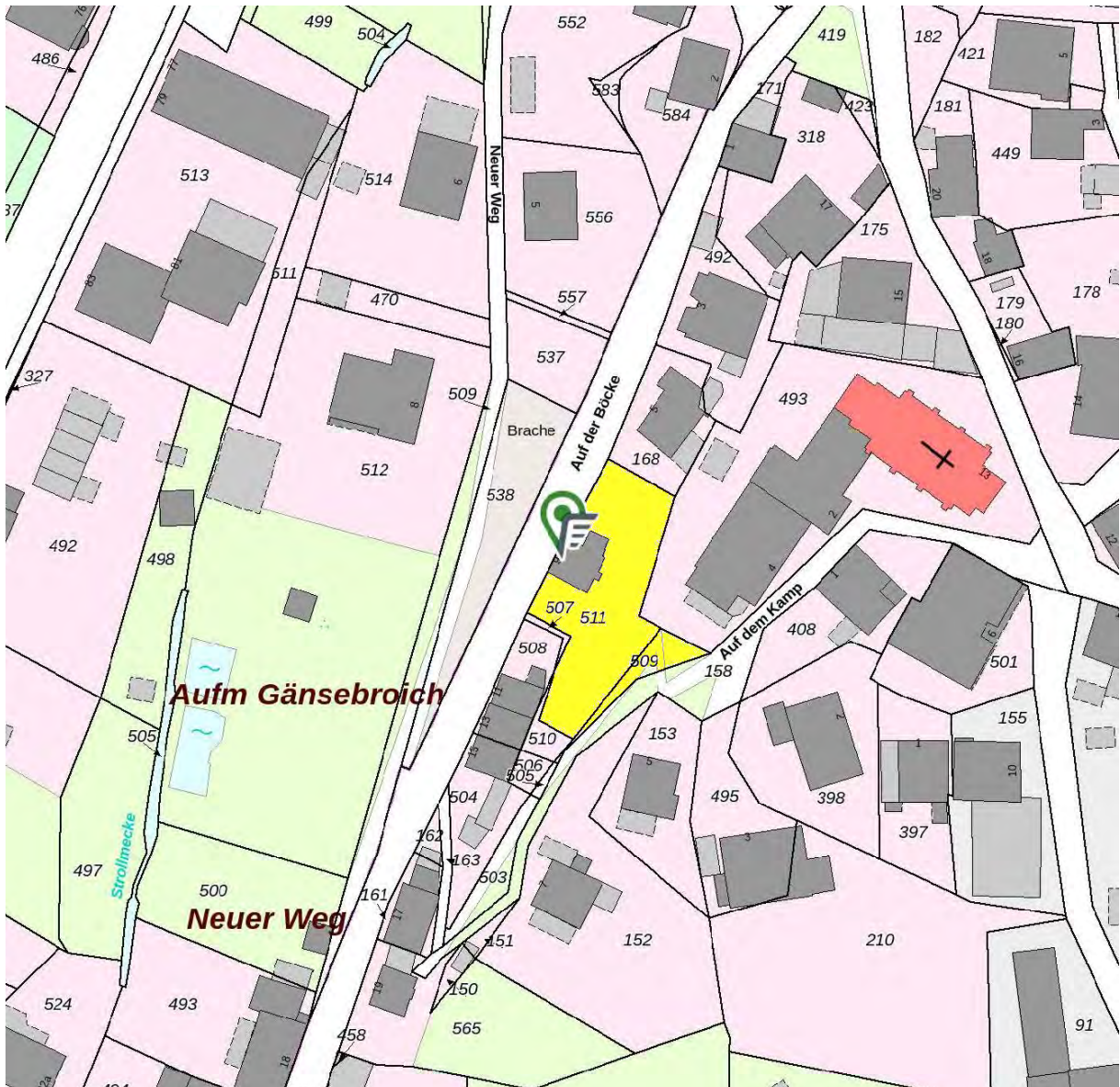
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2023

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2023

Anlage 4

Berechnung Brutto-Rauminhalt (BRI)

Brutto-Rauminhalt (BRI)							
Gebäude: Einfamilienhaus							
Die Berechnung erfolgt aus	X	BORIS-NRW					
	X	Geschosshöhenschätzung					
Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		+ / -	Längen faktor / Geschoss faktor	Länge m	Breite m	BRI m²
	<u>Grundfläche</u>						
	Wohnhaus		+	1,00	6,000	5,800	34,80
	ehemaliger Stall		+	1,00	3,500	2,000	7,00
							41,80
	<u>Wohnhaus BRI</u>						
	Kellergeschoss		+	1,00	34,800	2,000	69,60
	Erdgeschoss		+	1,00	34,800	3,000	104,40
	Obergeschoss		+	1,00	34,800	3,000	104,40
	Dachgeschoss		+	0,50	34,800	5,000	87,00
							365,40
	<u>ehemaliger Stall BRI</u>						
	Erdgeschoss		+	1,00	7,000	3,000	21,00
	Obergeschoss		+	1,00	7,000	3,000	21,00
	Dachgeschoss		+	0,50	7,000	2,000	7,00
							49,00
	Summe						414,40
	Brutto-Rauminhalt insgesamt						414,40

Anlage 5

Fotos

Straßenseitige Ansicht



Straßenseitige Ansicht/ Rechte Seite

Rechte Seite mit Außenanlagen



Straßenseitige Ansicht/ Linke Seite

Linke Seite mit Außenanlagen



Flurstück 509