

# Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Amtsgericht Altena  
Abteilung 005  
Postfach 1153

58741 Altena

**Daniel Naumann**

Luisenstr. 11  
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97  
Fax.: 02351 - 96 30 98  
info@svb-naumann.de

4.09.2024

## Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das bebaute Grundstück In der Schledde 22, 58762 Altena-Evingsen  
Gemarkung Evingsen, Flur 4, Flurstück 93, 445 m<sup>2</sup> groß



**Geschäftsnummer:** 005 K 015/23

**Art der Liegenschaft:** Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,  
freistehend

**Verkehrswert:** 237.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten  
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten .....	4
3.	Allgemeine Angaben .....	5
4.	Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1.	Lage und Einbindung .....	6
4.2.	Eigenschaften .....	8
4.3.	Erschließungszustand .....	9
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
5.	Gebäudebeschreibung .....	11
5.1.	Ausführung und Ausstattung .....	11
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand .....	13
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	14
6.	Verkehrswertermittlung .....	16
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
6.2.	Bodenwertermittlung .....	17
6.2.1.	Bodenrichtwert .....	17
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes .....	17
6.3.	Sachwertermittlung .....	18
6.4.	Ertragswertermittlung .....	20
6.5.	Vergleichswertermittlung .....	23
7.	Verkehrswert .....	25
8.	Anlagen .....	27
Anlage 1 - Literaturverzeichnis .....	27	
Anlage 2 - Massenberechnungen .....	28	
Anlage 3 - Bauzeichnungen .....	29	
Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises .....	34	
Anlage 5 - Fotodokumentation .....	41	

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 29.04.2024 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Altena gelegenen Grundstücks

Gemarkung Evingsen, Flur 4, Flurstück 93, Gebäude- und Freifläche,  
Wohnen, In der Schledde 22, Größe 445 qm,  
eingetragen im Grundbuch von Evingsen, Blatt 826,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.07.2024, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Zweifamilienhaus, freistehend
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17.07.2024
Ortstermin	17.07.2024
Baujahr	Ursprungsbaujahr 1906, Erweiterung im Jahre 1934 um ca. 50% der damals vorhandenen Fläche. Errichtung eines Carports im Jahre 2000.

Wohn- und Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoß ca. 75 m <sup>2</sup> , im Ober- und Dachgeschoß insgesamt ca. 127 m <sup>2</sup> . Das Wohngebäude ist komplett unterkellert, der Spitzboden ist allenfalls als Lagerfläche nutzbar. .
Grundstücksfläche	445 m <sup>2</sup>

Bodenwert	49.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	32 Jahre

Sachwert	251.000,00 €
Ertragswert	247.000,00 €
Vergleichswert	222.000,00 €
Verkehrswert	<b>237.000,00 €</b>

### 3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus, freistehend
Objektanschrift:	In der Schledde 22, 58762 Altena, Ortsteil Evingsen
Tag der Ortsbesichtigung:	17.07.2024
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	17.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Eine Miteigentümerin und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Altena, Blatt 826 vom 11.01.2024  Grundstücksmarktbericht für den Märkischen Kreis für 2024.  Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2024.  Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.05.2024.  Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 29.05.2024.  Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.06.2024.  Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefähr- dung vom 17.05.2024.  Auszüge aus der Bauakte der Stadt Altena.  Auskunft über Wohnungsbindung vom 11.06.2024

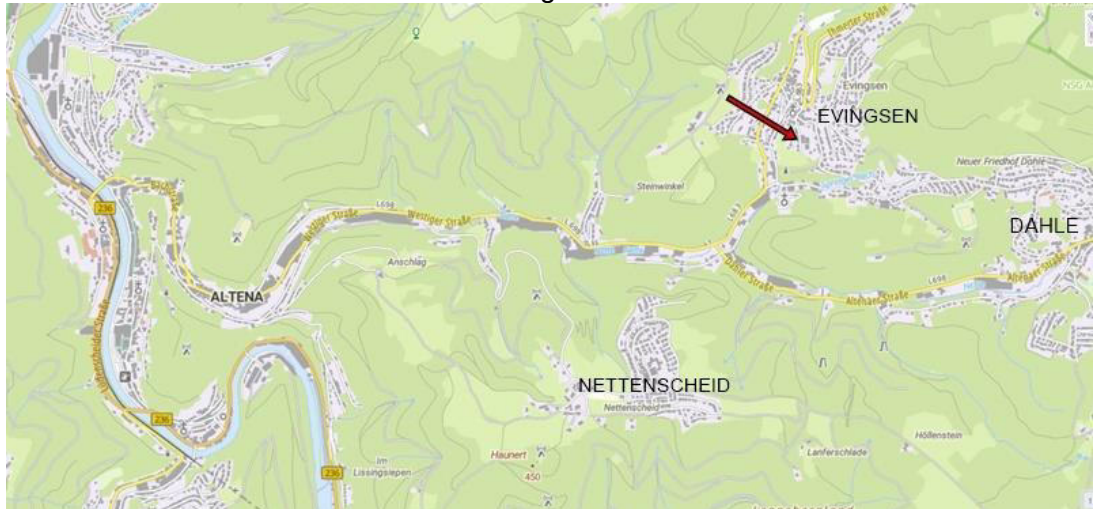
## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

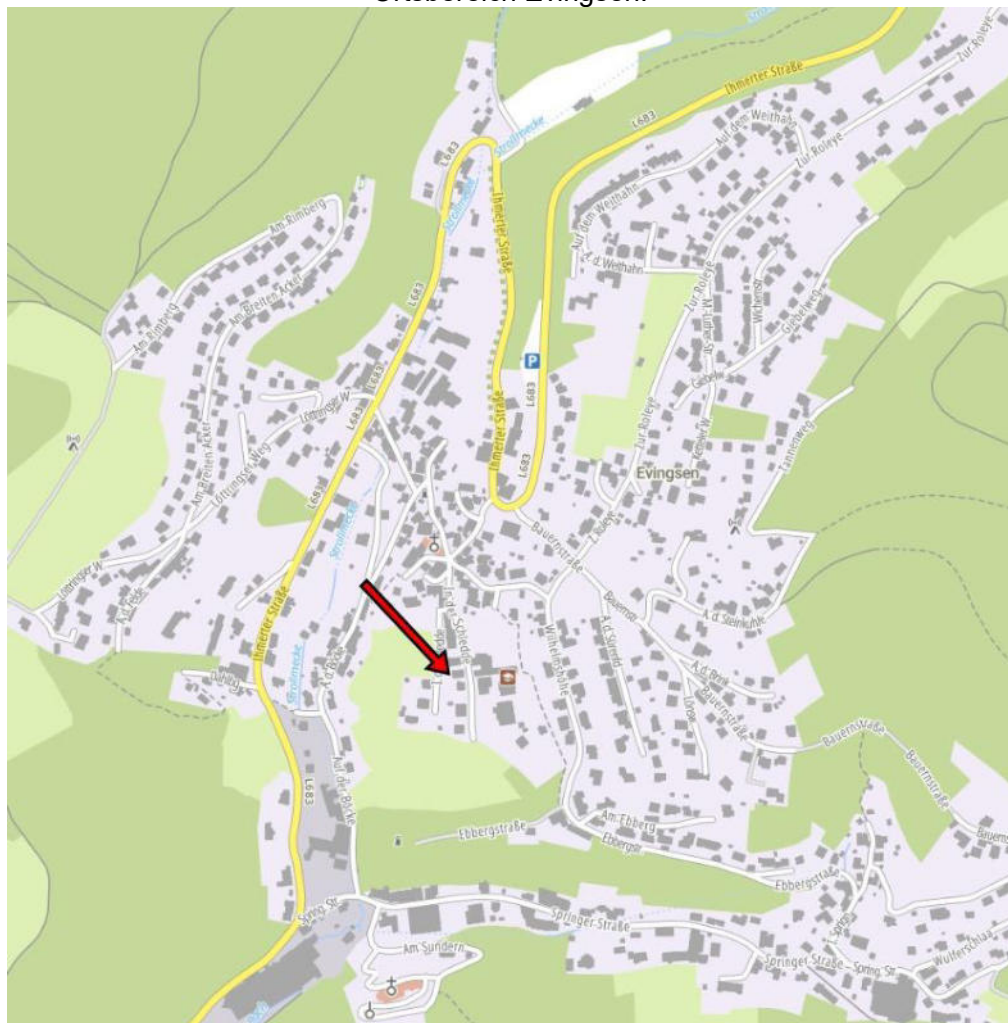
Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Altena.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Stadtgebiet:



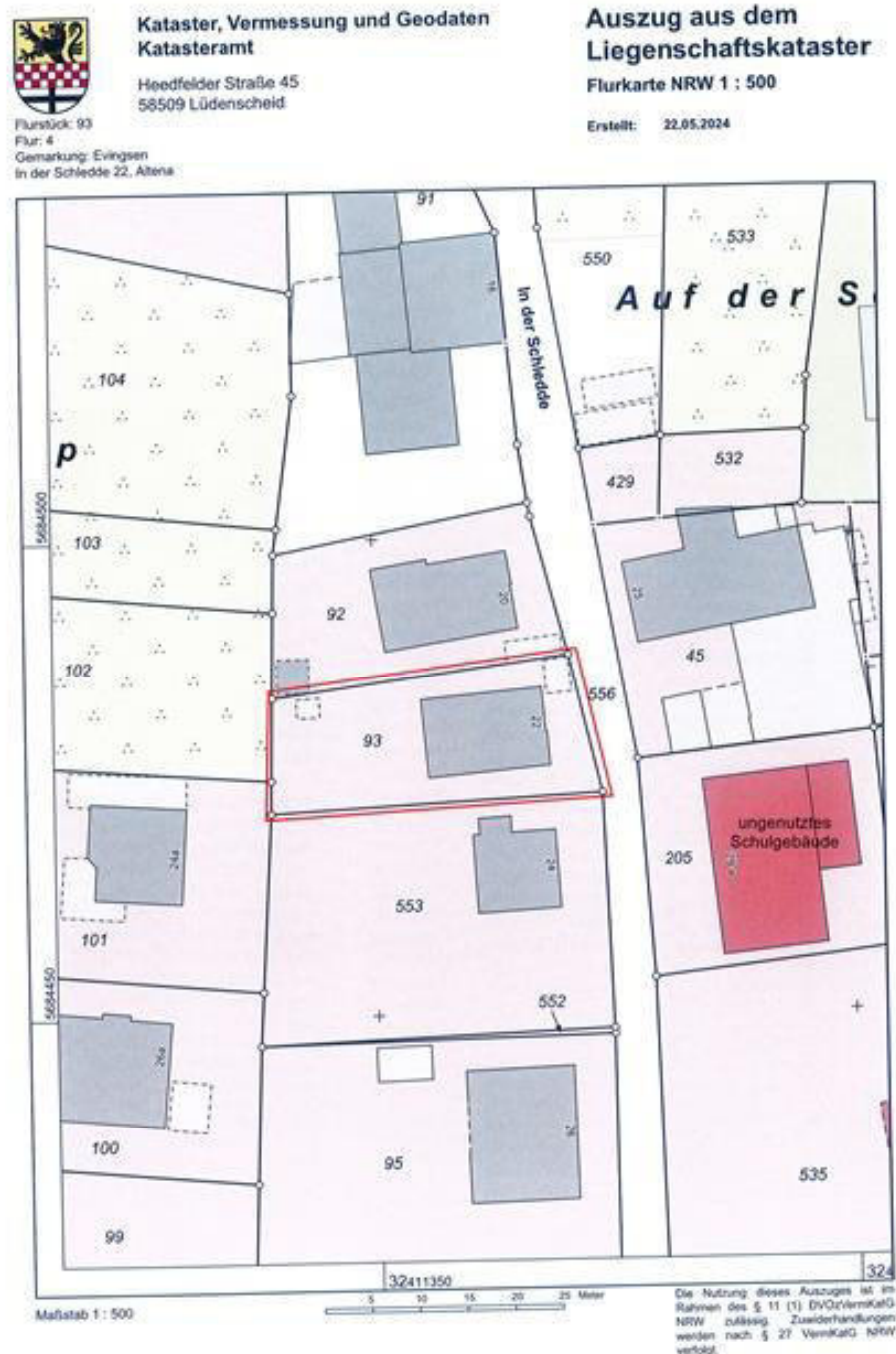
Ortsbereich Evingesen:



- Ort und Einwohnerzahl: Stadt Altena  
ca. 17.000 Einwohner
- Lage: Östlich des Stadtzentrums von Altena.  
  
Die Entfernung zum Stadtzentrum (Bahnhof) beträgt ca. 5 km.  
  
Eine Anschlussstelle an die Autobahn A45 (Lüdenscheid-Nord) ist ca. 17 km entfernt.  
Eine Anschlussstelle an die Autobahn A46 ist ca. 9 km entfernt  
  
Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
- Wohn- und Geschäftslage: Die Straße „In der Schledde“ ist eine innerörtliche Erschließungsstraße.  
  
Im Umfeld besteht eine gemischte Bebauung. Ein direkt gegenüber dem Bewertungsobjekt liegender Gewerbebetrieb (Schreinerei) wurde angabegemäß aufgegeben, die wenige Meter entfernt liegende Grundschule wird nicht mehr genutzt.  
  
Ein Kindergarten ist in fußläufiger Entfernung im Ortsteil vorhanden, ein Grundschulstandort befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung im Ortsteil Dahle, weiterführende Schulen befinden sich im Stadtzentrum von Altena.  
  
Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Wesentlichen, ebenso wie Behörden und Banken, im Ortszentrum.  
  
Der Gutachterausschuss hat gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.  
  
Hiernach wird die Lagequalität in Altena für den individuellen Wohnungsbau über die Höhe des Bodenrichtwerts wie folgt definiert:  
  
mäßige Wohnlage: Bodenrichtwert von 80,00 €/m<sup>2</sup>,  
mittlere Wohnlage: Bodenrichtwert von 100,00 €/m<sup>2</sup>,  
gute Wohnlagen: Bodenrichtwert von 110,00 €/m<sup>2</sup>.  
  
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert von 105,00 €/m<sup>2</sup>, somit befindet es sich gemäß vorstehender Definition in einer mittleren bis guten Wohnlage. Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

## 4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:



Grundstücksbezeichnung:

Gemarkung Evingsen  
Flur 4  
Flurstück 93

Grundstückszuschnitt:

Reihengrundstück, regelmäßig, nahezu rechteckig

Grundstücksfläche:

445 m<sup>2</sup>

Topografie:

Nach Westen abfallend



### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	In der Schledde als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fahrbahn asphaltiert</li><li>• Gehwege nicht vorhanden</li><li>• Straßenbeleuchtung vorhanden</li><li>• Einspurig befahrbar</li></ul>
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Altena fallen für die Straße In der Schledde keine Erschließungsbeiträge nach §123ff. BauGB mehr an.
Versorgungsleitungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elektrizität</li><li>• Wasser</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li></ul>
Grundstücksgrenzen:	An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Bebauung mit einem Carport vorhanden, ansonsten sind die Grundstücksgrenzen unbebaut.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft des Märkischen Kreises, ist das zu bewertende Grundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Märkischen Kreises nicht eingetragen.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt, für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.</p>
Bergbau	<p>Durch die „Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW“ der Bezirksregierung Arnsberg wird folgende Auskunft erteilt:</p> <p>Das Grundstück in der Schledde 22, Altena, Gemarkung Evingsen, Flur 4, Flurstück 93 liegt über dem Bergwerksfeld „Gallmey“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Stadtwerke Iserlohn GmbH.</p> <p>Die Stadtwerke Iserlohn GmbH hat der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.</p> <p>Die Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW teilt daher mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.</p> <p>Ergänzend wird mitgeteilt, dass bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden es sich um Angelegenheiten handele, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und dem Bergwerksunternehmen oder Bergwerkseigentümer zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht unter die Zuständigkeit der Bergbehörde.</p>

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Altena

Grundbuch von Evingsen, Blatt 826

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte:

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Altena ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Die Baugenehmigung für das Wohngebäude wurde im Jahr 1906 erteilt, im Jahr 1934 wurde an der westlichen Giebelseite ein Anbau zur Wohnraumerweiterung errichtet.

Die Errichtung des Carports wurde im Jahr 2000 genehmigt.

Wohnungsbindung:

Gemäß Auskunft der Stadt Altena ist das Bewertungsobjekt mit öffentlichen Mitteln gefördert, die Förderzusage wurde am 1.12.2008 erteilt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Wohnhaus im Ober- und Dachgeschoss von den Eigentümern genutzt. Ein Teilbereich der Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, 2 Zimmer innerhalb der Erdgeschosswohnung werden von den Eigentümern genutzt. Dem Mieter steht somit kein abgeschlossener Wohnbereich zur Verfügung.

Im Kellergeschoß sind Vorrats- und Abstellräume, sowie eine Waschküche vorhanden.

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.  
Das Gebäude ist vollständig unterkellert.  
Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut, der darüber liegende Spitzboden ist nur zu Lagerzwecken geeignet.

Anzahl der Wohneinheiten: - 2 -

Baujahr: 1906, Erweiterungsanbau 1934

#### Rohbau:

Außenwände: Massiv, verputzt

Innenwände: Massiv, dem Baujahr entsprechend evtl. Fachwerkkonstruktion.

Geschossdecken: Decke über dem Kellergeschoß massiv, übrige Decken als Holzbalkendecken.

#### Dach:

Dachkonstruktion: Nicht bekannt

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betonpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff

Ausbau:

Hauseingangstür:	Holzkonstruktion mit Glaseinsätzen.
Treppe:	Holz - Wangentreppe EG - DG mit Holzgeländer, Tritt- und Setzstufen, zum KG einfach ausgeführte Holz- Wangentreppe mit Trittstufen, Einschubtreppe zum Spitzboden.
Bodenbeläge:	Eingangsbereich gefliest, Kellerboden Betonestrich.
Wände:	Tapeziert
Fenster:	Holzrahmen - Fenster mit Doppelverglasung.

**Wohnung 1, Erdgeschoss**

Böden:	Wohn- und Schlafbereiche mit Laminatböden, Bad mit Fliesenbelag.
Wände:	Überwiegend verputzt, tapeziert, gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche im Bereich der Installationswand, Bad raumhoch verflieset.
Decken:	Teilweise mit Styroporplatten bzw. Paneelbrettern bekleidet, teilweise tapeziert und gestrichen.
Türen:	Holztüren, Holzzargen, zwischen Küche und Wohn -/Schlafraum als Schiebetür ausgeführt.
Fenster:	Fenster mit Holzrahmen und Doppelverglasung, Rolläden.
Installationen:	
Elektro:	Zeitgemäße, gebrauchstaugliche Ausstattung.
Sanitär:	Einbau - Duschtasse, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz – Spülkasten.
Heizung:	Zentrale Ölheizung, im Keller installiert, in der Wohnung überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventilen. Röhren-Radiator im Bad. Die Leitungen sind überwiegend - insbesondere, soweit sie an den Außenwänden installiert wurden - auf Putz verlegt.

**Wohnung 2, Ober- und Dachgeschoss**

Böden:	Überwiegend Laminat, Sanitärbereiche mit Fliesenbelag.
Wände:	Überwiegend verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel in der Küche im Bereich der Installationswand, Bad umlaufend raumhoch verflieset. Einbau – Wandschrank im Schlafzimmer (DG).
Decken:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, Bad mit Paneelen bekleidet, im Dachgeschoss Holzpaneele an Decken und Dachschrägen. Teilweise integrierte Beleuchtung.
Türen:	Holztüren, Holzzargen, zwischen Wohn- und Esszimmer zweiflügelige, versenkbare Schiebetür mit Verglasung.
Fenster:	Fenster mit Holzrahmen und Doppelverglasung, Rolläden, Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Doppelverglasung.

**Installationen:**

- Elektro: Zeitgemäße, gebrauchstaugliche Ausstattung.
- Sanitär: Obergeschoss: Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten.  
Dachgeschoss: Einbauwanne, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz – Spülkasten.
- Heizung: Überwiegend Rippenheizkörper, teilweise Flachheizkörper, jew. mit Thermostatventilen. Duschbad im OG mit Röhrenradiator. Die Leitungen sind überwiegend – insbesondere, soweit sie an den Außenwänden installiert wurden - auf Putz verlegt.

**Keller**

- Böden: Estrich, gestrichen
- Wände: Verputzt, gestrichen.
- Decken: Gestrichen.
- Fenster/Belichtung: Stahl-Kellerfenster mit Einfachverglasung und Fenster mit Holzrahmen. Kelleraußentür als Holzkonstruktion.
- Heizung: Zentrale Ölheizung, im Keller installiert, Heizkessel: Baujahr 1985, Brenner: Baujahr 1997, Öltank aus Stahl, kellergeschweißt, Herstelljahr: 1966.
- Türen: Holztüren.

**Außenanlagen**

Carport straßenseitig in Holzkonstruktion mit Pfettendach als gemeinsam mit dem Nachbarn ausgeführte Errichtung eines Doppelcarports.  
Zuwegung zum Hauseingang teilweise auf Betonpodest mit Betonformsteinen gepflastert, Holzgeländer mit Handlauf. Gartenbereich mit Zier- und Obstgehölz sowie Rasen.

**5.2. Baulicher Erhaltungszustand**

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfls. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Eine Beschichtung der Außenwandflächen ist erforderlich.

Keller: Feuchteinwirkungen in allen Wandbereichen und im Boden sichtbar.

Wohnbereiche Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss: Schäden oder Mängel sind anlässlich der Ortsbesichtigung nicht aufgefallen.

Gemäß Auskunft der Eigentümer: Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung ca. 1994, Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser) ca. 2009, Modernisierung der Bäder ca. 2009.

### 5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Abnutzungerscheinungen

Alters- und gebrauchsbedingte Abnutzungerscheinungen werden im Rahmen der Alterswertminderung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

#### Feuchte im Kellergeschoss

Feuchteeinwirkungen im Kellerbereich sind bei einer in Hanglage errichteten Immobilie dieses Baujahres typisch und werden nicht wertbeeinflussend berücksichtigt.

#### Heizkessel

Im Haus ist eine zentrale, ölbefeuerte Heizungsanlage vorhanden. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1985. Gemäß Gebäude-Energiegesetz dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden. Die Austauschpflicht greift im Falle eines Eigentümerwechsels und wird mit einer pauschalen Wertminderung in Höhe von 10.000,00 € berücksichtigt.

#### Beschichtung der Außenwände

Der Außenanstrich des Gebäudes hat sich nahezu vollständig abgelöst. Eine Erneuerung der Beschichtung der Außenwände ist zum Schutz gegen Witterungseinflüsse, aber auch aus optischen Gründen erforderlich. Jeder Kaufinteressent würde den Aufwand für einen neuen Außenanstrich in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen. Daher wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 15.000,00 € vorgenommen.

#### Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum / Balkonanbau

Der zu Wohnzwecken erfolgte Ausbau des Dachgeschosses inkl. Dachgaube und der Balkonanbau an der südlichen Traufseite des Gebäudes sind bauordnungsrechtlich nicht genehmigt.

Die im Bauordnungsamt der Stadt Altena eingesehene Bauakte weist hierzu keinerlei Einträge auf. Derartige Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig. Unter anderem sind gegebenenfalls Brandschutzaufgaben zu beachten, es ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen und es sind weitere bauordnungsrechtliche Belange – wie z. B. die Einhaltung einer Abstandsfläche zum Nachbargrundstück zu beachten. Die zuständige Behörde kann zudem weitere Nachweise fordern.

Ob die baulichen Maßnahmen nachträglich genehmigt werden können, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Hierzu wäre es erforderlich, entsprechende Bauanträge zu stellen. Ein Bauantrag löst in jedem Fall Kosten aus, die zu tragen sind, im Falle eines negativen Bescheids droht gegebenenfalls der Rückbau. Es wird hierzu eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000,00 € vorgenommen.

#### Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadt Altena besteht für das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohnhaus eine Objektförderung mit öffentlichen Mitteln. Aufgrund der hieraus resultierenden Zweckbestimmung ist keine uneingeschränkte Nutzbarkeit des Objektes für jedermann gegeben.

Die potentielle Wirkung der Zweckbestimmung auf einen Ersteher kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht abschließend geklärt werden, da sie auch von den persönlichen Verhältnissen des Erstehers abhängig ist.

Es sei nachdrücklich darauf hingewiesen, dass im Fall des Nichterlöschens der öffentlichen Mittel weiterreichende Bindungen bestehen bleiben, die unter anderem eine behördliche Bezugsgenehmigung für das Bewertungsobjekt umfassen, welche von den individuellen Verhältnissen des Erstehers abhängig ist.

Generalisierend sei darauf verwiesen, dass die Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus einzuhalten sind. Erst bei einer vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel kann die Wohnungsbindung, ggfls. unter Einhaltung einer Nachwirkungsfrist von ggfls. mehreren Jahren, entfallen. Es wird daher dem Bietinteressenten dringend angeraten, sich rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin mit dem Amt für Wohnungswesen in Verbindung

zu setzen um die individuellen Bedingungen zur Nutzung des Bewertungsobjektes zu erkunden.

Da die persönlichen Verhältnisse eines Erstehers im Vorfeld naturgemäß unbekannt sind, wird im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss berücksichtigt.

**Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung**

In den Unterlagen, die der Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg vorliegen, ist kein Bergbau dokumentiert. Demnach wird die Auskunft erteilt, dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht zu rechnen ist. Ein Werteeinfluss wird daher nicht festgestellt.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden.

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

Außerdem wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Mieten durchgeführt, da bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung üblicherweise mindestens eine der beiden Wohnungen vermietet wird.

Der Gutachterausschuss stellt in seinem Marktbericht Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Mit den Immobilienrichtwerten in Verbindung mit den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten, die ebenfalls vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden, kann das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.



## 6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts mittels Zu- und Abschlägen vom Richtwert berücksichtigt.

### 6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024

**105,00 €/m<sup>2</sup>.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

W	-	Wohnbaufläche
Geschosszahl	-	II
Bauweise	-	Offene Bauweise
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Grundstückstiefe	-	30 m
Grundstücksbreite	-	20 m
Beitragszustand	-	Erschließungsbeitrags- kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

### 6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 600 m<sup>2</sup> groß, während das zu bewertende Grundstück 445 m<sup>2</sup> groß ist. Diese Abweichung ist bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen. In der Vergleichsrichtlinie, Anlage 2, sind Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, die zur Berücksichtigung derartiger Flächenabweichungen herangezogen werden können. Der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,05.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche: 445 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 105,00 €/m<sup>2</sup> x 1,05 = 110 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert:** 445 m<sup>2</sup> x 110 €/m<sup>2</sup> = 48.950,00 €  
**rd. 49.000,00 €**

### 6.3. Sachwertermittlung

Im Rahmen der Sachwertermittlung ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten, Preisbasis 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreisdexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt bleiben, sind gegebenenfalls zusätzlich zu erfassen – hier: Balkon und Dachgaube.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1906 errichtet und im Jahre 1934 erweitert.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen gem. Ziff. 5.2. mit 32 Jahren angenommen.

Es ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 60 %.

Ich berücksichtige hierbei ein fiktives Baujahr 1916 für das Gesamtobjekt, ermittelt über die zu unterschiedlichen Zeiten errichteten Bruttogrundflächen. Des Weiteren folgende Modernisierungsmaßnahmen: Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (ca. 1994), Modernisierung und Erweiterung der Elektrik, Modernisierung der Frischwasser- und Abwasserleitungen und der Bäder und die Modernisierung des Innenausbaus, sämtlich ca. im Jahre 2009.

Der Wert der Außenanlagen wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses pauschal mit 5,5 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		424,00 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
	757,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		320.968,00 €
Besondere Bauteile (Balkon, Gaube)		10.000,00 €
		<u>330.968,00 €</u>
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor: 1,825	
Herstellungswert		604.016,60 €
Altersbedingte Wertminderung Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer geschätzt 32 Jahre		
Alterwertminderung linear	60,00%	<u>-362.409,96 €</u>
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		241.606,64 €
Wert der Außenanlagen zu 5,50% des Gebäudezeitwertes		13.288,37 €
Bodenwert:		<u>49.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert		303.895,01 €

## Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

In der vorgenannten Auswertung ist bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,92 ausgewiesen. Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wurde mit rd. 300.000,00 € ermittelt. Der Sachwertfaktor wird mit 0,92 gewählt.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist es erforderlich, den Sachwert im gleichen Modell zu ermitteln, das auch zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwandt wurde. Die Modellkonformität ist bei der Ermittlung des Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt worden.

Im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3. berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert		303.895,01 €
Zeitwert Carport		1.000,00 €
		<u>304.895,01 €</u>
Sachwertfaktor	0,92	280.503,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.		<u>-30.000,00 €</u>
Sachwert		250.503,41 €
	<b>rd.</b>	<b>251.000,00 €</b>

## 6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren der Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1906 errichtet und im Jahre 1934 erweitert.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen gem. Ziff. 5.2. auf 32 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Rohertrages

Die Hauptwohnung im Bewertungsobjekt (Ober- und Dachgeschoss) wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die Eigentümer genutzt, ebenso wie ein Teil der zweiten Wohnung im Erdgeschoss.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.

Die marktüblichen Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für den Märkischen Kreis, gemeinsam erstellt gem. § 558c BGB durch die örtlichen Mietervereine und den Landesverband Haus und Grund Westfalen e. V. nebst angeschlossenen örtlichen Vereinen. Stand: 1.12.2023.

Der hier zu bewertende Wohnraum wird in die Baujahresklasse „1971 bis 1976“ gemäß Mietspiegel eingestuft. Der im Wertermittlungsverfahren unterstellte Aufwand für Sanierung/Modernisierung führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 32 Jahre. Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr 1976 zum Wertermittlungsstichtag.

Für Wohnungen dieser Baujahre werden Kaltmieten zwischen 5,24 €/m<sup>2</sup> und 5,67 €/m<sup>2</sup> in mittlerer Wohnlage ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 5,46 €/m<sup>2</sup>.

Für die Wohnung im Erdgeschoss wird daher eine Kaltmiete von 5,50 €/m<sup>2</sup> angenommen. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss verfügt über 2 Bäder, einen Balkon und es wird unterstellt, daß der Gartenbereich im Wesentlichen von den Nutzern dieser Wohnung allein genutzt wird. Daher wird für diese Wohnung eine Kaltmiete von 6,30 €/m<sup>2</sup> angenommen.

Für die Nutzung des Carports wird eine monatlichen Miete von pauschal 40,00 € angenommen.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Sie geben das ortsübliche Marktgeschehen wieder und sind Orientierungswerte.

Die Verwaltungskosten werden gemäß Modell des Gutachterausschusses mit 351,00 €/jährlich für das Wohnhaus angenommen, für das Carport mit 46,00 €.

Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 13,75 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen, für den Carport pauschal mit 104,00 € p.a.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

### Liegenschaftszinssatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,4 % bei einer Standardabweichung von 0,9 % abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 2,40% gewählt.

**Ermittlung des Ertragswertes**

Wohnung EG	75 m <sup>2</sup> x	5,50 €/m <sup>2</sup> =	412,50 €	
Wohnung OG/DG	127 m <sup>2</sup> x	6,30 €/m <sup>2</sup> =	800,10 €	
Carport		pauschal =	40,00 €	
Jahresrohertrag		12 Monate x	1.252,60 € =	15.031,20 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Verwaltungskosten Wohnen	1 x	351,00 € =	351,00 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	202 m <sup>2</sup> x	13,75 €/m <sup>2</sup> =	2.777,50 €	
Inst.-u. Verw.kosten Carport		pauschal =	150,00 €	
Mietausfallwagnis	2% x	15.031,20 € =	300,62 €	
			3.579,12 € =	<u>-3.579,12 €</u>
				11.452,08 €
<i>Verzinsung des Bodenwertes</i>				
Bodenwert		49.000,00 €		<u>-1.176,00 €</u>
Liegenschaftszinssatz		2,40%		10.276,08 €
<i>Ertrag der baulichen Anlagen</i>				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Restnutzungsdauer	32 Jahre			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 2,4% und Restnutzungsdauer 32 Jahre		22,16		
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				227.714,57 €
zzgl. Bodenwert				<u>49.000,00 €</u>
				276.714,57 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.				-30.000,00 €
<b>Ertragswert</b>				246.714,57 €
				<b>rd. 247.000,00 €</b>

## 6.5. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als eines der Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 1.01.2024 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1450,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1965  
Wohnlage: mittel  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudeart: Einfamilienhaus  
Wohnfläche: 130 - 180 m<sup>2</sup>  
Ausstattungsstufe: einfach bis mittel  
Modernisierungstyp: teilmodernisiert  
Grundstücksgröße: 400-800 m<sup>2</sup>

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

### Baujahr-Gebäudealter

Das Gebäude In der Schledde 22 wurde nach den vorliegenden Unterlagen im Jahre 1906 errichtet und 1934 erweitert. Es wurde ein fiktives Baujahr 1916 für das Gesamtobjekt ermittelt. Zur Wahrung der Modellkonformität ist das Ursprungsbaujahr anzunehmen, Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungskoeffizient von 0,94 angenommen.

### Wohnlage

das Lagermerkmal des Immobilienrichtwertgrundstücks ist durch die Position der Wertzahl in der Richtwertkarte visualisiert. Die Richtwertzone umfasst den gesamten Ortsteil Evingsen. Mittels der Positionierung der Wertzahl wird die mittlere Lage der Zone im Bereich Ketteler Weg klassifiziert. Das Wohnumfeld als auch die Lage im Ortsteilbereich sind vergleichbar, der Bodenrichtwert ist in beiden Wohnlagen mit 105 €/m<sup>2</sup> festgestellt, Insofern wird der Umrechnungskoeffizient mit 1,00 angenommen

### Anbauweise

Das zu bewertende Gebäude ist ein freistehendes Wohngebäude. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,0 angenommen.

### Gebäudeart

Bei dem Wohngebäude In der Schledde 22 handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Der Umrechnungskoeffizient wird mit 1,00 angenommen.

### Wohnfläche

Das zu bewertende Wohnhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt rd. 202 m<sup>2</sup> auf. Damit weist das Bewertungsobjekt eine größere Wohnfläche auf, als das Referenzobjekt. Dazu wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 angenommen.

### Ausstattung

Die Einordnung in eine Ausstattungsstufe richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. (2: einfach, 2,5: einfach bis mittel, 3: mittel, 3,5: mittel bis gehoben)  
für das Bewertungsobjekt wurde die Ausstattungsstufe von rd. 2,2 ermittelt, hierzu wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 angenommen.

**Modernisierungstyp**

die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres.

Für das Wohngebäude In der Schledde 22 werden Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Für Gebäude dieses Alters mit diesem Modernisierungsgrad wird die Modernisierungsklasse „teilmodernisiert“ festgestellt. Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,00.

**Grundstücksgröße**

die Grundstücksgröße ist definiert als typische, ortsübliche Baugrundstücksfläche. Das Bewertungsobjekt In der Schledde 22 weist eine Grundstücksgröße von 445 m<sup>2</sup> auf, die Grundstücksgröße liegt innerhalb der Spanne. Somit ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,0.

**Vergleichswertermittlung**

	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1965	1916	0,94
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Anbauweise	freist.	freist.	1,00
Gebäudeart	EFH	EFH	1,00
Wohnfl.	typisch	groß	0,95
Gebäudeausstattg.	2.5	2.2	0,96
Modernisierungstyp	teilmod.	teilmod.	1,00
Grundst.größe	typisch	typisch	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,86

Durch die Berücksichtigung der abweichenden Merkmale des Bewertungsobjekt vom Immobilienrichtwertobjekt mittels der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von 0,86, der auf den Immobilienrichtwert anzuwenden ist.

Immobilienrichtwert: 1.450 €/m<sup>2</sup> x Faktor 0,86 = angepasster Immobilienrichtwert 1.247,00 €/m<sup>2</sup>.

Wohnfläche: 202 m<sup>2</sup> x angepasster Immobilienrichtwert 1.247,00 €/m<sup>2</sup> = 251.894,00 € / rd. 252.000,00 € (vorläufiger Vergleichswert).

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, sachverständig zu würdigen und gegebenenfalls eine Anpassung an die Preisentwicklung zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

Im Immobilienrichtwert ist gemäß Definition des Gutachterausschusses eine PKW Garage enthalten. Zum Bewertungsobjekt gehört keine PKW-Garage, allerdings ein aufwändig mit Satteldach errichteter Carport. Dieses Bauwerk wird im vorliegenden Fall einer Garage gleichgesetzt.

vorläufiger Vergleichswert:	252.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.	-30.000,00 €
<b>Vergleichswert:</b>	<b>222.000,00 €</b>
<b>rd.</b>	<b>222.000,00 €</b>



## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 251.000,00 € ermittelt.  
Der Ertragswert wurde mit rd. 247.000,00 € ermittelt.  
Der Vergleichswert wurde mit rd. 222.000,00 € ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig auf die Wertermittlung im Sachwertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Als weiteres, vergleichendes Verfahren wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt. Zur Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die durch den Gutachterausschuss im Märkischen Kreis ermittelt wurden.

Als drittes Verfahren wurde das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der durch den Gutachterausschuss im Märkischen Kreis abgeleiteten Immobilienrichtwerte sowie der dazu gehörenden Umrechnungskoeffizienten durchgeführt.

Für alle durchgeführten Verfahren standen somit aus dem regionalen Markt abgeleitete Daten des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist, daß es sich bei einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung üblicherweise um eine Immobilienart handelt, die zur überwiegenden Eigennutzung erworben oder gebaut wird. Daher wird der Verkehrswert aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wie folgt abgeleitet:

Sachwert	251.000,00 €	x	50%	=	125.500,00 €
Vergleichswert	222.000,00 €	x	50%	=	<u>111.000,00 €</u>
Verkehrswert	236.500,00 €				<b>rd. 237.000,00 €</b>
Sachwert					

Das Ertragswertverfahren wurde zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses durchgeführt, der ermittelte Ertragswert stützt das im Sach- und Vergleichswertverfahren ermittelte Ergebnis.

Der aus dem Sachwert- und dem Vergleichswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück  
In der Schledde 22, 58762 Altena

Grundbuch von Altena, Blatt 826  
Gemarkung: Evingsen  
Flur: 4  
Flurstück: 93

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2024 mit rd.

**237.000,-- €**

**In Worten: Zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 4.09.2024

Daniel Naumann

Urheberschutz, 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.

## 8. Anlagen

### Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber               | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>10. Auflage 2023  |
| (2) Kleiber               | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und<br>Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von<br>Grundstücken, 13. Auflage 2021           |
| (3) Kleiber               | Wertermittlungsrichtlinien (2016)<br>Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes<br>von Grundstücken, 12. Auflage 2016                |
| (4) NHK 2010              | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien<br>Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und<br>Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (5) Gerhard Heix          | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,<br>DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013   |
| (6) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021<br>Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung<br>24. Auflage 2021  |
| (7) Sprengnetter (Hrsg.)  | Immobilienbewertung<br>Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen<br>Loseblattsammlung   |
| (8) Kleiber               | Marktwertermittlung nach ImmoWertV<br>8. Auflage 2018  |

## Anlage 2 - Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben sind den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und wurden in der Örtlichkeit stichprobenartig überprüft.

### Wohnung Erdgeschoss

Flur	0,90 m x 2,20 m	=	1,98 m <sup>2</sup>
Bad/WC	0,85 m x 3,60 m	=	3,06
	+ 0,50 m x 0,90 m	=	<u>0,45</u>
		=	3,51 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,86 m x 4,07 m	=	15,71 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	3,71 m x 4,07 m	=	15,10 m <sup>2</sup>
Küche	3,40 m x 3,57 m	=	12,14 m <sup>2</sup>
Esszimmer	2,77 m x 3,90 m	=	10,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,40 m x 3,52 m	=	<u>15,49 m<sup>2</sup></u>
Wohnung EG gesamt:			74,73 m <sup>2</sup>

### Wohnung Ober- und Dachgeschoss

#### Obergeschoss

Flur:	1,40 m x 2,55 m	=	3,57 m <sup>2</sup>
	+ 1,50 m x 1,05 m	=	1,58 m <sup>2</sup>
	+ 1,15 m x 1,00 m	=	1,15 m <sup>2</sup>
	+ 1,00 m x 0,85 m	=	<u>0,85 m<sup>2</sup></u>
		=	7,15 m <sup>2</sup>
Wohnen 1	4,07 m x 3,86 m	=	15,71 m <sup>2</sup>
Kind 1	3,71 m x 4,07 m	=	15,10 m <sup>2</sup>
Küche	3,40 m x 3,57 m	=	12,14 m <sup>2</sup>
Balkon	1,30 m x 3,30 m x 0,25	=	1,07 m <sup>2</sup>
Essen	2,77 m x 3,90 m	=	10,80 m <sup>2</sup>
Wohnen 2	4,40 m x 3,52 m	=	15,49 m <sup>2</sup>
Duschbad	1,01 m x 2,10 m	=	<u>2,12 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Obergeschoss			79,58 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

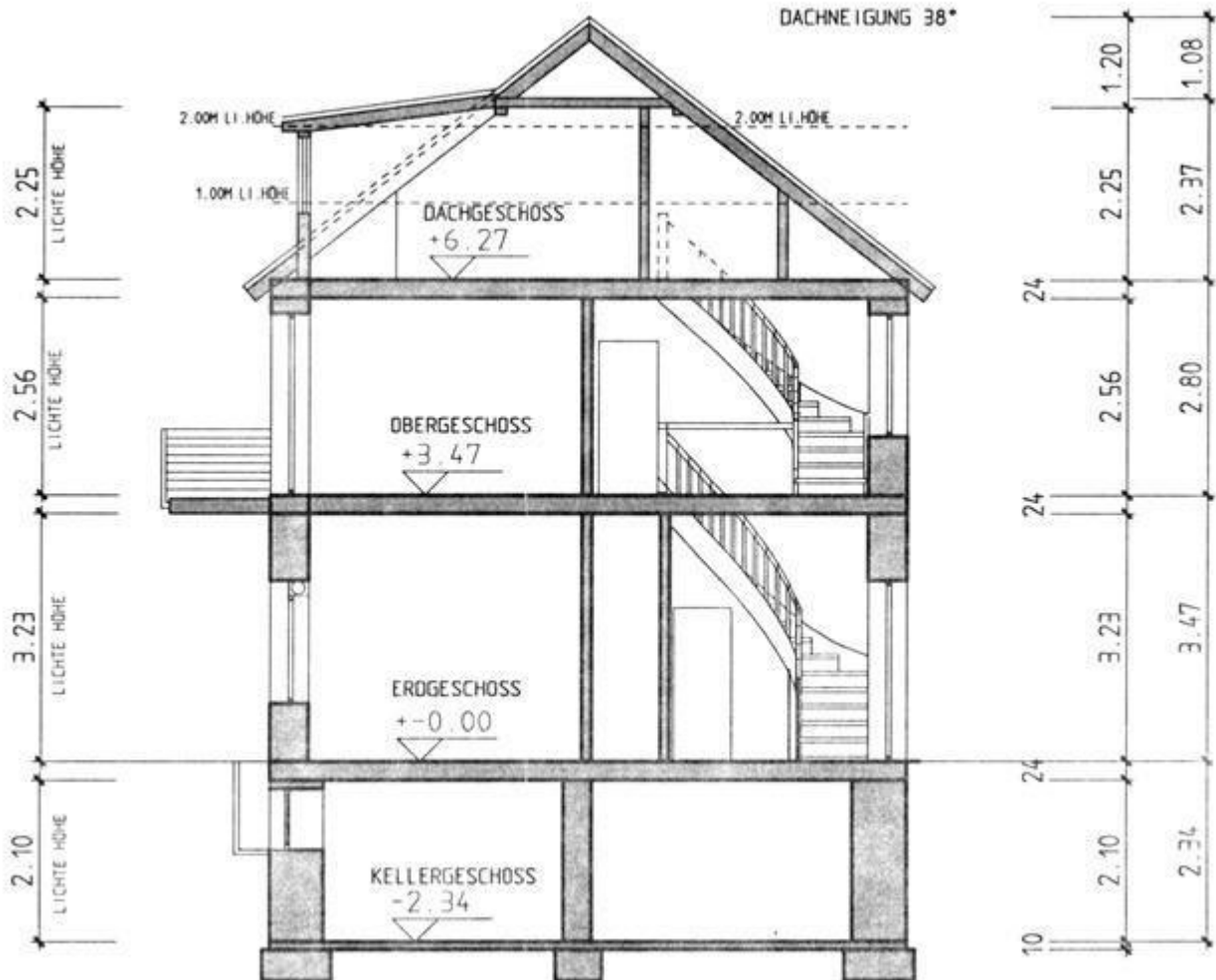
Arbeitszi./HWR	3,40 m x 4,30 m	=	14,62 m <sup>2</sup>
	- 0,31 m x 1,28 m x 0,5	=	-0,20 m <sup>2</sup>
	- 0,28 m x 1,28 m x 0,5	=	<u>-0,18 m<sup>2</sup></u>
		=	14,24 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,54 m x 1,69 m	=	4,29 m <sup>2</sup>
	- 2,54 m x 1,03 m x 0,5	=	<u>-1,31 m<sup>2</sup></u>
		=	2,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,25 m x 4,41 m	=	18,74 m <sup>2</sup>
	- 0,40 m x 0,71 m	=	-0,28 m <sup>2</sup>
	- 0,17 m x 0,41 m	=	-0,07 m <sup>2</sup>
	- 1,09 m x 4,41 m x 0,5	=	-2,40 m <sup>2</sup>
	- 4,01 m x 0,30 m x 0,5	=	<u>-0,60 m<sup>2</sup></u>
		=	15,38 m <sup>2</sup>
Kind 2	3,65 m x 5,04 m	=	18,40 m <sup>2</sup>
	+ 0,22 m x 1,98 m	=	0,44 m <sup>2</sup>
	- 1,09 m x 3,90 m x 0,50 m <sup>2</sup>	=	-2,13 m <sup>2</sup>
	- 1,09 m x 3,65 m x 0,50 m <sup>2</sup>	=	<u>-1,99 m<sup>2</sup></u>
		=	14,72 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss			47,33 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche OG und DG gesamt:**

**126,91 m<sup>2</sup>**

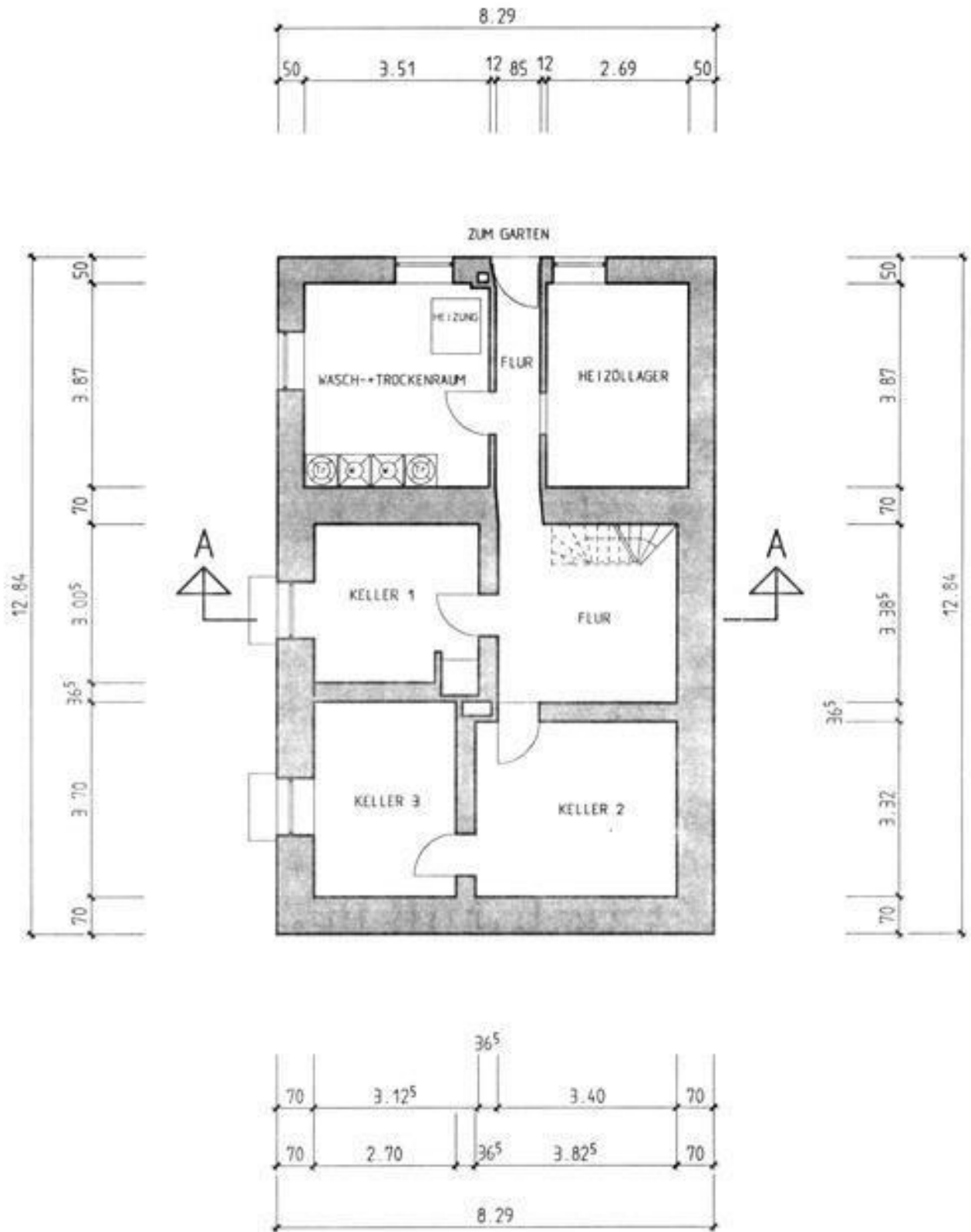
## Anlage 3 – Bauzeichnungen

## Gebäude - Schnittzeichnung



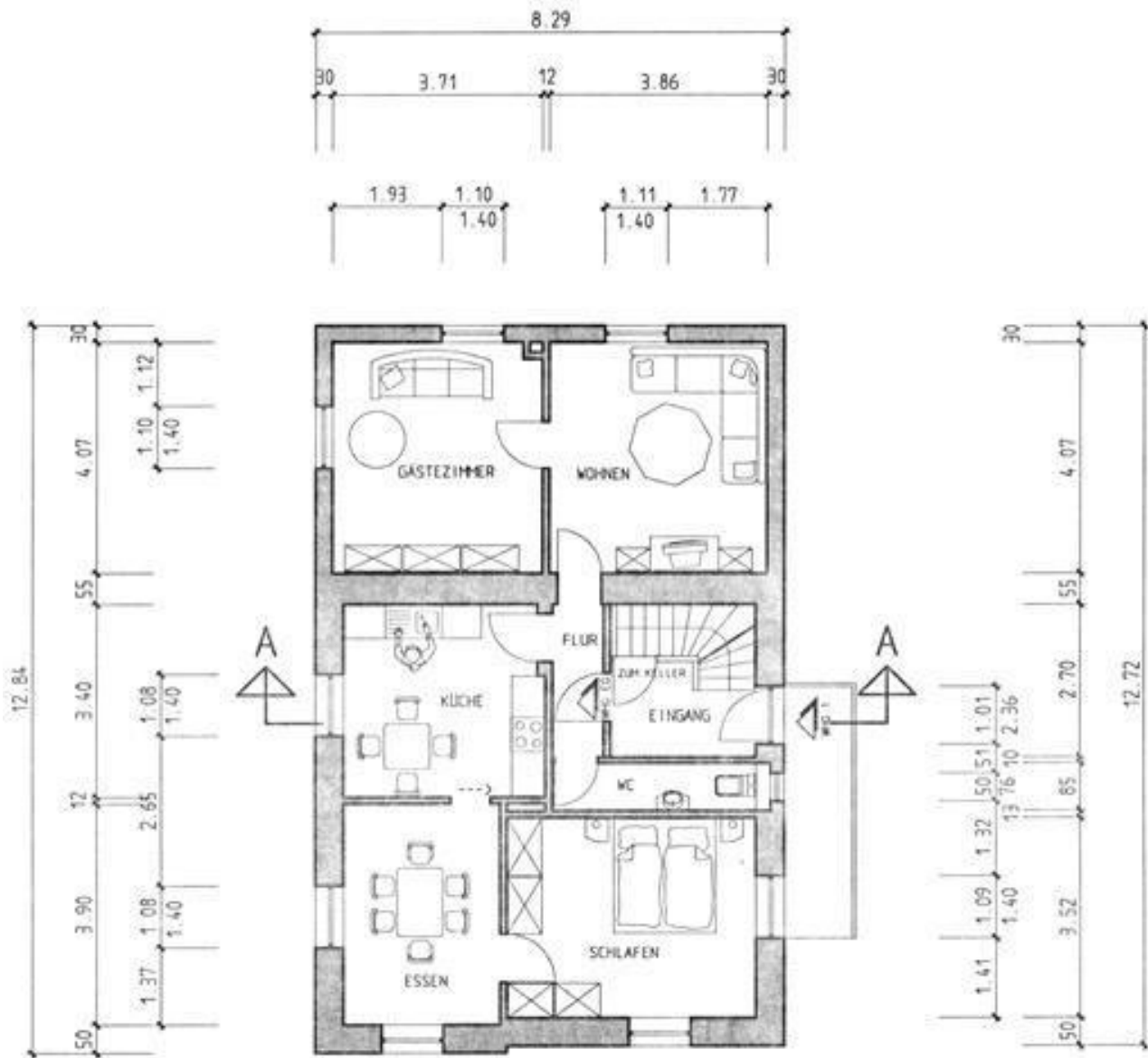
Zeichnung ohne Maßstab

### Kellergeschoss

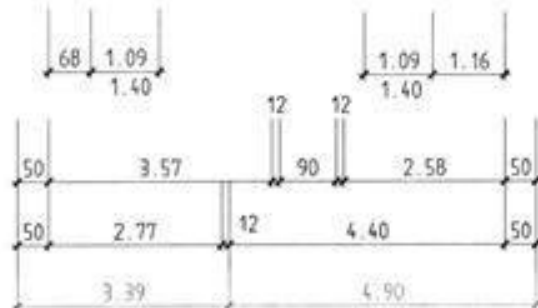


Zeichnung ohne Maßstab

**Erdgeschoss**

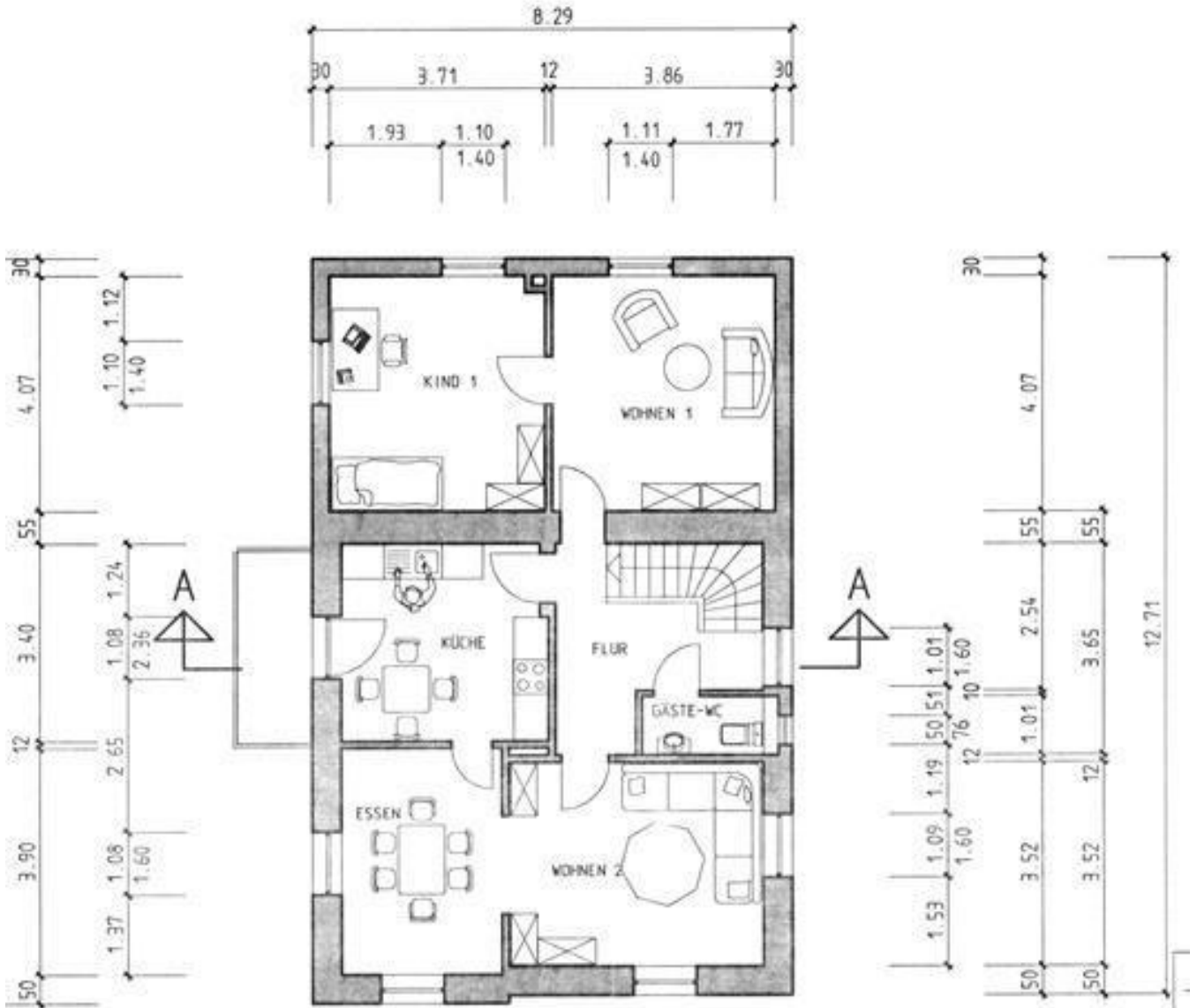


**ERDGESCHOSS**

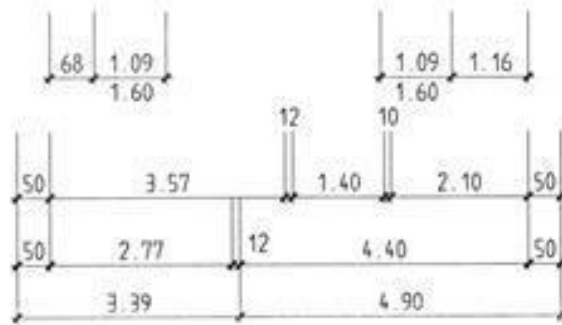


**Zeichnung ohne Maßstab**

### Obergeschoss



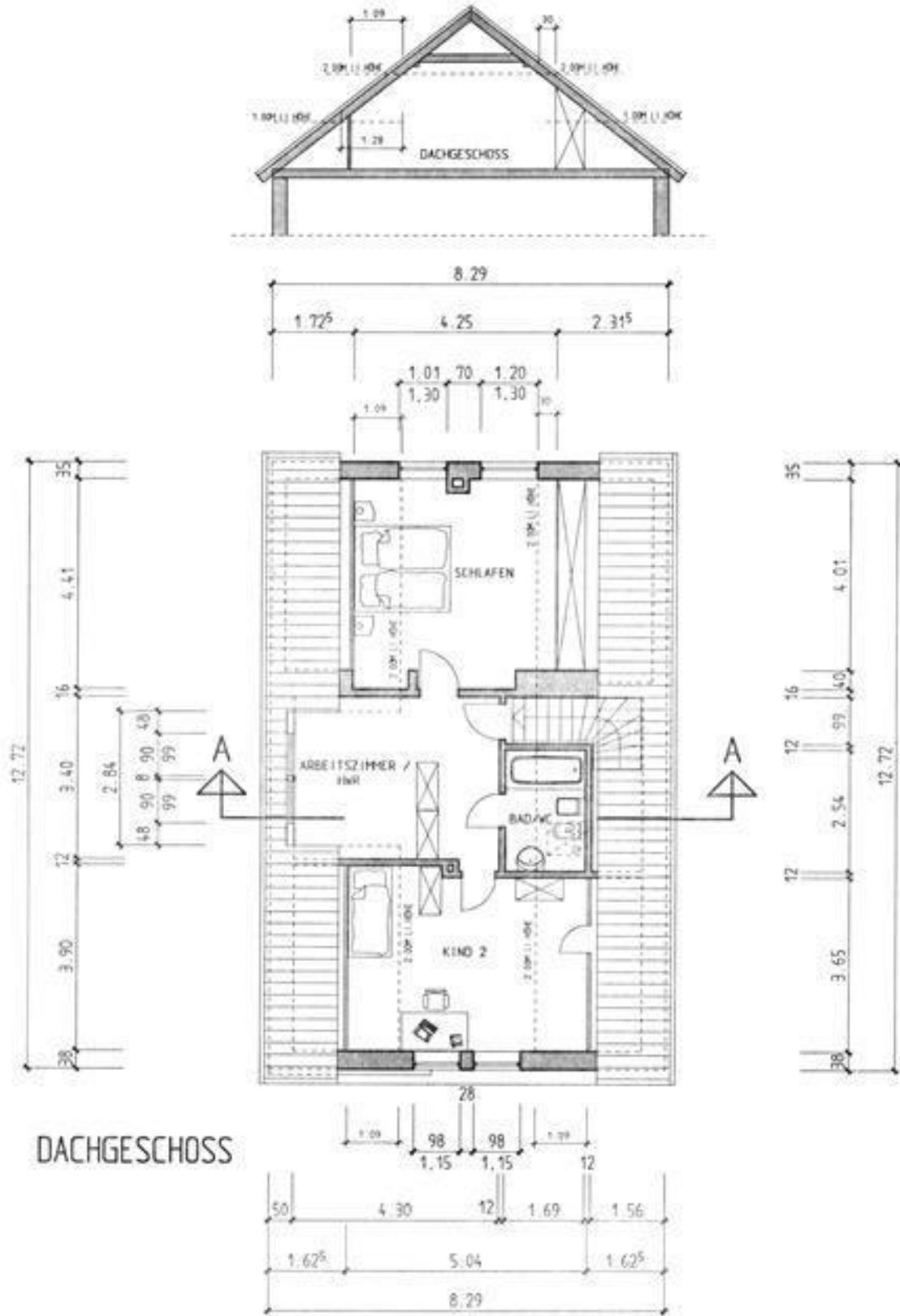
### OBERGESCHOSS



Zeichnung ohne Maßstab



**Dachgeschoss**



**Zeichnung ohne Maßstab**

## Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Altena und des Märkischen Kreises



# STADT ALTENA (WESTF.)

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Altena (Westf.) - Postfach 16 54 - 58746 Altena

Herrn  
Daniel Naumann  
Luisestraße 11  
  
58511 Lüdenscheid

Abteilung 5  
Planen und Bauen  
Lüdenscheider Str. 25/27, Zi. 1.19  
Auskunft erteilt: Herr Özmen  
Durchwahl: 02352 / 209272  
Telefax: 02352 / 209303  
E-Mail: e.ozmen@altena.de  
BauRegNr.: 5-60-30-59/24  
(bitte immer angeben!)

Datum: 29.05.2024

## BESCHEINIGUNG

Grundstück: In der Schledde 22, Altena (Westf.)  
Gemarkung: Evingsen  
Flur-Flurstück: 04-93

Es wird hiermit bescheinigt, dass nach derzeitigem Erkenntnisstand

- das oben genannte Grundstück an einer öffentlichen Straße gelegen ist,
- die endgültig hergestellt ist.  
früher: Schulstraße, vorhandene Anliegerstraße  
1961 Teerdecke, Beleuchtung und Entwässerung vorhanden.

Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena (Westf.) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, werden

- nicht** mehr erhoben.

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

Im Auftrag

Ozmen



Hausadresse:  
Lüdenscheider Str. 22  
58762 Altena

Internet:  
www.altena.de  
e-Mail:  
post@altena.de

Telefon:  
0 23 52 / 20 90  
Telefax:  
0 23 52 / 20 92 03

Stärken stärken  
**Südwestfalen**  
ALLES GÜTT!

Bankverbindung: Volksbank Sparkasse im Märkischen Kreis, • IBAN: DE29 4585 1020 0060 0005 40 • BIC: VWLAD333  
USt-Id Nr.: DE123840509



# STADT ALTENA (WESTF.)

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Altena (Westf.) - Postfach 10 54 - 58740 Altena

Herrn  
Daniel Naumann  
Luisenstraße 11  
  
58511 Lüdenscheld

Abteilung 5  
Planen und Bauen  
Lüdenschelder Str. 25/27, Zi. 1.19  
Auskunft erteilt: Herr Özmen  
Durchwahl: 02352 / 209272  
Telefax: 02352 / 209303  
E-Mail: e.ozmen@altena.de  
BauRegNr.: 5-60-30-59/24  
(bitte immer angeben!)

Datum: 29.05.2024

## Baulastverfahren

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: In der Schledde 22, Altena (Westf.)  
Gemarkung: Evingsen  
Flur-Flurstück: 04-93

Sehr geehrter Herr Naumann,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass in der Nachweisung zum Baulastenverzeichnis der Stadt Altena (Westf.) für das Grundstück 58762 Altena, In der Schledde 22, Gemarkung Evingsen, Flur 04, Flurstück 93,

### **keine Hinweise auf Baulasten**

vorgefunden worden sind.

Für die Auskunft ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten; ich nehme Bezug auf den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Özmen



Hausadresse:  
Lüdenschelder Str. 22  
58762 Altena

Internet:  
[www.altena.de](http://www.altena.de)  
e-Mail:  
[post@altena.de](mailto:post@altena.de)

Telefon:  
0 23 52 / 20 90  
Telefax:  
0 23 52 / 20 92 03



Bankverbindung: Vereinigte Sparkasse im Märkischen Kreis • IBAN: DE29 4565 1000 0060 0005 40 • BIC: WELADED1PLB  
USt-Id Nr.: DE123840509



# STADT ALTENA (WESTF.)

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Altena (Westf.) - Postfach 16 51 - 58746 Altena

Sachverständigenbüro  
Herr  
Daniel Naumann  
Luisenstraße 11  
58511 Lüdenscheid

Abteilung 4  
Sonstige soziale  
Dienste und Einrichtungen  
Lüdenscheider Str. 22, Z. 49  
Auskunft erteilt: Frau Becker  
Durchwahl: 02352/209260  
E-Mail: n.becker@altena.de  
Fax: 02352/209203  
Ihr Zeichen:  
Ihr Schreiben vom:  
Mein Zeichen:  
Datum: 11.06.2024

nur telefonische Terminvereinbarung

**Bestätigung über eine Wohnungsbindung für öffentlich geförderte Gebäude;  
Objekt in der Schledde 22, 58762 Altena (Westf.);  
Eigentümer:**

Sehr geehrte Damen und Herren

**das obige Objekt ist nach meinen Unterlagen mit öffentlichen Mitteln gefördert.  
Förder-Aktenzeichen: 6404106053  
Baujahr: 2009  
Förderzusage: 01.12.2008**

Über die Höhe der Restdarlehen und die Bindungsfrist kann ich keine Auskunft geben, weil die Konten bei der NRW.Bank geführt werden, an die Sie sich bitte bezüglich weiterer Auskünfte wenden mögen mit dem Aktenzeichen: 6404106053

**Anlage:**

Gebührenbescheid

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Becker



Hausadresse:  
Lüdenscheider Str. 22  
58762 Altena

Internet:  
[www.altena.de](http://www.altena.de)  
e-Mail:  
[post@altena.de](mailto:post@altena.de)

Telefon:  
0 23 52 / 20 90  
Telefax:  
0 23 52 / 20 92 03

2024: 1. Vizebürgermeister  
**Südwestfalen**  
MAG. SCHEIT

Bankverbindung: Vermögens Sparkasse im Märkischen Kreis • IBAN: DE 29 4585 1020 0080 0005 40 • BIC: WELADED1PSB  
USt-Id Nr.: DE 123840509



Fachdienst 44 - Umwelt  
Untere Bodenschutzbehörde

Herr Nowak  
Raum 421  
Zentrale: 02351 - 966 60  
Durchwahl: 02351 - 966 6393  
Telefax: 02351 - 966 88 6393  
E-Mail: r.nowak@maerkischer-kreis.de

Geschäftszeichen: 44-44.22.01-0000  
07.06.2024

MÄRKISCHER KREIS - Heedfelder Straße 45 - 58509 Lüdenscheid

Sachverständigenbüro Daniel Naumann  
Luisenstr. 11  
58511 Lüdenscheid

### Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ihr Schreiben vom 05.06.2024 bzgl. In der Schledde 22, Altena

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Gemarkung Evingsen, Flur 4, Flurstück 93, In der Schledde 22, Altena ist z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

Ein Gebührenbescheid über die Auskunft aus dem Altlastenkataster / Verdachtsflächenverzeichnis ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

gez. Nowak

Sparkasse Lüdenscheid

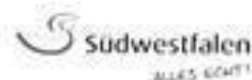
IBAN: DE89 4585 0005 0000 0000 42  
BIC: WELADED333

Stadtsparkasse Iserlohn

IBAN: DE53 4455 0045 0000 0202 06  
BIC: WELADED333

Elektronische Kommunikation:

<https://www.maerkischer-kreis.de/kontakt.php>



Informationen zum Datenschutz und Ihren damit verbundenen Rechten entnehmen Sie bitte der folgenden Internetseite:  
<https://www.maerkischer-kreis.de/der-kreis/info-Artikel13-DSGVO.php>

**Bezirksregierung  
Amsberg**

Bezirksregierung Amsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Naumann Immobilien  
Herrn Daniel Naumann  
Luisenstr. 11  
58511 Lüdenscheid

- per elektronischer Post -

**Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW**

Datum: 17. Mai 2024  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.74.2-2024-1248  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Keppler  
stefan.keppler@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3954  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

### **Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung**

Grundstück(e): In der Schledde 22 in Altena  
Gemarkung: Evingsen, Flur: 4, Flurstück 93

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertstr. 1, 59821 Amsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do: 08.30 – 12.00 Uhr  
13.30 – 16.00 Uhr  
Fr: 08.30 – 14.00 Uhr

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6035 15  
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:  
DE123878875

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-  
genden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/datenschutz/>

Ihr Schreiben vom 16.05.2024  
Az. des Gerichts: 05 K 15/23

Sehr geehrter Herr Naumann,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Galmel, Zink- und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Galimey“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Die Stadtwerke Iserlohn GmbH.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht sowie bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Bezirksregierung  
Arnsberg



Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

Die Stadtwerke Iserlohn GmbH hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Daher teile ich Ihnen unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage 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.

#### Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung

Bezirksregierung  
Arnsberg



Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO),

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag

gez. Keppler



## Anlage 5 - Fotodokumentation

Es wurde keine Erlaubnis erteilt, Fotos der bewohnten Räume im Gebäude zu veröffentlichen.



Ansicht von der Straße „In der Schledde“



Gartenseitige Ansicht –  
Gebäuderückseite



Hauseingangsbereich



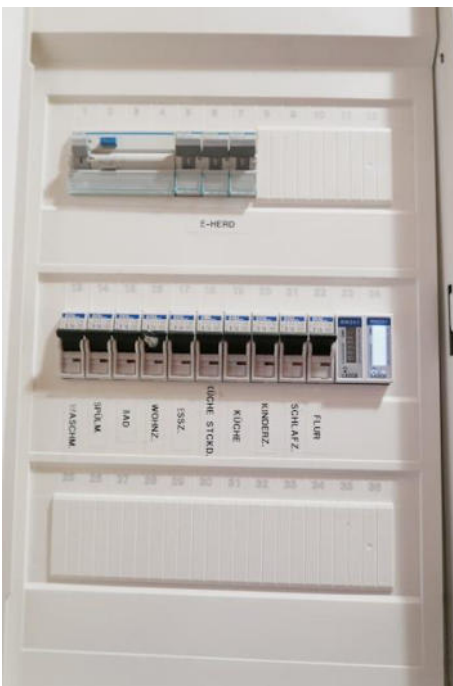
Rückseite der Zuwegung zum Hauseingang



Gartenbereich



Zählerschrank



Unterverteilung Erdgeschoss



Brenner



Heizkessel – funktionsfähig,  
aber aufgrund gesetzlicher  
Vorschriften durch den Erwerber  
zu erneuern.



Öltank



Treppenlauf EG/DG



Blick in den Spitzboden