

Dipl.-Ing. Achim Schäfer

ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied in der Ingenieurkammer Niedersachsen

SV-IMA

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung und
Anlageobjekte

Buchweizenfeld 8, 31303 Burgdorf

Telefon: 05136/972 15 30

Mobil: 0152/33 52 65 88

E-Mail: info@sv-ima.de

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. G-20260424

Doppelhaushälfte

PLZ, Ort **58791 Werdohl**
Straße **Rodtstraße 44**
Bundesland **Nordrhein-Westfalen**

Auftraggeber/in **Amtsgericht Altena**
Gerichtsstraße 10
58762 Altena
Herr Harald Matzke

Gutachter/in **ö. b. u. v. SV**
Dipl. Ing. Achim Schäfer
Wertermittlungstichtag **20.03.2026**
Qualitätsstichtag **20.03.2026**



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

125.000 EUR

740 EUR/m² WNfl.

Dieses Wertgutachten ist grundsätzlich für interne Zwecke des Auftraggebers bestimmt, soweit nicht eine Weitergabe an Verbundpartner oder auf Grund gesetzlicher Bestimmungen erforderlich ist. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	4
2	Fazit.....	4
3	Lage	8
3.1	Erläuterungen zur Makrolage.....	8
3.2	Erläuterungen zur Mikrolage	8
4	Objekt.....	9
4.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung.....	9
4.2	Erläuterungen zum Grundstück	9
4.3	Erläuterungen zum Gebäude	10
4.4	Baubeschreibung	11
5	Grundbuch.....	12
5.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	12
5.2	Erläuterungen zur Abteilung II	12
5.3	Baulastenverzeichnis	13
5.4	Sonstige Wertbeeinflussungen	13
5.5	Altlasten/Kontaminierung	13
6	Bodenwert	14
6.1	Erläuterungen zum Bodenwert	14
7	Sachwert	16
7.1	Sachwert (Marktwert).....	16
7.2	Sachwert (Beleihungswert).....	16
7.3	Ableitung der Sachwertanpassung (Beleihungswert).....	17
7.4	Erläuterungen zum Sachwert.....	17
7.5	Ableitung der Herstellungskosten	19
8	Ergebnis	20
8.1	Erläuterungen zum Endergebnis	21
9	Unterlagenübersicht	21
10	Anlagenverzeichnis	22
11	Fotodokumentation	23

1 Verwendungszweck

Gutachtauftrag

Gemäß Beweisbeschluss vom 05.01.2026 (Posteingang 23.01.2026) soll ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Bewertungsobjektes: Rodtstraße 44, 58791 Werdohl zur Vorbereitung des Versteigerungstermins eingeholt werden.

Bewertungszustand

Tag der Objektbesichtigung.

Objektbesichtigung

Am 20.03.2026 erfolgte eine Objektbesichtigung. Im Zuge der Objektbesichtigung erfolgte eine Fotodokumentation.

An der Besichtigung nahmen der Sachverständige und eine Vertreterin des Gläubigers teil.

Anmerkungen

Für falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel wird keine Haftung übernommen.

Erläuterungen von Begriffen

Diesem Gutachten sind Angaben beigefügt, in der Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung beschrieben werden. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur gerichtlichen Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellt.

2 Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte im Volleigentum auf einem Grundstück mit insgesamt 362 m² Größe. Vergleichbare Objekte werden üblicher Weise zu einem marktüblich angepassten Sachwert unter Berücksichtigung ggf. angemessener Zu- oder Abschläge gehandelt.

Die Bewertung erfolgt für den **vorgefundenen IST-Zustand am Bewertungsstichtag**.

- Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung nach Gewerbeordnung liegen nicht vor.
- Das verbliebene Inventar wird als wertneutral beigemessen, da sich Restwert und Ab-/Aufbaukosten bzw. Entsorgungskosten / Wiederverwertung aus Sicht des Sachverständigen kompensieren.
- Weiteres Zubehör war nicht ersichtlich bzw. wurde nicht aufgezeigt.
- Nach der vorliegenden Bebauungsplanübersicht und Gestaltungssatzung liegen keine Hinweise zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
- Baulastenauskunft: Baulasten sind keine vorhanden (gemäß telefonischer Auskunft)
- Hinweise oder Angaben zu Wohnungsbindungen liegen nicht vor und sind im vorliegenden Grundbuch nicht verzeichnet.
- Im Bestandsverzeichnis oder in Abt. II sind keine begünstigende Rechte oder Herrschvermerke bzw. Rechte mit Ausnahme der eingetragenen Zwangsversteigerung vorhanden.
- Laut Auskunft des Eigentümers steht das Bewertungsobjekt leer.
- Altlasten liegen gemäß vorliegender Auskunft nicht vor.
- Hinweise auf Denkmalschutz liegen aufgrund der Bauweise und erfolgten Modernisierungen im Außenbereich nicht vor.
- Gemäß Liegenschaftskarte und Eindrücken vor Ort, steht das Bewertungsobjekt innerhalb der Katastergrenzen des Bewertungsgrundstückes, ein Überbau durch benachbarte Gebäude ist nicht ersichtlich.
- Lage- oder Gebäudeplan: sh. Anlage Liegenschaftskarte, Grundrisse
- Lichtbilder: sh. Anlage
- Objektidentität / Grundbuchangaben: die Lage und Adresse stimmt mit den Angaben der Liegenschaftskarte und den Grundbuchangaben überein
- Hinweise infolge baulicher Schäden auf Bergschadenverdacht sind nicht erkennbar gewesen. Bergschadenverdacht besteht nicht: sh. Anlage

3 Lage

3.1 Erläuterungen zur Makrolage

Landkreis Märkischer Kreis

Werdohl ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Osten des Märkischen Sauerlands und gehört zum Märkischen Kreis. Werdohl liegt in den Tälern der Lenne und der Verse. Das Stadtgebiet ist ca. 33,37 km² groß. Es reicht im Norden an die Stadtgrenze von Altena (bei Dresel), im Süden bis an den Hülsberg (bei Eveking) mit einer Distanz von 8,0 km. Der westlichste Punkt liegt nahe dem Ortsteil Elverlingsen, im Osten bei Kettling. Die West-Ost-Ausdehnung beträgt 8,5 km.

Die Fläche wird größtenteils für Landwirtschaft, Wiesen, Weiden und Wald genutzt, insgesamt 1.920 Hektar (ha). Wohngebäude nehmen 318 ha ein, Gewerbeflächen 124 ha. Die restlichen 975 ha sind Verkehrs-, Wasser- und sonstige Flächen. Werdohl grenzt (im Uhrzeigersinn) an Altena, Neuenrade, Plettenberg, Herscheid und Lüdenscheid.

Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen B 229 und B 236. In der Nähe verläuft die Bundesautobahn 45 (Anschlussstelle 14 – Lüdenscheid). Der Bahnhof Werdohl liegt an der Ruhr-Sieg-Eisenbahnstrecke von Hagen nach Siegen. Es verkehren Regionalbahnen und Regionalexpress-Züge jeweils im Stundentakt.

Quelle. wikipedia April 2026

Beurteilung

Die Makrolage wird aus Sicht des Gutachters ohne Preisniveau insgesamt als einfach bis mittel eingestuft

3.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Lage im Ort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Werdohl-Ütterlingsen, an dem von Werdohl nach Westen führenden Nordheller Weg, an der nach Süd-Westen führenden Stichstraße, die Rodtstraße. Diese Stichstraße ist eine parallele Straße zum Nordheller Weg, die eine eingeschränkte Befahrung mit einem PKW zulässt, jedoch keine Wendemöglichkeiten im öffentlichen Raum bietet.

Umfeld

Das nähere Umfeld wird überwiegend durch gleichartige Nutzungen bzw. Eigenheimbebauungen geprägt.

Individualverkehr und ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV und an den Fernverkehr sind eher als mäßig zu bezeichnen.

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Apotheken sind erst im Kernbereich der Stadt Werdohl vorhanden. Weiterführende Schulen und Gesundheitsversorgungen sind mit dem Bus eher mäßig bis mittel zu erreichen.

Umwelteinflüsse

Das Verkehrsaufkommen wird als ortsüblich temporär (Berufsverkehr) eingestuft. Zum Zeitpunkt der Objektbeurteilung waren keine über die örtlichen Gegebenheiten hinausgehenden wesentlichen, nachteiligen Einflüsse vorhanden.

Parkplatzsituation

Auf dem Grundstück ist kein Stellplatz vorhanden. Im Umfeld bestehen erst in weitläufigerer Entfernung begrenzt Stellplatzmöglichkeiten.

Beurteilung

Die Mikrolage wird aus Sicht des Gutachters unabhängig vom Preisniveau insgesamt mit sehr einfach bis einfach eingeschätzt.

4 Objekt

Bewertungsumfang ist eine Doppelhaushälfte (DHH).

4.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung erfolgte am 20.03.2026 durch den Sachverständigen im Beisein einer Vertreterin des Gläubigers.

Hierbei konnten die zugänglichen Bereiche des Bewertungsobjektes von innen und außen besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Besichtigung. Der Qualitätsstichtag ist der Wertermittlungsstichtag.

4.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Das Grundstück ist annähernd regelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück grenzt westlich an den Nordheller Weg (sh. Anlage Liegenschaftskarte). Es bestehen aufgrund der Hanglage erhöhte Anforderungen hinsichtlich der baulichen zulässigen Nutzbarkeit.

Die Tragfähigkeit des Bodens wurde nicht untersucht. Derartige Untersuchungen werden von Spezialgutachtern bzw. -Laboratorien durchgeführt. Die aber sprengen den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Hinweise auf Grundbruch liegen nicht vor. Es wird unterstellt, dass das bewertete Grundstück eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist.

Bergschaden

Es waren augenscheinlich keine baulichen Schäden erkennbar, die auf bergbauliche Einwirkungen hinweisen. Gemäß vorliegender Auskunft besteht kein Verdacht (sh. Anlage). Dem Gutachten wird daher zugrunde gelegt, dass keine Einwirkungen aus Bergschaden vorliegen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über angrenzendes öffentliches Straßenland. Die Zuwegung erfolgt über eine Treppe von dem Nordheller Weg. Die Erschließung hat historischen Bestand. Es wird daher ein beitragsfreier Zustand zugrunde gelegt.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück. Die hier als Stichstraße fungierende Rodtstraße ist nicht in den vorliegenden Katasterkarten verzeichnet. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch, weder im Bestandsverzeichnis als Recht, noch in Abt. II als Duldung von Geh- u. Fahrtrechten sind nicht vorhanden. Auch keine Baulasten gemäß mündlicher Auskunft. Dem Gutachten wird daher eine durchaus übliche, stillschweigende Nutzungs-Vereinbarung der Grundstückseigentümer untereinander zugrunde gelegt. Jedoch kann bei Konflikten diese Zuwegungsmöglichkeit gegebenenfalls entfallen.

Auch über die Zuwegung von dem Nordheller Weg über die Stahlbetontreppe, die nicht in den katasterrechtlichen Karten (Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte mit katasterlicher Darstellung) verzeichnet ist, zum einen Teil auf dem Bewertungsgrundstück und zum anderen auf dem benachbarten Grundstück vorhanden ist, sind weder im Grundbuch noch baulastenrechtlich keine Vereinbarungen getroffen. Worauf im Gutachten auf eine stillschweigende nachbarschaftsrechtliche Vereinbarungen geschlossen wird und zugrunde gelegt wird.

Baurecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit richtet sich nach §34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Hinweise gemäß dem vorliegenden Baurecht und der Gestaltungssatzung zu wertmindernden, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen gehen nicht hervor.

Gemäß den vorliegenden Grundrissen ist das Ursprungsbaujahr 1919. Eine Baugenehmigung lag nicht vor. Es haben Bauzeichnungen mit historischen Prüfstempel vorgelegen. Die Übereinstimmung der Bestandsbebauung

mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde nicht im Detail geprüft. Nach Einschätzung des Sachverständigen entspricht das Bestandsobjekt grundsätzlich dem Baurecht, so dass im Rahmen der Wertermittlung die baurechtliche Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung zugrunde gelegt werden.

4.3 Erläuterungen zum Gebäude

Entsprechend der vorliegenden Liegenschaftskarte steht das Bewertungsobjekt innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Eine Fremdüberbauung besteht nicht.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den dem Sachverständigen vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, eine detaillierte Baubeschreibung lag nicht vor. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Bebauung besteht aus einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte, bestehend aus Erdgeschoss und Mansardengeschoss sowie mit ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss (Bj. 1919). Der Hauseingang ist über ein Treppenpodest mit einer 3-stufigen Treppe zugänglich.

Die geschossweise Erschließung erfolgt über eine innenliegende Treppe. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, ein Duschbad, eine Küche, der Flur und ein Schlafzimmer. Im Mansardengeschoss befinden sich ein Flur, zwei Zimmer, ein Zimmer mit Küchenanschlüssen und ein Duschbad. Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, zwei Kinderzimmer und ein Wannenbad. Im Kellergeschoss befinden sich 4 Kellerräume, davon ist ein Kellerraum als Heizungsraum eingerichtet. Der Hausanschlussraum und Heizungsraum befinden sich im Keller. Das Wannenbad im DG befindet sich in einer Umbauphase (sh. Foto). Es werden pauschal 15.000 EUR als angemessene Wertminderung berücksichtigt. Der Treppenaufgang zur Haustür weist Betonschäden auf. Es werden pauschal 10.000 EUR als angemessene Wertminderung berücksichtigt. In einem Zimmer im Mansardengeschoss sind an der vertäfelten Deckenunterseite Schimmelspuren erkennbar. Hinweise auf konkrete Feuchtigkeitseintritte liegen nicht vor. Dem Gutachten wird zugrunde gelegt, dass der betroffene Bereich zwar im Rahmen vertretbarer Renovierungen ausgetauscht werden kann, jedoch reagieren Marktteilnehmer auf vergleichbare Anzeichen mit Kaufpreisabschlägen. Es werden daher pauschal 5.000 EUR als Wertminderung als angemessen angesetzt. Die angesetzten Wertminderungen stellen nicht die zu berücksichtigenden tatsächlichen Kosten dar. Diese sind im Rahmen von Kostenangeboten bzw. durch einen Sachverständigen z.B. für Schäden an Gebäuden zu verifizieren. Der insgesamt vernachlässigte bauliche Zustand ist im Rahmen der angesetzten Restnutzungsdauer ausreichend berücksichtigt.

Kurzbaubeschreibung

Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Putzfassaden, Kunststoff-Fenster mit 2-Scheiben Wärmedämmverglasung teilweise aus dem Jahre 1999, Kellergeschoss mit Holz- und Stahlfenster, Mansardendach auf Holzdachstuhl mit Betonziegeln, Gas-Kombitherme mit Warmwasseraufbereitung (Bj. gemäß Zifferngruppe 3: - 4014: April 2014), Fliesen- und Laminatböden, Plattenheizkörper.

Außenanlagen

Befestigte Zuwegung, ehemals gärtnerisch angelegter Garten mit befestigter Terrasse, Gartenhäuschen (hierfür erfolgt alterswertgemindert kein separater Ansatz), Betontreppe zum Garten, Böschungsbefestigung,

Inventar

Das Anschaffungsjahr des Inventars ist nicht bekannt. Der Sachverständige schätzt und stuft aufgrund der Stilrichtung sowie des insgesamt vernachlässigten Zustandes und der augenscheinlichen Abnutzungserscheinungen des Inventars unter Berücksichtigung von Räumungskosten durch einschlägige Firmen, das Inventar als wertneutral ein.

Flächen/Bruttogrundfläche (BGF)

Die BGF wurde anhand der vorliegenden Grundrisse eigenermittelt. Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Da der ausgewiesene Wohnflächenpreis nur zur Plausibilisierung dient, wird die Wohnfläche überschlägig anhand üblicher Verhältnisse WFL/BGF ermittelt.

Die Terrassenfläche verbleibt ohne Berücksichtigung, da sie nicht hausnah zur Wohnfläche in diesem Gutachten gezählt wird.

DHH:	rd. 226 m ² BGF (EG, Mansarde, DG) x 0,75 =
	rd. 170 m ² WFL
Summe BGF:	rd. 304 m ² BGF (KG, EG, Mansarde, DG)

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Alter entsprechende Abnutzungserscheinungen sind in den Wertansätzen und der angesetzten Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Bewertungsbeeinflussende Bauschäden bzw. Baumängel wurden an dem Gebäude aufgezeigt (sh. Baubeschreibung). Es wird unterstellt, dass weitere Schäden oder Mängel im Rahmen üblicher Wohnungsrenovierungen beseitigt werden können.

Energieausweis

Es hat kein Energieausweis vorgelegen. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird als unterdurchschnittlich bis mittel für das fiktive Baujahr eingeschätzt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände / Decken zu ungeheizten Räumen sind nicht bekannt geworden.

4.4 Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für DHH

Gebäudeart	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1919
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäuðemaß	304 m² BGF

5 Grundbuch

Auszug vom: 07.01.2026

Amtsgericht: Altena

Grundbuch von: Werdohl

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	4834	1	Werdohl	14	752	362,00

Gesamtfläche 362,00
davon zu bewerten 362,00

Abteilung I, Eigentümer

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung		
4834	2	1	752	Zwangsversteigerung	sh. Erläuterungen		

Lasten und Beschränkungen:

Σ

Σ

5.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Objektidentität

Der Flurstückbestand konnte anhand der Liegenschaftskarte hinsichtlich der Bezeichnung und Lage nachvollzogen werden.

Im Bestandsverzeichnis des vom Amtsgericht Altena vorgelegten Grundbuchauszuges vom 07.01.2026 sind keine begünstigenden Rechte bzw. Herrsch- oder Aktivvermerke eingetragen. Dem Gutachten werden daher keine zu berücksichtigenden wesentlichen Werteeinflüsse zugrunde gelegt.

Aktualität des Grundbuchauszugs

Es wird davon ausgegangen, dass dieser Stand, den aktuell zu bewertenden Grundbuchstand darstellt. Die Eigentumsverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie.

5.2 Erläuterungen zur Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchblattes ist folgendes aktives Recht eingetragen:

Lfd. Nr. 2, Zwangsversteigerung: Dieses Gutachten wurde auftragsgemäß des Amtsgerichtes Altona zum Zwecke des Versteigerungsverfahrens beauftragt. Das eingetragene Recht verbleibt daher unberücksichtigt.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. eine Veräußerung lastenfrei in Abteilung III erfolgt.

5.3 Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten

5.4 Sonstige Wertbeeinflussungen

Baulasten

Die Baulastenauskunft wurde telefonisch vom 09.03.2026 bei der Stadtverwaltung / Bauamt (Frau Wirtutan) eingeholt. Demnach sind keine Baulasten auf den Bewertungsgrundstücken eingetragen.

Es wird daher in diesem Gutachten von nicht wertbeeinflussenden Baulasten ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß telefonischer Auskunft vom 09.03.2026 durch den Märkischen Kreis / Denkmalamt (Frau Nüsken) besteht kein Denkmalschutz. Es bestehen keine Hinweise (Architekt, Bauweise, etc.), dass das Objekt dem Denkmalschutz unterliegt.

Gesetzliche Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine weiteren Hinweise oder Anhaltspunkte vor, dass außerhalb des Grundbuchs vorliegende, den Wert beeinflussende Lasten, vorliegen. Hinweise auf weitere Beschränkungen liegen ebenfalls nicht vor.

5.5 Altlasten/Kontaminierung

Altlasten

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 31.03.2026 ist das Grundstück Gemarkung Werdohl, Flur 14, Flurstück 752; Rodtstraße 44 in Werdohl z.Zt. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Im Zuge der Objektbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten für das Bewertungsgrundstück. Aus der aktuellen Nutzung des Bewertungsobjektes bestehen keine Hinweise auf Altlasteneintragungen. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Für die Bewertung wird daher Altlastenfreiheit zugrunde gelegt.

6 Bodenwert

Bodenwert (Marktwert)

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	
1	Geb.- u. Freifläche	362	95,00					34.390

6.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Werdohl
Postleitzahl	58791
Gemarkungsname	Werdohl
Gemarkungsnummer	1017
Ortsteil	Werdohl
Bodenrichtwertnummer	60026
Bodenrichtwert	90 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	90 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	1219

Gemäß § 19 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten und verweist bei abweichenden Grundstücksgrößen noch auf die Vergleichswertrichtlinie Anlage Teil 2. Hier sind jedoch nur Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen von 500 bis 1.200 m² aufgeführt, eine über den aufgeführten Gültigkeitsbereich hinausgehende Extrapolation ist laut Vergleichswertrichtlinie nicht sachgerecht.

Das Richtwertgrundstück hat demnach eine Größe von 35 m x 20 m = 700 m², das Bewertungsgrundstück ist somit deutlich kleiner (auch als 500 m²), so das auf dem Markt höhere Flächenpreise erzielt werden. Es wird in diesem Gutachten daher ein Zuschlag von rd. 5 EUR/m² (das entspricht rd. 5 %, bzw. ein Umrechnungskoeffizient von rd. 1,05 als angemessen zugrunde gelegt.

Es wird daher ein Bodenwert von rd. 95 EUR/m² als angemessen angesetzt.

7 Sachwert

7.1 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	DHH	1	1919	80	20	304,00 m ² BGF	1.277	17,00	Linear	75,00	113.550
Σ 113.550											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	113.550
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,50% 6.245
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	119.795
+ Bodenwert	34.390
Vorläufiger Sachwert	154.185
± Marktanpassung	1,06% 1.634
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	155.819
SACHWERT	155.819

7.2 Erläuterungen zum Sachwert

Normalherstellungskosten

Der Baukostenansatz orientiert sich an dem letzten aktuellen Baupreisindex und an den Normalherstellungskosten NHK 2010. Baupreisindex (2010=100) des Statistischen Bundesamtes. Die Baunebenkosten werden im Folgenden gebäudespezifisch entsprechend NHK 2010 ausgewiesen. Es werden Baunebenkosten, entsprechend der Gebäudeart separat ausgewiesen.

Alterswertminderung

Es wird eine Alterswertminderung zugrunde gelegt. Bei einer objektartspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (gemäß Model des GAA).

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortlaufend und regelmäßig), bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung, üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Für die Alterswertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen oder von einer, mit zunehmendem Alter, sich verändernder Wertminderung ausgegangen werden. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustandes, der ggf. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, der geschätzten wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

In diesem Gutachten wird daher die Restnutzungsdauer auf 20 Jahre geschätzt.

Sachwertfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen.

Grundstücksmarktbericht 2026 Märkischer Kreis

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

vorl. Sachwert [€]	Sachwertfaktor					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
100.000	1,13	1,20				
125.000	1,10	1,18	1,16	1,13	1,05	1,07
150.000	1,09	1,17	1,15	1,11	1,04	1,06
175.000	1,07	1,15	1,13	1,08	1,02	1,05
200.000	1,05	1,14	1,12	1,05	1,00	1,03
225.000	1,03	1,12	1,10	1,03	0,99	1,02
250.000		1,11	1,09	1,00	0,97	1,01
275.000			1,06	0,98	0,95	0,99
300.000				0,95	0,94	0,98

Außenanlagen

Der Wert ist gemäß Model des GAA mit 5,5 % des Zeitwertes anzusetzen.

Anhand des Grundstücksmarktbericht 2026 kann für Doppelhaushälften im Märkischen Kreis für den ermittelten vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor von rd. 1,06 ermittelt werden. Hierin ist eine aus Sicht des Sachverständigen leicht erhöhte Preissteigerung im Jahre 2026 gegenüber 2025 berücksichtigt. Hieraus errechnet sich ein Marktwert abzüglich der geschätzten Wertminderung von rd. 125.000 EUR bzw. ein Wohnflächenpreis von rd. 735 EUR/m².

Eine aktuelle Recherche bei Immobilienscout24 ergab von insgesamt 81 betrachteten Immobilien in Werdohl und näherer Umgebung im vergleichbaren Nutzungssegment für 6 Immobilien (mit ähnlichen Baujahresklassen und Objekteigenschaften) ein Angebotspreis von durchschnittlich rd. 950 EUR/m² WFL (Spanne rd. 740 bis 1.326 EUR/m²) mit den Baujahresklassen 1887 bis 1957.

Der ermittelte Vergleichspreis von rd. 735 EUR/m² berücksichtigt Abschläge aufgrund offener baulicher Maßnahmen und liegt somit knapp unterhalb der recherchierten Spanne. Ohne Abschläge beträgt der ermittelte Vergleichswert rd. 912 EUR/m² und liegt etwa im mittleren Bereich des recherchierten durchschnittlichen Vergleichspreises. Der ermittelte Marktwert / Verkehrswert wird als marktgerecht eingestuft.

Es handelt sich bei den recherchierten Flächenpreisen zwar um nicht endverhandelte Werte, andererseits sind im Ergebnis für die Bewertung wertmindernde Abschläge enthalten.

7.3 Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 DHH

Gebäudetyp	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	670 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	670 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.277 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

8 Ergebnis

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		34.390
	Sachwert		155.819
Abschläge	Umbau Wannenbad	9,63%	15.000
	Treppe Hauseingang	6,42%	10.000
	Schimmelspuren	3,21%	5.000
Marktwert	Rundung		125.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.		740
Mietfläche	Wohnfläche	170m ²	170m ²
	Σ	170m ²	170m ²

Datum: 24.04.2026



8.1 Erläuterungen zum Endergebnis

Doppelhaushälften werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird daher in diesem Gutachten vom marktangepassten Sachwert abgeleitet. Die Bewertung erfolgt ohne Inventar wie z. B. Küchen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte werden 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 300.000 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Inhalte und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Gutachten ist nur zur Vorbereitung des Versteigerungstermins gemäß Beweisbeschluss vom 05.01.2026 erstattet. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung oder Weitergabe an Dritte jeglicher Art ist nicht gestattet.

9 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Liegenschaftskarte	vorhanden	27.11.2000
Auskunft Altlastenkataster	vorhanden	31.03.2026
Auskunft Bergschadensgefährdung	vorhanden	24.04.2026
Grundrisse	vorhanden	04.1919
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	22.04.2026
Grundbuchauszug	vorhanden	07.01.2026

10 Anlagenverzeichnis

- Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertkarte
- Auszug Bergschadensgefährdung
- Fotodokumentation

Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Märkischen Kreis



Heedfelder Straße 45, 58509 Lüdenscheid
Tel.: 02351/966-6691

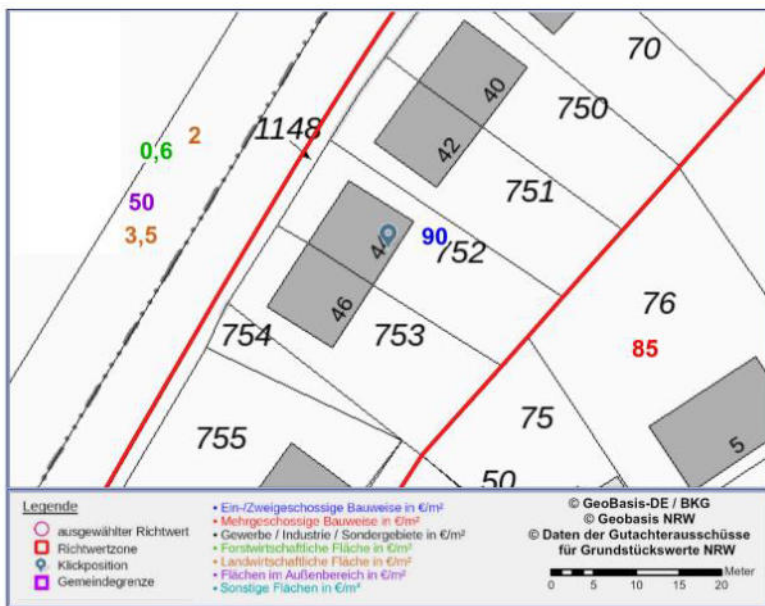
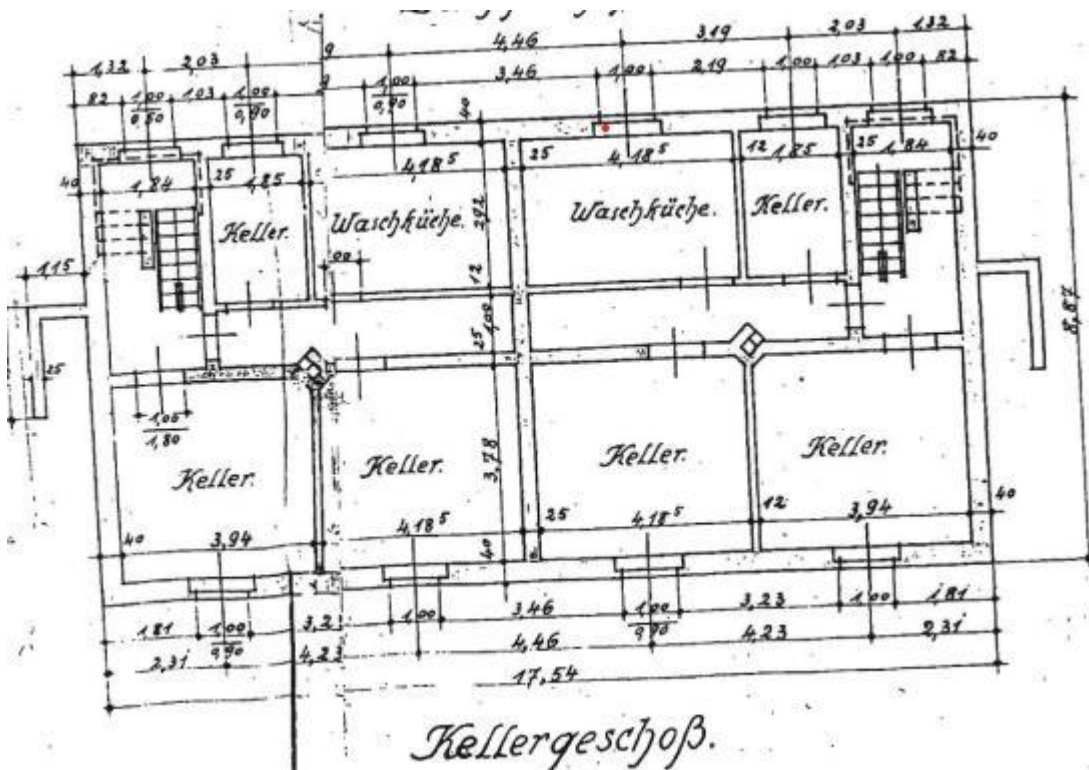
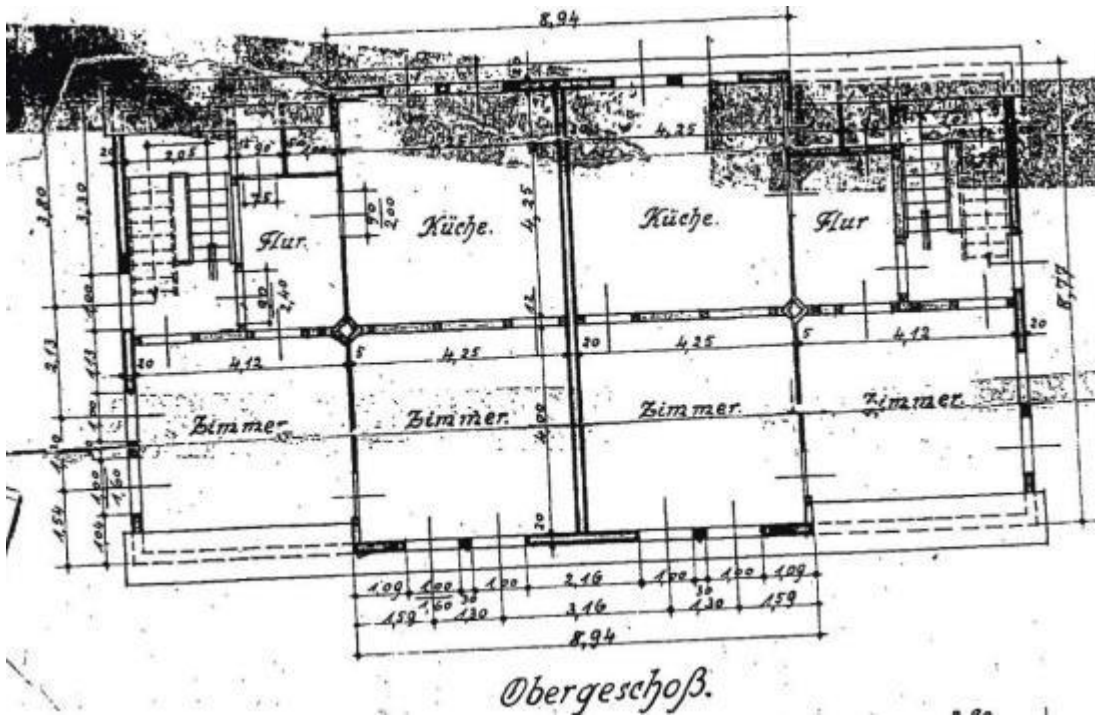
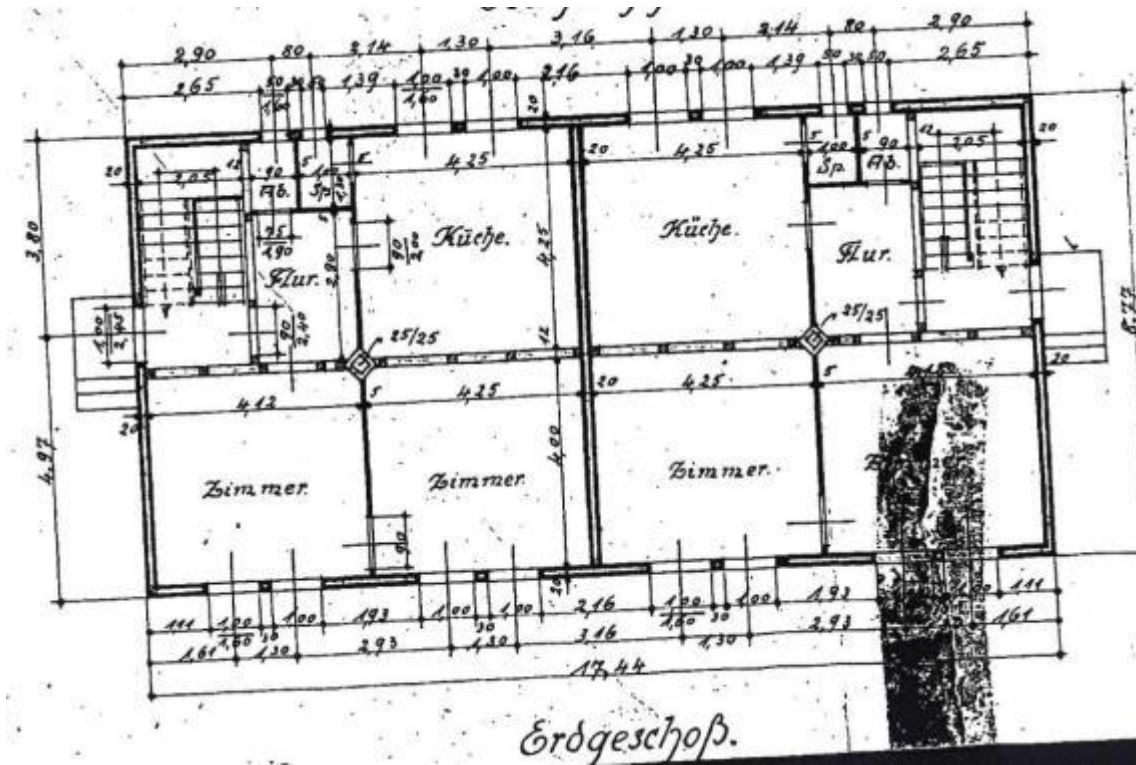


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 22.04.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Grundrisse





Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

SV-iMA
Buchweizenfeld 8
31303 Burgdorf

- per elektronischer Post -

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

Grundstück(e): Holunderweg 5 in Altena

Gemarkung: Altena, Flur: 32, Flurstück(e) 1145,1168

Ihr Schreiben vom 11.09.2024

Az. des Gerichts: 005 K 5/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über einem inzwischen er-
loschenen Bergwerksfeld.

In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Berg-
bau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen 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.

Datum: 12. September 2024
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
60.70.74-002/2024-742
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Bühren
matthias.buerehnen@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3903
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

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 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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

Fotodokumentation

IMG_7604



IMG_7603



IMG_7602



IMG_7601



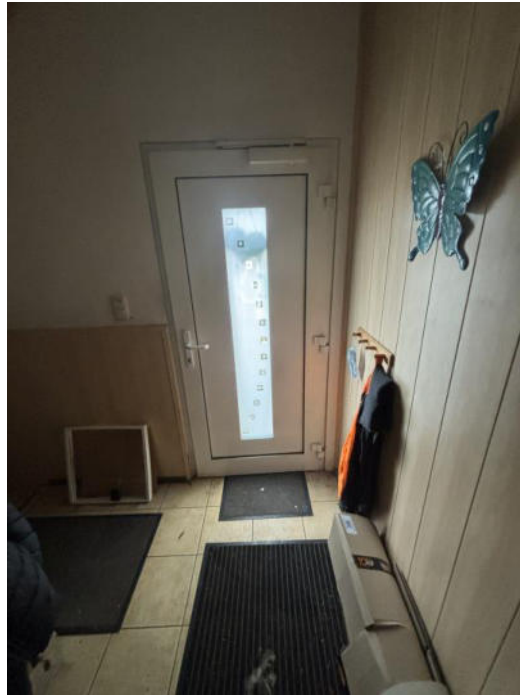
IMG_7600



IMG_7599



IMG_7598



IMG_7597



IMG_7596



IMG_7595



IMG_7594



IMG_7593



IMG_7592



IMG_7591

