

5 Grundbuch

Auszug vom: undatiert (Anlage zum Anschreiben vom 08.04.2024)

Amtsgericht: Altena

Grundbuch von: Werdohl

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	6320	1	Werdohl	30	577	469,00

Gesamtfläche 469,00

davon zu bewerten 469,00

Abteilung I, Eigentümer

Julia Friedrichs, geboren am 28.05.1984

5.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Pfandidentität

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

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

5.2 Erläuterungen zur Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchblattes ist folgendes aktives Recht eingetragen:

Lfd. Nr. 3, Zwangsversteigerung: Dieses Gutachten wurde auftragsgemäß des Amtsgerichtes Altona zum Zwecke des Versteigerungsverfahrens beauftragt. Das eingetragene Recht verbleibt daher unberücksichtigt.

5.3 Sonstige Wertbeeinflussungen

Denkmalschutz

Gemäß telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Werdohl, Fr. Brömme (Bauaufsicht), unterliegt das Objekt nicht dem Denkmalschutz. Grundsätzlich können Objekte jederzeit unter Denkmalschutz gestellt werden. Aufgrund der zur Besichtigung gewonnenen Eindrücke und dem Telefonat mit Fr. Brömme ist nicht auszuschließen, dass das Bewertungsobjekt gegebenenfalls unter Denkmalschutz gestellt wird. Es wird daher dem Gutachten zugrunde gelegt, dass ein künftiger Erwerber die äußere Bausubstanz erhält bzw. dass ein Voll-Abbruch und Neubau im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gegebenenfalls keine Zustimmung von Seiten der Behörde erhält.

Gesetzliche Lasten und Beschränkungen

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

5.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß vorliegender Altlastenauskunft vom 19.06.2024 ist das Bewertungsgrundstück z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises 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		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Geb.- u. Freifläche	469	90,00					Ja	42.210

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen (hier nicht relevant)

6.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenrichtwert wird per 01.01.2024 mit 34 EUR/m², Gewerbegebiet, baureifes Land, erschließungs- / kostenersatzungsbeitragsfrei und nach KAG beitragspflichtig, angegeben.

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 Bereich des Bewertungsgrundstücks ist wohnwirtschaftlich geprägt (vgl. auch Liegenschaftskarte). Der für gewerbliche Nutzungen ausgewiesene Bodenrichtwert ist daher nicht für die vorliegende Grundstücksnutzung geeignet. Es wird daher der Bodenrichtwert für den Kernort Bärenstein als vergleichbar und geeignet als Ausgangswert verwendet. Der Bodenrichtwert in Bärenstein wird mit 80 EUR/m², reines Wohngebiet, baureifes Land, offene Bauweise, II geschossige Bauweise, 35 m Grundstücktiefe, 20 m Grundstücksbreite, angegeben.

Das Richtwertgrundstück hat demnach eine Größe von 35 m x 20 m = 700 m², das Bewertungsgrundstück ist somit deutlich kleiner, so dass auf dem Markt höhere m²-Flächenpreise erzielt werden. Dem gegenüber steht die starke Hanglage. Es wird in diesem Gutachten daher ein Zuschlag von 10 EUR/m² (das entspricht rd. 10 %, bzw. ein Umrechnungskoeffizient von rd. 1,10 als angemessen zugrunde gelegt.

Bei einem Ansatz von 90 EUR/m² und einer Grundstückgröße von 469 m² errechnet sich ein Bodenwert von 42.210 EUR.

Die fiktiven Abrisskosten werden mit durchschnittlich rd. 15 EUR/m³ Bausubstanz angesetzt. Die Kubatur wurde überschlägig anhand der vorliegenden Grundrisse und den Geschosshöhen für das historische Gebäude auf ca. 600 m³, für den Anbau auf ca. 310 m³ und für die Garage mit Treppe auf ca. 140 m³ ermittelt. Das entspricht bei ca. 1.050 m³ x 15 EUR/m³ = rd. 15.750 EUR geschätzte Abbruchkosten.

Rein rechnerisch würde sich ein Marktwert von Bodenwert minus Abriss in Höhe von rd. 42.210 - rd. 15.750 = 26.460 EUR ergeben. Entsprechend dem mir bekannten Marktverhalten werden jedoch Grundstücke mit Gebäuden in dem beschriebenen Zustand höher gehandelt. Je nach Lage des Grundstückes und Zustand des Gebäudes liegen die Preise solcher Grundstücke im Regelfall in der Nähe des Bodenwertes von unbebauten Grundstücken. Für das zu bewertende Objekt halte ich daher einen Zuschlag unter Berücksichtigung des allgemeinen Marktverhaltens von ca. 13.000 EUR (das entspricht ca. 82% der geschätzten Freilegungskosten) für gerechtfertigt. Dies entspricht auch den mir bekannten Marktverhalten, dass die Abbruchkosten letzten endlich vom Investor getragen werden, um das Grundstück zum angemessenen Bodenwert des unbebauten Grundstücks zu erwerben.

7 Ergebnis

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		42.210
Zuschläge		30,79%	13.000
Abschläge	Abbruchkosten	37,31%	15.750
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert rd.		40.000

Burgdorf: 05.08.2024

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen
Dipl.-Ing.
Achim Schäfer
Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

Achim Schäfer

7.1 Erläuterungen zum Endergebnis

Definitionen und Haftungsausschluss

Marktwert (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Einschränkungen und Bemerkungen

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 Objektbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten, entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder Brandschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen etc.) vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht ausdrücklich geprüft.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzelemente etc.) untersucht, wie der Boden nicht nach Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstücksbewertung sprengen.

Festlegungen und Ausschlüsse

Nachfolgende Annahmen haben generelle Gültigkeit. Werden im Einzelfall abweichende Annahmen getroffen, sind diese unter dem Stichpunkt „Spezielle Annahmen“ dargestellt. Bei widersprüchlichen Annahmen ist dem Auftrag bzw. den unter „Spezielle Annahmen“ getroffenen Festlegung der Vorrang zu geben.

- Die Bewertung des Objektes erfolgt auftragsgemäß auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen (aufgelistet s. Abschnitt „Unterlagen“ im Gutachten).
- Der nachfolgenden Bewertung liegen die auf Basis der Unterlagen und Festlegungen und Ausschlüsse
- Nachfolgende Annahmen haben generelle Gültigkeit. Werden im Einzelfall abweichende Annahmen getroffen, sind diese unter dem Stichpunkt „Spezielle Annahmen“ dargestellt. Bei widersprüchlichen Annahmen ist dem Auftrag bzw. den unter „Spezielle Annahmen“ getroffenen Festlegungen der Vorrang zu geben.
- Die Bewertung des Objektes erfolgt auftragsgemäß auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen (aufgelistet s. Abschnitt „Unterlagen“ im Gutachten).
- Der nachfolgenden Bewertung liegen die auf Basis der Unterlagen und der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse sowie die getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist ggf. eine Neubewertung erforderlich.
- Sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ergeben sich alle Hinweise zur Größe, zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen, ausschließlich seitens des Auftraggebers vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß, auch stichprobenartig, wurde nicht erstellt.
- Unabhängig vom Alter des vorliegenden Grundbuchauszuges wird in jedem Fall die Aktualität der Grundbucheintragen unterstellt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass keine neuen wertbeeinflussenden Eintragungen erfolgt sind.
- Angaben zu verborgenen Bauteilen beruhen auf Auskünften bzw. Vermutungen, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird.

- Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.
- Für Teilbereiche bzw. Räumlichkeiten des Objektes, die nicht zugänglich waren bzw. nur mit unzumutbarem Aufwand zugänglich wären, wurde unterstellt, dass sie keine Merkmale aufweisen, die sich negativ auf die Wertfindung auswirken würden.
- Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.
- Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Zustand der Bausubstanz wird ausschließlich auf Basis des vor Ort gewonnenen augenscheinlichen Eindruckes bewertet. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar.
- Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich schadstoffbelasteter Baumaterialien, der Verunreinigung des Bodens, der Bodenverhältnisse, der Standsicherheit oder des Schall- und Wärmeschutzes durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen der Konstruktion auf tierische oder pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Fachingenieure erforderlich, wodurch der übliche Umfang einer Wertermittlung erheblich überschritten würde. Diese Wertermittlung ist kein Schadensgutachten.
- Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen, Lizenzen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Des Weiteren wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich des Bestandes und der Nutzung sowie des Betriebs des zu beurteilenden Objektes gegeben ist.
- Dem Unterzeichner ist über andere als die im Wertgutachten genannten Rechte oder Belastungen nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.
- Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung eines Gewerbebetriebs. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge und Kosten berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung jedem sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen möglich sind.
- Abweichungen gegenüber den vorgenannten Angaben sind im Gutachten aufgeführt.

8 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Liegenschaftskarte	vorhanden	02.08.2024
Auszug Altlastenkataster	vorhanden	19.06.2024
Baulastenauskunft	vorhanden	13.06.2024
Erschließungskostenauskunft	vorhanden	13.06.2024
Grundrisse / Schnitt	vorhanden	01.08.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	undatiert
Bodenrichtwertkarte Kernort	vorhanden	02.08.2024
Bodenrichtwertkarte Bewertungsgrundstück	vorhanden	13.06.2024

9 Anlagenverzeichnis

Grundrisse / Schnitt
 Liegenschaftskarte
 Bodenrichtwertkarten
 Baulastenauskunft
 Altlastenauskunft