

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-20240411

Doppelhaushälfte mit Garage

PLZ, Ort	58791 Werdohl
Straße	Carl-Borbeck-Weg 10
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena 05 K 19/13
Gutachter/in	Dipl.- Ing. Achim Schäfer ö. b. u. v. SV
Wertermittlungstichtag	31.07.2024
Qualitätstichtag	31.07.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

40.000 EUR

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.....	3
2	Fazit	4
3	Lage	5
3.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
3.2	Erläuterungen zur Mikrolage.....	5
4	Objekt.....	6
4.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	6
4.2	Erläuterungen zum Grundstück.....	6
4.3	Erläuterungen zum Gebäude	6
5	Grundbuch.....	8
5.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	8
5.2	Erläuterungen zur Abteilung II	8
5.3	Sonstige Wertbeeinflussungen	8
5.4	Altlasten/Kontaminierung.....	9
6	Bodenwert.....	10
6.1	Erläuterungen zum Bodenwert	10
7	Ergebnis.....	11
7.1	Erläuterungen zum Endergebnis	12
8	Unterlagenübersicht.....	13
9	Anlagenverzeichnis.....	13
10	Fotodokumentation	14
11	Anlagen.....	20

1 Verwendungszweck

Gutachtauftrag

Gemäß Beweisbeschluss vom 08.04.2024 soll ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Bewertungsobjektes: Carl-Borbeck-Weg 10, 58791 Werdohl eingeholt werden.

Bewertungszustand

Tag der Objektbesichtigung.

Objektbesichtigung

Am 31.07.2024 erfolgte eine Objektbesichtigung. Im Zuge der Objektbesichtigung erfolgte eine Fotodokumentation.

An der Besichtigung nahmen der Sachverständige, die Eigentümerin und eine Vertreterin der Pfandgläubigerin teil.

Anmerkungen

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

Erläuterungen von Begriffen

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigelegt, in der Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung beschrieben werden. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur gerichtlichen Verwendung erstellt.

2 Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in einem insgesamt stark baufälligen Zustand mit umfangreichen Schäden. Vergleichbare baufällige Objekte werden üblicher Weise zu einem marktüblichen Bodenwert unter Berücksichtigung ggf. eines angemessenen Zuschlages und der Freilegungskosten gehandelt.

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

- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt, das Bewertungsobjekt wurde laut Auskunft der Eigentümerin wohnwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung liegen nicht vor.
- Dem verbliebenen Inventar wird kein Wert beigemessen, die Entsorgungskosten sind mit dem Ansatz der Abbruchkosten ausreichen berücksichtigt.
- Weiteres Zubehör war nicht ersichtlich bzw. wurde nicht aufgezeigt.
- Nach vorliegender Auskunft der zuständigen Baubehörde liegt keine Bauakte vor, zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erfolgt nach Anfrage keine Auskunft.
- Baulastenauskunft: keine Baulasten, sh. Anlage
- Hinweise oder Angaben zu Wohnungsbindungen liegen nicht vor und sind im vorliegenden Grundbuch nicht verzeichnet.
- Laut Auskunft der Eigentümerin wurde das Bewertungsobjekt im Familienverband eigengenutzt, Mietverträge liegen nicht vor.
- Altlastenauskunft: keine Eintragungen im Altlastenkataster, sh. Anlage
- Denkmalschutz, nach telefonischer Auskunft der Stadt Werdohl besteht kein Denkmalschutz.
- 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
- Pfandidentität / Grundbuchangaben: die Lage und Adresse stimmt mit den Angaben der Liegenschaftskarte und den Grundbuchangaben überein

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 Ketting. 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 Juli 2024

Beurteilung

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

3.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Lage im Ort

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Ortschaft Borbecke, am Carl-Borbeck-Weg, eine parallele Stichstraße zur Straße „Bärenstein“ (B 229) am dem Fluß Verse.

Umfeld

Das Umfeld wird überwiegend durch gleichartige Bebauung und im übrigen Waldflächen geprägt.

Individualverkehr und ÖPNV

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

Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Ein Kindergarten ist in Borbecke vorhanden. Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Apotheken sind erst in der weitläufigen Region vorhanden. Weiterführende Schulen und Gesundheitsversorgungen sind mit dem Bus eher mäßig zu erreichen.

Umwelteinflüsse

Das Verkehrsaufkommen wird als ortsüblich gering eingestuft. Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung waren keine über die örtlichen Gegebenheiten hinausgehenden wesentlichen, nachteiligen Einflüsse vorhanden.

Parkplatzsituation

Auf dem Grundstück ist ein Garagenstellplatz vorhanden. Im Umfeld bestehen 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 mit Erweiterung einer zweiten Wohnung und einer Garage.

4.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung erfolgte am 31.07.2024 durch den Sachverständigen im Beisein der Eigentümerin und einer Vertreterin der Pfandgläubigerin.

Hierbei konnten die zugänglichen Bereiche des Bewertungsobjektes von innen und außen besichtigt werden. Das Dachgeschoss des historischen Baukörpers war schadensbedingt nicht mehr zugänglich.

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

4.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück grenzt östlich an den Carl-Borbeck-Weg (sh. Anlage Liegenschaftskarte). Das Grundstück hat ein starkes Gefälle zur Straße hin. Es bestehen diesbezüglich keine Einschränkungen 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 zu bewertende Grundstück eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über angrenzendes öffentliches Straßenland. Aufgrund der historischen Nutzung wird dem Gutachten die Erschließung mit allen ortsüblichen Versorgungsanschlüssen zugrunde gelegt. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert. Gemäß vorliegender Auskunft zu Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen vom 13.06.2024 ist das Grundstück erschlossen, Erschließungsbeiträge und Abgaben nach KAG fallen nicht mehr an. Es wird daher ein beitragsfreier Zustand zugrunde gelegt.

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. Gemäß E-Mail-Auskunft vom 20.06.2024 von Fr. Baudis (Abt. Bau, Werdohl) steht zur Zeit keine Bauakte im Archiv zur Verfügung. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind demnach nicht bekannt geworden. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt geworden und wird auf ca. 1900 geschätzt. Das Bewertungsobjekt wurde laut Auskunft zum Besichtigungstermin ca. 1990 erweitert. Des Weiteren erfolgte laut Auskunft ca. 1980 bis 1990 ein Garagenanbau. Für die nachträgliche Erweiterung und die Garage liegen dem Sachverständigen keine Baugenehmigungen vor. Für die ursprüngliche Bebauung wird Bestandsschutz dem Gutachten zugrunde gelegt. Die weitere Betrachtung des Bewertungsobjektes erfolgt im nachfolgenden Abschnitt Gebäude.

4.3 Erläuterungen zum Gebäude

Entsprechend der vorliegenden Liegenschaftskarte steht das Wohngebäude innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Das Garagengebäude ist in der Liegenschaftskarte (Ausdruck vom 02.08.2024) nicht verzeichnet. Die weitere Betrachtung der Gebäude erfolgt im Abschnitt Gebäudebeschreibung.

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

Die Bebauung besteht aus einem in historischer Bauweise erstellten, unterkellerten Bruchstein-Mauerwerksbau (Bj. ca. 1900) sowie einem in konventioneller Mauerwerksbauweise errichteten, nicht unterkellerten Anbau (Bj. ca. 1990) sowie eine Mauerwerksgarage (Bj. ca. 1980 bis 1990).

Das Bewertungsobjekt steht laut Auskunft zum Besichtigungstermin seit Oktober 2022 leer und wurde in den Wintermonaten nicht beheizt. Die Heizungsanlage war laut Auskunft der Eigentümerin bereits vor dem Leerstand defekt. Der historische Baukörper weist erhebliche Schäden im Innenbereich auf, sodass hier aus Sicht des Gutachters Einsturzgefahr besteht. Der Beton-Treppenaufgang, das historische Mauerwerk und die Garagen weisen ebenfalls starke Schäden in Form von Rissbildungen und Verwitterungen auf. Es ist mit einer Sperrung des Gebäudes von Seiten des Bauaufsichtsamtes zu rechnen. Der nachträglich erfolgte Anbau stellt sich in einem stark vernachlässigten Zustand dar. Im Innenbereich, insbesondere in der Küche sind umfangreiche Schimmelschäden vorhanden. Es wird aus Sicht des Sachverständigen davon ausgegangen, dass das Dach und die Fassaden umfangreich reparaturbedürftig sind. Zudem wären Maßnahmen für die Herstellung eines zeitgemäßen energetischen Standards erforderlich. Das Haupt-Bad wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2016 fertiggestellt.

Aus Beobachtungen des Sachverständigen, bei Erwerbsvorgängen vergleichbar stark umfangreich sanierungsbedürftiger Objekte, erfolgt in der Regel eine Grundstücksfreimachung, da sich die Vorstellungen über zeitgemäßes Wohnen nur mit einem wirtschaftlich unverhältnismäßigem risikobehafteten Aufwand realisieren lassen. Die Sanierungskosten übersteigen in der Regel die Neubaukosten. Hinzu kommen im vorliegenden Fall, erhebliche Unwägbarkeiten und Kostenrisiken, die sich aus der historischen baufälligen Substanz, des stark vernachlässigten Anbau und in der Abfangung bzw. im Anbau an die andere Doppelhaushälfte ergeben.

Die Außenanlagen wie z.B. Terrassenflächen, Zuwegung und Grundstückseinfassungen sowie Gartenanlage müssten ebenfalls neu angelegt werden.

Vergleichbare baufällige Objekte werden daher üblicher Weise zu einem marktüblichen Bodenwert unter Berücksichtigung ggf. eines angemessenen Zuschlages und der Freilegungskosten gehandelt. Da hier jedoch bezüglich der Freilegung zum derzeitigen Stand zwar kein Denkmalschutz besteht, der dem Abriss des historischen Gebäudes entgegensteht, besteht jedoch das Risiko der Gebäudeaufnahme in das Denkmalregister und es wäre noch ein historisch gerechter Wiederaufbau bzw. der Erhalt des historischen Mauerwerkes denkbar.

Die Wertermittlung erfolgt im Abschnitt Bodenwert.

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 Werteeinflüsse 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 Altena 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		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
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- / kostenerstattungsbeitragsfrei 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/m² Bausubstand 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 letztlich 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



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 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 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

10 Fotodokumentation

Vorderansicht



Keller



Garagenwand / Betontreppe



Garage



Garagendach



Hauseingänge



Rückansicht



Innenbereich historischer Baukörper



Gäste-WC Anbau



Wohnzimmer Anbau



Treppe EG – DG Anbau



Küche Anbau



Küche Anbau



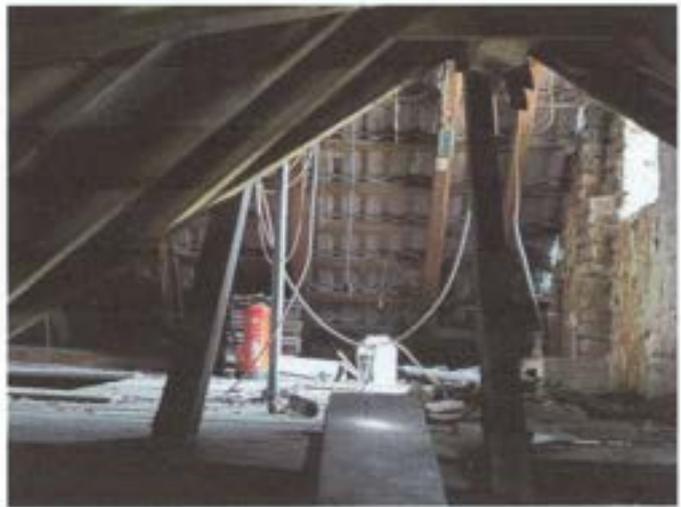
Zimmer Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

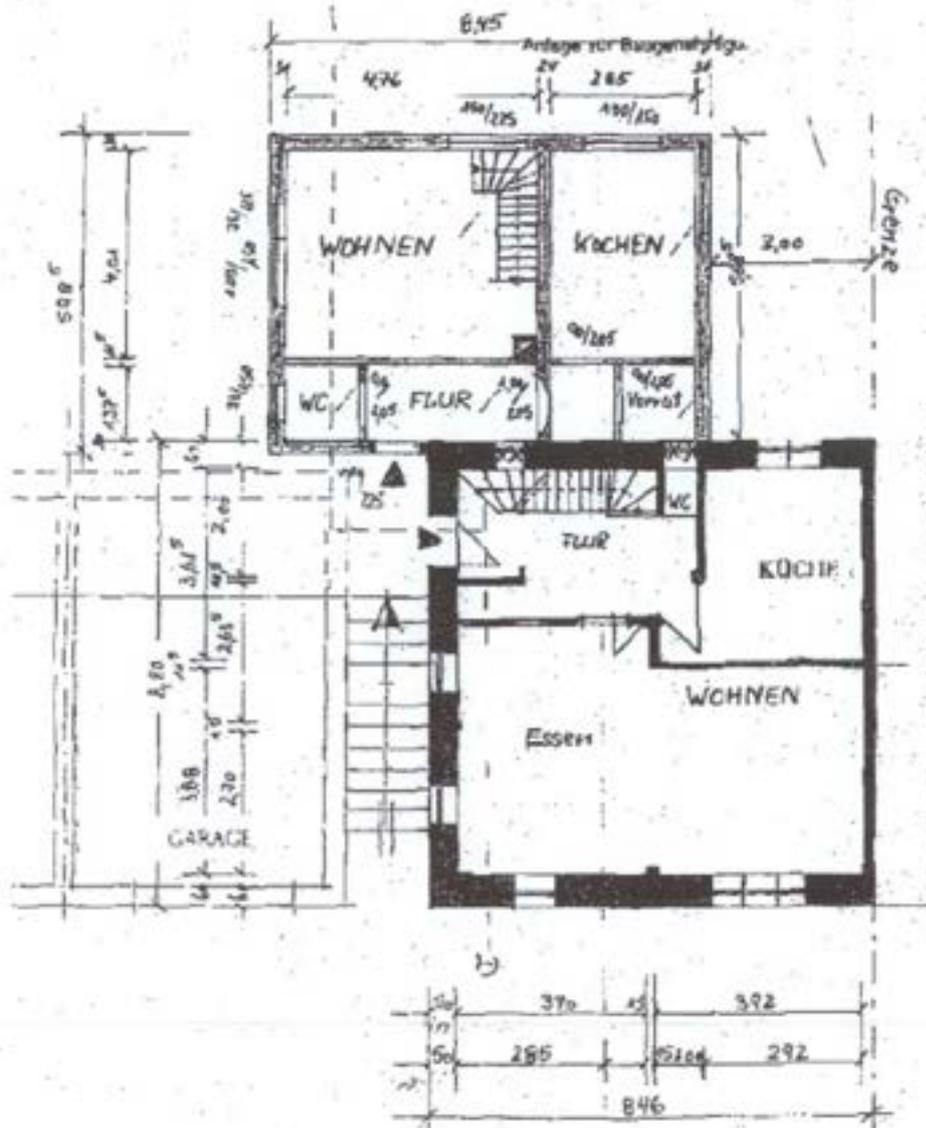


Dachboden

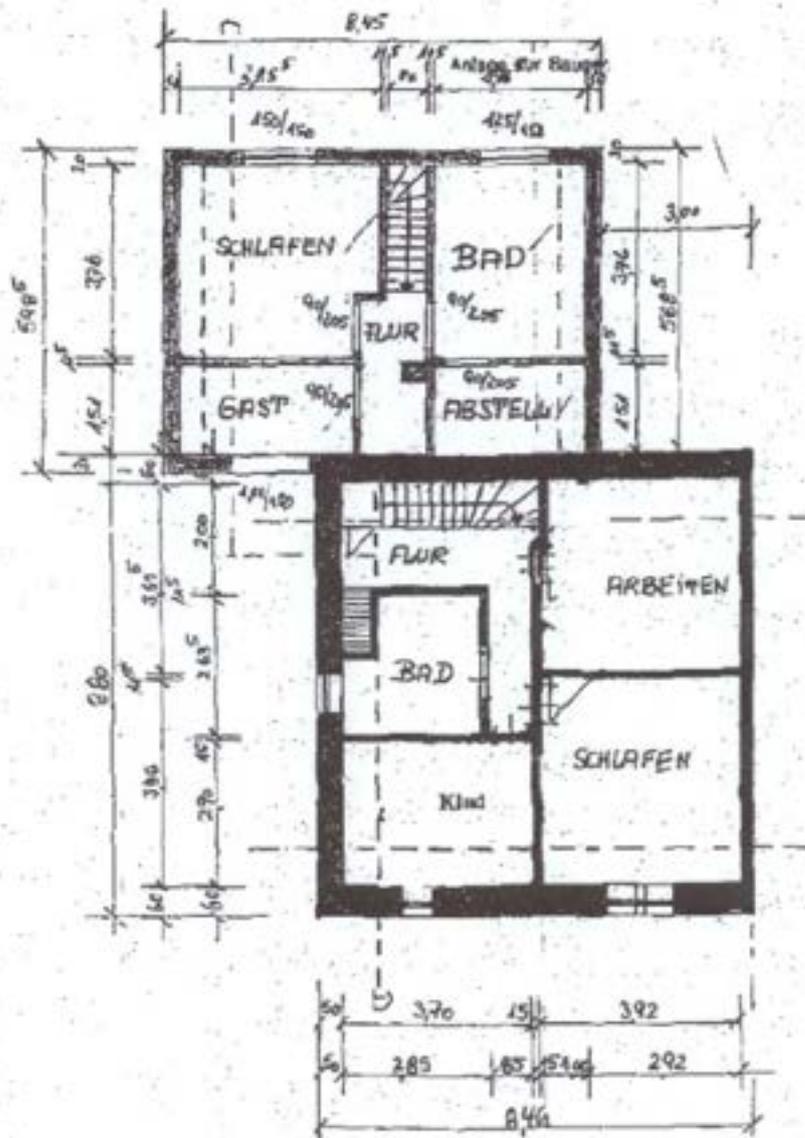


11 Anlagen

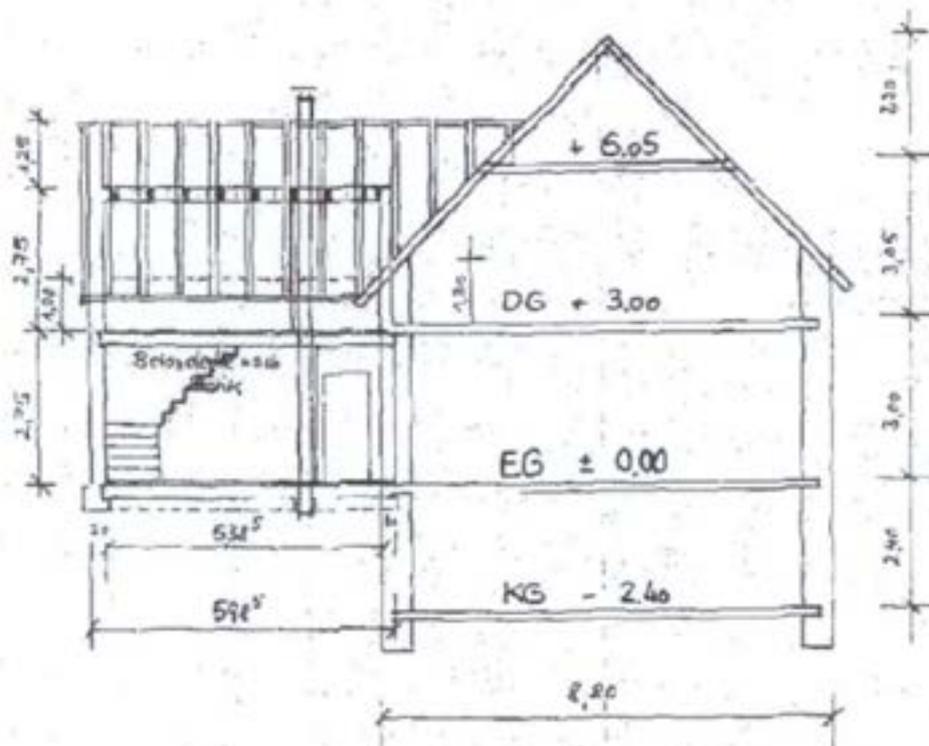
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt





Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Werdohl.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Werdohl
Postleitzahl	58791
Gemarkungsname	Werdohl
Gemarkungsnummer	1017
Ortsteil	Bärenstein
Bodenrichtwertnummer	60156
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	80 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	2218

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf stützenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsitzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Ausgabe gefertigt am 02.08.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Werdohl.

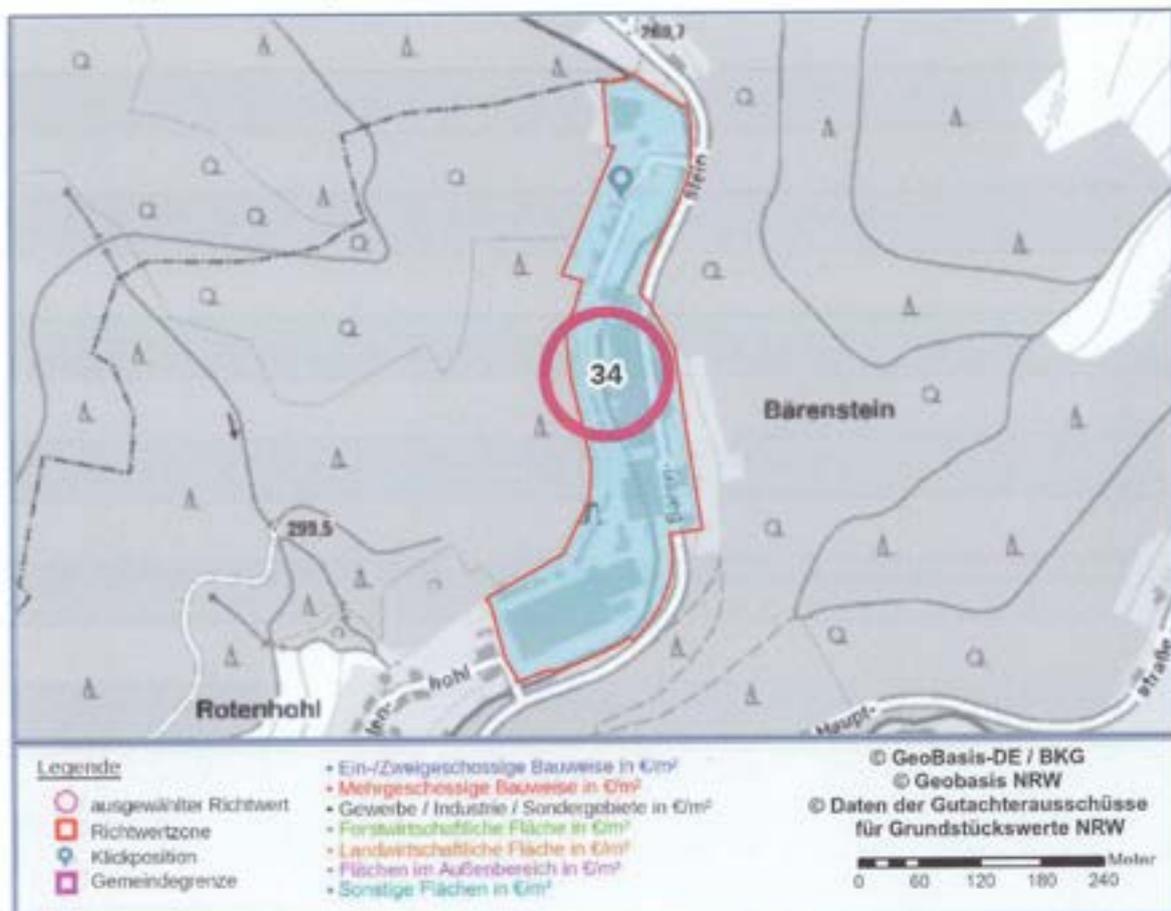


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Werdohl
Postleitzahl	58791
Gemarkungsname	Werdohl
Gemarkungsnummer	1017
Ortsteil	Bärenstein
Bodenrichtwertnummer	60058
Bodenrichtwert	34 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Grundflächenzahl	0,8
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	34 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	1251

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Ausgabe gefertigt am 13.06.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Stadt Werdohl

Der Bürgermeister

Stadt Werdohl • Postfach 1740 • 58777 Werdohl

SV-IMA
Herr Dipl. Bau.-Ing. Achim Schäfer
Buchweizenfeld 8
31303 Burgdorf

Ihr Gesprächspartner:
Frau Brömme
Abteilung Bauen
Untere Bauaufsichtsbehörde
Verwaltungsgebäude:
58791 Werdohl, Goethestraße 51
Zimmer: 170, Grasacker 7
Telefon: 02392/917-347
Internet: www.werdohl.de
e-mail: m.broemme@werdohl.de

Datum: 13.06.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Werdohl

Carl-Borbeck-Weg 10, 58791 Werdohl
Gemarkung Werdohl, Flur-Flurstück 30-577
Antragsteller: SV-IMA, Buchweizenfeld 8, 31303 Burgdorf
Mein Zeichen: B2024032

Sehr geehrter Herr Dipl. Bau.-Ing. Schäfer, sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 13.06.2024 teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Werdohl eingetragen sind.

Diese Auskunft ist gem. anliegendem Bescheid gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.


Brömme

Konten der Stadtkasse:
Vereinigte Sparkasse im Märkischen Kreis
IBAN : DE49 4585 1020 0070 0000 62
BIC : WELADED1PLB
Volksbank im Märkischen Kreis
IBAN : DE88 4478 1534 3511 0007 00
BIC : GENODEM1NRD

Allgemeine Sprechzeiten im Rathaus:
Mo. 08.00 - 12.30 Uhr u. 14.00 - 16.00 Uhr
Di. 08.00 - 12.30 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 08.00 - 12.30 Uhr u. 14.00 - 17.00 Uhr
Fr. 08.00 - 12.30 Uhr

Einwohnerbüro
Mo. 08.00 - 16.00 Uhr
Di. 08.00 - 12.30 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 08.00 - 16.00 Uhr
Fr. 08.00 - 12.30 Uhr
am 2. Samstag im Monat
von 10.00 - 12.00 Uhr

MÄRKISCHER KREIS · Heedfelder Straße 45 · 58509 Lüdenscheid

SV-IMA
Buchweizenfeld 8
31303 Burgdorf

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ihr Schreiben vom 14.06.2024 bzgl. Carl-Borbeck-Weg 10, 58791 Werdohl

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück Gemarkung Werdohl, Flur 30, Flurstück 577, Carl-Borbeck-Weg 10, 58791 Werdohl 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 beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Nowak