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
Aufraggeber/in	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena 05 K 19/13
Gutachter/in	Dipl.- Ing. Achim Schäfer ö. b. u. v. SV
Wertermittlungsstichtag	31.07.2024
Qualitätsstichtag	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

Gutachtenauftrag
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 beigefügt, 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 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 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 Bestandschutz 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.