

74

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (Künstleratelier mit Wohnteil, ein Apartment und eine Wohnung)
Objektadresse:	Affelner Mühle 4 58809 Neuenrade
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Affeln, Blatt 1016, lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4
Katasterangaben:	Gemarkung Affeln, Flur 23, Flurstück 18 (1.002 m ²); Gemarkung Affeln, Flur 23, Flurstück 50 (494 m ²); Gemarkung Affeln, Flur 23, Flurstück 59 (694 m ²); Gemarkung Affeln, Flur 23, Flurstück 61 (3.117 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 02.07.2018 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 005 K 046/17) vom 27.06.2018 wurde die Sachverständige mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	23.08.2018 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.08.2018 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigungen:	Zu dem Ortstermin am 23.08.2018 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 07.08.2018 fristgerecht informiert. Am 23.08.2018 wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Dabei konnte das Bewertungsobjekt überwiegend in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner, eine Vertreterin der Gläubigerin, die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2018

- Beschluss vom 27.06.2018
- Beteiligtenliste

75

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.130, Stand 01.07.2017
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2018
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2018
- Mängelanzeige zum Sägemühlenbau vom 01.02.1912
- Baubeschreibung zum Anbau an die Sägemühle vom 31.08.1927
- Baubeschreibung zum Anbau an die Sägemühle vom 06.09.1935
- Baubeschreibung zum Anbau des Sägewerks vom 26.07.1965
- Baubeschreibung zum Anbau einer Sägehalle vom 01.07.1968
- Baubeschreibung zum Umbau und zur Nutzungsänderung des ehemaligen Sägewerks vom 31.10.1996
- Lageplan vom August 1997
- Schreiben zum Bauantrag vom 21.01.1997, Stadt Neuenrade
- Auszug aus der Sitzungsniederschrift vom 04.02.1997
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vom 12.11.1996
- Grundriss EG vom 30.10.1996
- Flächenaufstellung ohne Datum, aus der Akte der Gläubigerin
- Skizze KG, EG, OG ohne Datum, aus der Akte der Gläubigerin
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vom 11.11.1996, aus der Akte der Gläubigerin
- Vertrag (Urkunde Nr. 27 für 2006 Notar xxxx xxxx) zur Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs vom 21.04.2006
- telefonische Auskunft des Amtsgerichts Altena, Grundbuchamt vom 03.09.2018
- Grundstücksmarktbericht 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis Lizenz Version 2.0 dl-de/by-2-0
- Vergleichsmietentabelle für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V.
- Gewerblicher Mietspiegel der SIHK zu Hagen, September 2010
- Bodenrichtwertauskunft BORISplus.NRW dl-de/by-

2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Datensatz (URI), www.boris.nrw.de 76

- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 16.07.2018
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 16.07.2018 sowie telefonisch vom 23.08.2018
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.07.2018 und telefonische Auskunft vom 03.09.2018
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 16.07.2018
- Auskunft zur Hochwassergefährdung vom 16.07.2018
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.07.2018
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10.07.2018, Bezirksregierung Arnsberg
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnung und Überprüfung der Wohn- und Nutzflächen
- Fotodokumentation beim Ortstermin

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zum Bauantrag für die Nutzungsänderung liegen aus dem Jahr 1997 ein Schreiben der Stadt Neuenrade sowie eine Sitzungsniederschrift vor. Hiernach wird eine Baugenehmigung für ein Künstleratelier mit Werkstatt und Gästezimmern sowie einer Wohneinheit ausgesprochen. Dem Antrag auf Schaffung zweier weiterer abgeschlossener Wohnungen wird das Einvernehmen versagt.

Der Schuldner erklärte beim Ortstermin, dass die Baugenehmigung für die zwei Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt erteilt worden sei. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen jedoch nicht vor. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass die zwei Wohnungen genehmigt wurden. 0

Auf dem Flurstück 59 ist ein Geh- und Fahrrecht für die Flurstücke 55 und 58 eingetragen. Die betroffene Fläche beträgt ca. 10 m² in der Nähe der Zuwegung. Da die Fläche klein ist und die Nutzung des Bewertungsobjekts nicht eingeschränkt oder behindert wird, wird das Recht als nicht wertbeeinflussend eingestuft. 112

Die Zuwegung, das Flurstück 57, ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Sie ist gemäß Vertrag (Urkunde Nr. 27 für 2006, Notar xxxx xxxx aus Datenschutzgründen nicht genannt) zur Hälfte im Eigentum des Schuldners und zur Hälfte im Eigentum des Nachbarn. ✓

Gemäß Vertrag (Urkunde Nr. 27 für 2006, Notar xxxx xxxx aus Datenschutzgründen nicht genannt) räumen sich die Vertragsparteien ein wechselseitiges Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht ein.

„Das Recht zum Gehen und Fahren sowie die in § 4 Ziffer 5 wechselseitig zugestandenen Leitungsrechte räumen sich die Vertragsparteien wechselseitig auch an der künftig hälftig gemeinsamen Parzelle Flur 23, Flurstück 57 (Gemarkung Affeln) ein. Die entsprechende Eintragung ins Grundbuch wird gemäß Vertrag von den Vertragsparteien bewilligt und beantragt für den jeweiligen Miteigentümer dieser Parzelle.“

Gemäß der telefonischen Auskunft des Amtsgerichts Altena vom 03.09.2018 befindet sich jedoch im Grundbuch Blatt 104 A, lfd. Nr. 6 (Flurstück 57, 81 m²) keine Eintragung zum Geh- und Fahrrecht sowie dem Leitungsrecht. Ich unterstelle in diesem Gutachten, dass aufgrund des notariellen Vertrages die Eintragung bis zum Zwangsversteigerungstermin erfolgen wird. Aus diesem Grunde wird kein Abschlag für die Erstellung einer Erschließung erhoben.

Gemäß der telefonischen Auskunft des Märkischen Kreises vom 03.09.2018 wurde auf dem Flurstück 57 keine Erschließungsbaulast eingetragen. Für spätere genehmigungspflichtige Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass eine Baulast eingetragen werden muss.