

Amtsgericht Altena/Westf. Grundbuchamt	
Eing.	17. SEP. 2018
.....UhrMinuten
.....Anl.€ Kostenm.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für das mit einem gemischt genutzten
Gebäude (Künstleratelier, Wohnen) bebaute Grundstück in
58809 Neuenrade, Affelner Mühle 4



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 005 K 046/17

Der **Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks** wurde
zum Wertermittlungstichtag **23.08.2018** ermittelt mit rd.

347.000 €

Die **Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke** wurden
zum Wertermittlungstichtag **23.08.2018** ermittelt mit rd.

Flurstücke	Nutzung/Bebauung	Wert der Flurstücke
Flurstück 18	Gemischt genutztes Gebäude	227.000 €
Flurstück 50	Hinterland, unbebaut	2.500 €
Flurstück 59	Kfz-Stellplatzflächen	34.700 €
Flurstück 61	Gartenland, Unterstellplatz	82.800 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 22
Seiten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung ZIS
Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660
Fax 02973 / 908690

E-Mail: info@juwert.de

www.juwert.de

13. September 2018

Aktenzeichen: 2751

71

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung.....	4
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage.....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form.....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Gemischt genutztes Gebäude.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbaurzustand.....	17
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
3.2.5.2	Künstleratelier mit Wohnteil.....	17
3.2.5.3	Apartment.....	18
3.2.5.4	Wohnung.....	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
3.3	Außenanlagen.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	21
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	22
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A.....	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27

4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B	72 31
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B	32
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich Restfläche	33
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich Restfläche	34
4.9	Verkehrswert (Marktwert)	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	Verzeichnis der Anlagen	40

73

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (Künstleratelier mit Wohnteil, ein Apartment und eine Wohnung)
Objektadresse	Affelner Mühle 4, 58809 Neuenrade
Aktenzeichen des Amtsgerichts	005 K 046/17
Wertermittlungstichtag	23.08.2018
Ortstermin	23.08.2018
Grundbuch	Grundbuch von Affeln, Blatt 1016, lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4
Katasterangaben	Gemarkung Affeln, Flur 23, Flurstück 18 (1.002 m ²); Flurstück 50 (494 m ²); Flurstück 59 (694 m ²); Flurstück 61 (3.117 m ²)
Grundstücksfläche	5.307 m ²
Art des Gebäudes	Gemischt genutztes Gebäude (Wohnen, Künstleratelier)
Baujahr des Gebäudes	ca. 1912
Umnutzung und Umbau	1997
Anzahl der Einheiten	3
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 623 m ²
Ausbaureserve	ca. 84 m ²
Bodenwert	rd. 170.000 €
Ertrags- und Vergleichswerte	rd. 347.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 347.000 €
Verkehrswerte (Marktwerte) der einzelnen Flurstücke	Flurstück 18: rd. 227.000 € Flurstück 50: rd. 2.500 € Flurstück 59: rd. 34.700 € Flurstück 61: rd. 82.800 €
Wert pro m ² Wohn-/ Nutzfläche	rd. 557 €/m ²