

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Neuenrade (ca. 12.000 Einwohner); Ortsteil Altenaffeln (ca. 500 Einwohner); Affelner Mühle (Außenbereich)
berrtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Werdohl (ca. 14 km entfernt), Plettenberg (ca. 10 km), Lüdenscheid (ca. 25 km entfernt), Iserlohn (ca. 26 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 120 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 5 km entfernt), B 236 (ca. 8 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 20 km entfernt), A 46 (ca. 30 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Neuenrade (ca. 7 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 45 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage im Außenbereich; Die Entfernung zum Stadtzentrum Neuenrade beträgt ca. 7 km. Die Entfernung zum Ortsteil Affeln beträgt ca. 1,5 km und die zum Ortsteil Altenaffeln ca. 1,3 km. Bcker inkl. Lebensmittelgeschäft in Affeln; Kindergarten in Affeln; Grundschule in Altenaffeln; weiterführende Schulen in Neuenrade, Plettenberg und Werdohl; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in Affeln und Altenaffeln; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet; für ein Künstleratelier bzw. für einen Freiberufler wird
--	--

	die Lage als mittlere Lage eingestuft
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ein Wohnhaus in der näheren Umgebung; 3 weitere Häuser, darunter ein Landgasthof in ca. 200 m Entfernung; offene, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	teils leicht hängig, überwiegend eben von der Straße abfallend;

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 140;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 42 m;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 5.307 m <sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nebenstraße (Kreisstraße 27); Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, kein Kanalanschluss - die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teils eingefriedet durch offene Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; der Bach Wellingse verläuft unter dem Gebäude
Hochwassergefährdung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Hochwassergefährdungsgebiet.

bergbauliche Verhältnisse: Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist in den dort vorliegenden Unterlagen **kein Bergbau dokumentiert**. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten: Das Bewertungsobjekt ist **weder im Kataster über altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten**, noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen **aufgenommen**.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2018 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Affeln, Blatt 1016 folgende auf Wertbeeinflussung zu prüfende Eintragung:  
Ifd. Nr. 1, betroffen ist das Flurstück 59  
*Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Affeln Flur 23 Flurstücke 55 und 58 (Blatt 1017). Bezug: Bewilligung vom 21.04.2006 (Ur-Nr. 27/06, Notar xxxx xxxx - aus Datenschutzgründen nicht genannt, Iserlohn). Eingetragen am 07.03.2007.*

### Hinweis:

Die betroffene Fläche beträgt ca. 10 m<sup>2</sup> in der Nähe der Zuwegung. Da die Fläche klein ist und die Nutzung des Bewertungsobjekts nicht eingeschränkt oder behindert wird, wird diese Eintragung als nicht wertbeeinflussend beurteilt. X

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihung, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, **besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.**

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Legionellen-Untersuchungspflicht:

Eine Legionellen-Untersuchungspflicht besteht für Betreiber einer Großanlage (§ 3 Abs. 12 TrinkwV) für Trinkwassererwärmer mit mehr als 400 l Inhalt oder eine Rohrleitung mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle.

Hinweis:

Die Sachverständige geht in diesem Gutachten davon aus, dass eine Legionellen-Untersuchungspflicht nicht besteht.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Zu Lasten der Flurstücke 18, 50 und 61 gibt es im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen. **Auf dem Flurstück 59 ist eine Baulast eingetragen.**

Baulastenblatt Nr. 30159:

*Die Zulassung weiterer selbständiger Gebäude auf den Grundstücken Nr. 57, 58, 59 der Flur 23 in der Gemarkung Affeln ist nicht möglich. Entsprechende Bauanträge werden von mir nicht gestellt werden. Vergl. Verfügung des Regierungspräsidenten in Amsberg vom 26.6.1974 – 34.3.3-188/74 -*

*Amsberg, den 15. August 1974*

Hinweis:

Diese Eintragungen beurteilt die Sachverständige als **nicht wertbeeinflussend.**

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht **nicht unter Denkmalschutz** und es gibt keine Denkmalobjekte in der unmittelbaren Nähe.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Fläche der Landwirtschaft

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB (Bauen

im Außenbereich) zu beurteilen.

sonstige Satzung: sind nicht vorhanden

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden durch ein Schreiben der Stadt Neuenrade vom 21.01.1997 und ein Sitzungsprotokoll vom 04.02.1997 festgestellt, jedoch hat der Schuldner beim Ortstermin erklärt, dass eine Baugenehmigung später erteilt worden sei. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB **abgabefrei**. **Straßenausbaubeiträge** nach KAG können bei jeder nachmaligen Herstellung einer Anlage wiederkehrend entstehen, **stehen aber derzeit nicht an**.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. Anlage 3 und nachfolgende Gebäudebeschreibung;  
Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude (Künstleratelier mit Wohnteil und zwei Wohnungen) bebaut.  
Auf dem Grundstück befinden sich ca. 8 Kfz-Stellplätze und ein Unterstellplatz, der ca. 180 m<sup>2</sup> groß ist.  
Das **Künstleratelier mit dem Wohnteil wird eigengenutzt**. **Die beiden Wohnungen stehen leer**. Ein Teil in der Mitte des Gebäudes (ca. 84 m<sup>2</sup>) ist noch nicht ausgebaut bzw. befindet sich im Ausbau.