

Exposé

Aktenzeichen
023-101

Datum
18.03.2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59872 Meschede, Kolpingstraße 39
auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme



Amtsgericht Meschede: AZ 010 K 024/23

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde auf der Grundlage
der äußeren Inaugenscheinnahme zum Stichtag
28.02.2024 ermittelt mit rd.
75.000 €**

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 0291-2903-27) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Meschede eingesehen werden.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE33XXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Grundstücksgröße:	745 m ²
Bodenwert:	43.200,- €
Verkehrswert:	75.000,- €
Sachwert:	75.000,- €
Ertragswert:	71.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-10.500,- €
Baujahr:	Ursprungsbaupjahr nicht bekannt, 1975 Anbau an das Wohnhaus
Wohnfläche:	rd. 135 m ²
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	nicht bekannt
Besonderheiten:	<p><u>Äußere Inaugenscheinnahme:</u> Die Bewertung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme.</p> <p><u>Bauordnungsrecht</u> Im Bauarchiv der Stadt Meschede ist kein Vorhaben zur Errichtung des ursprünglichen Gebäudes dokumentiert. Aufgrund des Cyberangriffs hat der Hochsauerlandkreis bislang noch keinen Zugriff auf digitalisierte Bauakten.</p> <p><u>Wohnungsrecht:</u> Auf Grund des ZVG bleibt das Wohnungsrecht in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Das Haus und die Außenanlagen vermitteln einen vernachlässigten Eindruck. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Kolpingstraße 39 59872 Meschede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meschede-Stadt, Blatt 1330, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 447 (745 m²)

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Äußere Inaugenscheinnahme

Die Bewertung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme.

Bauordnungsrecht

Im Bauarchiv der Stadt Meschede ist kein Vorhaben zur Errichtung des ursprünglichen Gebäudes dokumentiert. Aufgrund des Cyberangriffs hat der Hochsauerlandkreis bislang noch keinen Zugriff auf digitalisierte Bauakten. (vgl. 0)

Wohnungsrecht:

Auf Grund des ZVG bleibt das Wohnungsrecht in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Meschede inkl. aller OT ca. 31.149 Einwohner Meschede Kernstadt 15.494 Einwohner Stand: 31.12.2023
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (ca. 73 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 141 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 55 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Meschede A 46 (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Meschede (ca. 2,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 147 km entfernt) Paderborn-Lippstadt (ca. 44 km entfernt)

innerörtliche Lage:

Meschede ist eine Kreis- und Hochschulstadt im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen. Im Laufe der Zeit sind mehrere Gewerbe- und Industrieflächen entstanden. Es befinden sich zahlreiche mittelständische Betriebe in Meschede. Stark vertreten sind metallverarbeitende Unternehmen und der Karosseriebau. Geschäfte für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind fußläufig erreichbar. Zudem befindet sich eine Bürgerbus-Haltestelle direkt vor dem Haus. Die Busse fahren im stündlichen Abstand. Ärzte, Apotheken, ein Akutkrankenhaus, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Meschede. Der Ruhrtalradweg sowie die Bahnstrecke Warburg-Hagen verlaufen direkt vor dem Haus. Die Straße ist geprägt von zahlreichen Mehrfamilienwohnhäusern.

In südlicher Richtung des Bewertungsobjekts befindet sich ein weltweit führender Zulieferer von Leichtmetall-Erzeugnissen, vor allem für die Automobilindustrie.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Bahnlinie, die unmittelbar vor dem Haus verkehrt)

Topografie:

starke von der Straße ansteigende Hanglage, vor dem Wohnhaus eingeebnet

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 22 m

mittlere Tiefe:
ca. 51 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 745 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Nebenstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses,
Grenzbebauung durch Garage des östlichen Nachbarn

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 12.01.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Das Kataster der Altstandorte und Altablagerungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird fortlaufend ergänzt. Möglicherweise können zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte bekannt werden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen.

Anmerkung:

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 12.01.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 15.01.2024 nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind folgende Vorhaben dokumentiert:

- Baugenehmigung 1919/75 Anbau an das Wohnhaus vom 06.10.1975
Rohbauabnahme 1919/75 Anbau an das Wohnhaus vom 10.11.1975
Schlussabnahme 1919/75 Anbau an das Wohnhaus vom 17.05.1976
- Nachtragsbaugenehmigung 2374/75 N. Ausbau einer Dachgaube am Wohnhaus vom 10.11.1975
Rohbauabnahmeschein Nr. 1919/75 und 2374/75 Anbau an das Wohnhaus vom 05.07.1977
Schlussabnahmeschein Nr. 1919/75 und 2374/75 Anbau an das Wohnhaus vom 05.07.1977

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen sind von außen nicht ersichtlich. Ob die Ausführung im Inneren wie genehmigt ausgeführt wurde, konnte nicht geprüft werden.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 05.02.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Wasserwirtschaftsdaten des Landes

Wasserwirtschaftsdaten des Landes: Gemäß GeoPortal HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

Auskunft zum Bergbau

Auskunft zum Bergbau: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.01.2024 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Dachschiefer verliehenen Bergwerksfeld „Adolph“ und über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart: eingeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau mit Garage im Keller

Baujahr: Ursprungsbaupjahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, gemäß Typ und Bauausführung vermutlich 1930
Anbau 1975

Modernisierung: keine

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Garage, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Schlafzimmer, Windfang

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Badezimmer, Flur

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Ursprungshaus nicht bekannt,
Anbau Beton

Keller: Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Ursprungshaus nicht bekannt,
Anbau Stahlbeton

Treppen: Außentreppe zum Hauseingang Beton

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Kunstschiefer

Anbau Flachdach mit Bitumenbahnen

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Heizung: Weishaupt, Thermo Gas WTG 18 N, Baujahr 2006, 17,5 kW
Brenner: Weishaupt Baujahr 2005

Gemäß Protokoll des Schornsteinfegers vom 05.09.2022 bestehen an der Heizung Mängel, die nach den Verpflichtungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beseitigen sind.

Gemäß städtischer Bauakte wurde der Eigentümer mit Schreiben vom 09.01.2024 darauf hingewiesen, dass die Mängel noch bestehen und noch zu beseitigen sind.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Dachgaube

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

- Betonschäden an der Außentreppe,
- beschädigter Fliesenbelag, abgeplatzte Verkleidung an der Außentreppe,
- Risse im Mauerwerk,
- korrodiertes Geländer,
- fauler Dachüberstand,
- ungeschützter Ortgang zwischen Bestand und Anbau

Allgemeinbeurteilung: Das Haus und die Außenanlagen vermitteln einen vernachlässigten Eindruck. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- Hofbefestigung,
- befestigte Stellplatzfläche,
- Terrasse,
- Stützmauer,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Rasenflächen,
- kleine Gartenhütte

Der Garten ist stark verwahrlost und verwildert:

- Einfriedung: massive Betonschäden, Putzabplatzungen, stark vermoost,
- vermooste Einfahrt, vermooste Terrasse,
- verwilderte Außenanlagen,
- Holzhandlauf am Geländer der Terrasse marode

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Meschede-Stadt, Blatt 1330, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 9, Flurstück 447 in 59872 Meschede, Kolpingstraße 39 wird zum Wertermittlungstichtag 28.02.2024 mit rd.

75.000 €

in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 0291-2903-27) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Meschede eingesehen werden.