

Lydia Schmidt



ö.b.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken
der Industrie- u. Handelskammer Hellweg-Sauerland

Dipl. - Sachverständige für die Bewertung (zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024)
von bebauten u. unbebauten Grundstücken, Mieten u. Pachten

Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige der Handwerkskammer Südwestfalen
für das Maurer- und Betonbauerhandwerk

Sonnenweg 23, 59846 Sündern * Tel. 02933-789850 * info@lydia-schmidt.de

**KURZFASSUNG
VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG
(Liquidationswert)**

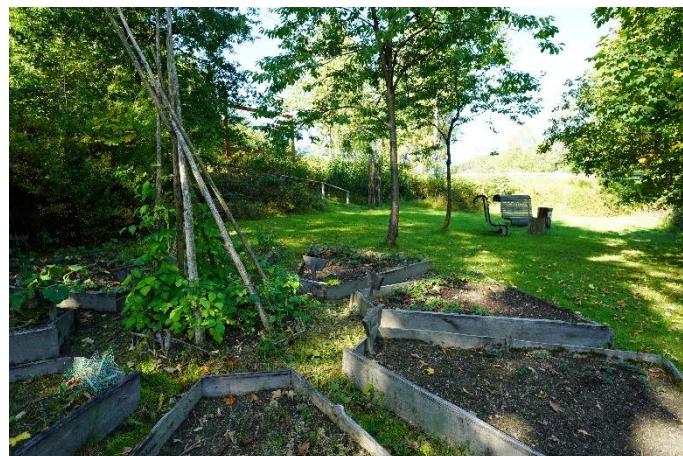
für das

**mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück und ein Gartengrundstück
in 57392 Schmallenberg, Sögtrop 8 und Sögtrop**

Gemarkung: Rarbach Flur: 4 Flurstück: 32, 7



Flst. 32



Flst. 7

Aktenzeichen Amtsgericht Meschede 10 a K 014/25

Stichtag 19.09.2025

Das Gutachten besteht aus 17 Seiten und 7 Seiten Anlagen insgesamt 24 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	3
2.1	Lage.....	3
2.1.1	Großräumige Lage.....	3
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	4
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.3	Privatrechtliche Situation	5
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	5
2.4.3	Bauordnungsrecht	6
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.6	Derzeitige Nutzung	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	6
3.1	Wohnhaus	6
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	7
3.1.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.2	Außenanlagen	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Liquidationsverfahren	13
4.4.1	Erläuterungen	13
4.4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
4.5	Verkehrswert (Marktwert)	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Flurstück 32 bebaut mit einem Wohnhaus
Flurstück 7 Gartenland

Objektadresse: Sögtrop 8, Sögtrop
57392 Schmallenberg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rarbach Blatt 26,
Ifd. Nr. 4, 3

Katasterangaben: Gemarkung Rarbach, Flur 4

Flurstück 32 (221 m²) Hof- und Gebäudefläche

Flurstück 7 (713 m²) Sport-, Freizeit- und
Erholungsfläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Meschede
Steinstr.35
59872 Meschede

Auftrag vom 14.08.2025
(Datum der Auftragsschreiben)

Eigentümer: 1 Eigentümer

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren 10a K 14/25

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2025 Dies entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ortstermin: 19.09.2025

Das Gebäude und die Grundstücke wurden komplett von
außen in Augenschein genommen.
Aufgrund des verwahrlosten Zustandes im Innern konnte
das Wohnhaus nicht komplett begangen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Hochsauerlandkreis Einwohner 261.777
(30.06.2023 it.nrw)

Ort und Einwohnerzahl: Schmallenberg 25.868 Einwohner – 31.12.2024,
Ortsteil Sögtrop ca. 120 Einwohner

Die Stadt Schmallenberg besteht aus 83 Ortschaften. Die gewerbliche Struktur von Schmallenberg wird dominiert von mittelständischen Unternehmen, überwiegend durch die Industrie und das Handwerk. Auf Grund der waldreichen Lage kommt der Holzwirtschaft eine wichtige Bedeutung zu. Schmallenberg ist staatlich anerkannter Luftkurort, sodass auch der Tourismus einen großen Stellwert hat. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Durchschnitt bei 3,7 % (HSK 4,7 %).

Überörtliche

Verkehrsanbindungen:

- DB-Haltestelle Meschede ca. 16,6 km
- Autobahn A 46/445 ca. 20,0 km
- Eslohe ca. 11,5 km
- Bad Fredeburg ca. 13,5 km
- Schmallenberg ca. 20,0 km
- Flughafen Dortmund ca. 70,0 km
- Flughafen Köln ca. 125,0 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße: Wohnbebauungen

Topografie: starke Hanglage

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt direkt im kleinen Dorfkern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Dorfkern nicht zu finden, hier muss auf die umliegenden Gemeinden zurückgegriffen werden. Verschiedene Lebensmitteldiscounter und Drogerien sind in Eslohe und Bad Fredeburg zu finden, ebenso wie Ärzte, Apotheken, Banken. Kindergarten und Grundschule befinden sich in einem Umkreis von rd. 8 km. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in Eslohe und Schmallenberg zu finden. Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer öffentlichen Straße.

Parkmöglichkeiten sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zu finden. Busverbindungen sind sehr eingeschränkt vorhanden. Eine Bushaltestelle liegt in ca. 1,4 km Entfernung.

Gestalt und Form: weitgehend rechteckiger Zuschnitt, Straßenfront ca. 14,50 m, Tiefe im Mittel ca. 16,50 m

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: einfach ausgebaut mit Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefon-, Kabel- und Internetanschluss nicht bekannt

Altlasten: Die vorhandene Grundstücksnutzung lässt auf keine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- und Neulasten schließen. Für die Bodenwertermittlung wird daher der lastenfreie Zustand des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigte Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:
Lfd. Nr. 4 betroffene Flurstück 32
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine weibliche Berechtigte.

Lfd. Nr. 5 betroffene Flurstück 32
Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine weibliche Berechtigte.

Die Berechtigte ist am 09.04.2021 verstorben, somit sind die Eintragungen gegenstandslos.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Flurstück 32

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Flurstück 7
Landwirtschaftliche Fläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Flurstück 32 Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen B-Plan. Es liegt eine Satzung über die Grenzen für den Zusammenhang bebauter Ortsteile vor. DN mind. 35°, Drempel 75 cm, Dacheindeckung dunkelgrauer Schiefer, Dachaufbauten eingeschränkt zulässig Flurstück 7 – keine Satzung
---------------------------------	---

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die von der Stadt Schmallenberg zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Objekt entsprechen nicht der Örtlichkeit. Das Objekt entspricht in Form und Größe nicht den Unterlagen. Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass keine weiteren Unterlagen vorhanden sind. Die ermittelten Maße wurden den Katasterunterlagen und teils der Örtlichkeit entnommen.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei

2.6 Derzeitige Nutzung

Auf dem Flurstück 32 steht ein voll möbliertes, verwahrlöstes Wohnhaus. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der Zugang offen und konnte auch nicht verschlossen werden. Der Zustand im Inneren verhinderte eine vollständige Besichtigung. Eine komplett, teils schadhafte Möblierung, Hausgeräte, Kleidung und Unrat befinden sich im Objekt. Eine Funktionsfähigkeit von Geräten kann nicht angenommen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein älteres in Fachwerkbauweise errichtetes Wohnhaus. Eine Bauakte liegt nicht vor.

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Fachwerkhaus mit Teilunterkellerung
zweigeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: unbekannt

Modernisierung: keine

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: Bitumenschindel, Fachwerk

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Fachwerkkonstruktion

Fundamente: Bruchstein

Umfassungswände: KG Bruchstein
EG, OG, DG Fachwerk – teils ausgemauert

Innenwände: Fachwerk ausgemauert

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Geschossstreppe:
Holz schmale Aufritte, hohe Steigungen

Dach: Dachkonstruktion:
Holzsatteldach mit kleiner Dachgaube
Dacheindeckung:
Kunstschiefer, Anbau Tondachpfannen rot
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

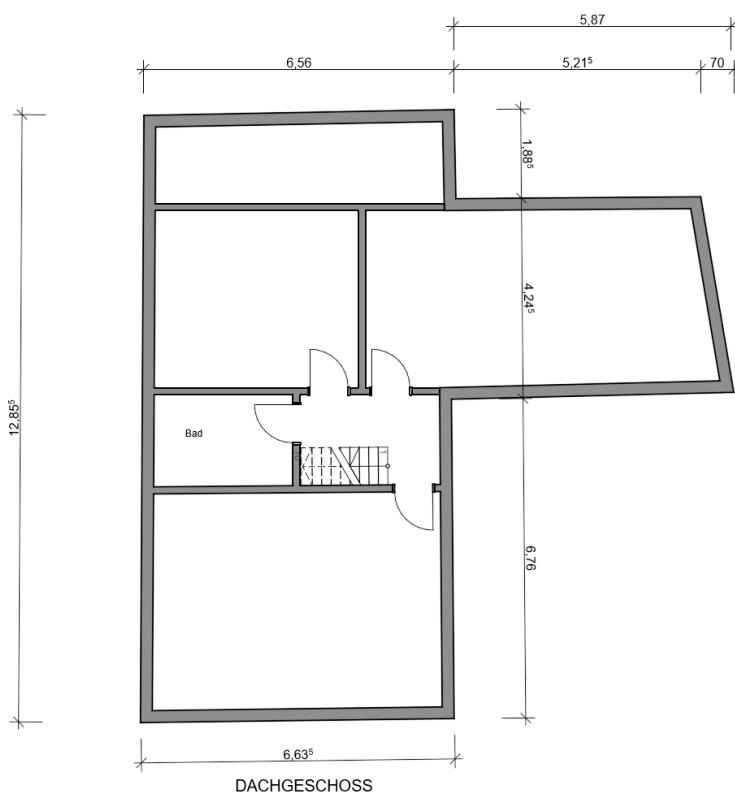
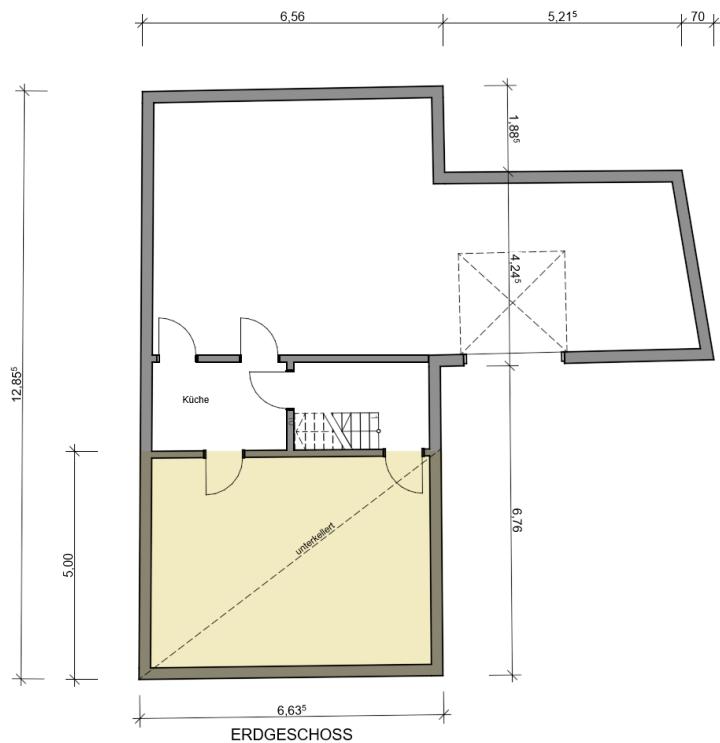
Heizung: nicht bekannt

Warmwasser-versorgung: nicht bekannt

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss entsprechen nicht heutigen Anforderungen und liegen teilweise unter 2,00 m. Eine Nutzbarkeit der Räumlichkeiten wird nicht gesehen.

Die folgenden Skizzen zeigen die Außenmaße und den ungefähren inneren Aufbau.



3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Kunststofffenster mit 2 Scheibenverglasung, keine Rollladen, Fensterbänke Holz,
Türen:	Holzhaustür, Innen: einfache Füllungstüren
Wandbekleidungen:	Holzpanellen, Feuchtraumpanellen, punktuell Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holzpanellen, Feuchtraumpanellen
Bodenbeläge:	PVC-Bodenbeläge, Teppich, OSB Platten,
sanitäre Installation:	kein funktionsfähiges Bad vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">▪ Entsorgung Restmüll, Möbel, Elektrogeräte, Unrat▪ Fassadenschäden▪ Dach- und Dachrinnenschäden▪ Haustür schadhaft▪ Wasser- und Stromversorgung schadhaft▪ keine Heizung▪ kompletter Rückbau im Inneren erforderlich▪ Zugang zum Wohnhauseingang zugewachsen

Der Zustand innen und außen zeigt auf, dass das Objekt wirtschaftlich nicht mehr instandgesetzt werden kann.

Allgemeinbeurteilung:	Der Zustand des Objektes zeigt eine abbruchreife Bausubstanz auf.
-----------------------	---

3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz. Zuwegung asphaltiert, Wildwuchs

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Grundstücke (Flurstück 32 – bebaut, Flurstück 7 – landwirtschaftliche Fläche) in 57392 Schmallenberg, Sögtrop 8 und Sögtrop zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Rarbach	26	4, 3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rarbach	4	32
Rarbach	4	7
		221 m ²
		713 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Vergleichswertverfahren kann aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Daten vom Gutachterausschuss des Hochsauerlandkreises nur für den Bodenwert angewandt werden. Der Bodenwert ist vorbehaltlich nach § 40 Absatz 5 ohne die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Auf dem Flurstück 32 befindet sich ein Wohngebäude, welches im Regelfall nach dem Sachwertverfahren berechnet wird. Hier handelt es sich jedoch um ein nicht mehr wirtschaftlich nutzbares Gebäude. Gemäß § 8 ImmoWertV ist dies ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal und ist wertbeeinflussend.

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, müssen bei der Ermittlung der Verfahrenswerte entsprechend berücksichtigt werden.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte mit Definitionen des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **25,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
Beitragszustand	= frei
Bauweise	= offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstückstiefe	= 40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 32

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche	= 221,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	19.09.2025	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 25,00 €/m ²		
Grundstückstiefe	40,00	16,50	× 1,00
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 25,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 25,00 €/m ²		gerundet
Fläche	× 221,00 m ²		
abgabenfreier Bodenwert	= 5.525,00 €		

Der **abgabenfreie Bodenwert des Flurstücks 32** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **19.09.2025** insgesamt **5.525,00 €**.

Bodenrichtwerte mit Definitionen des Bodenrichtwertgrundstücks

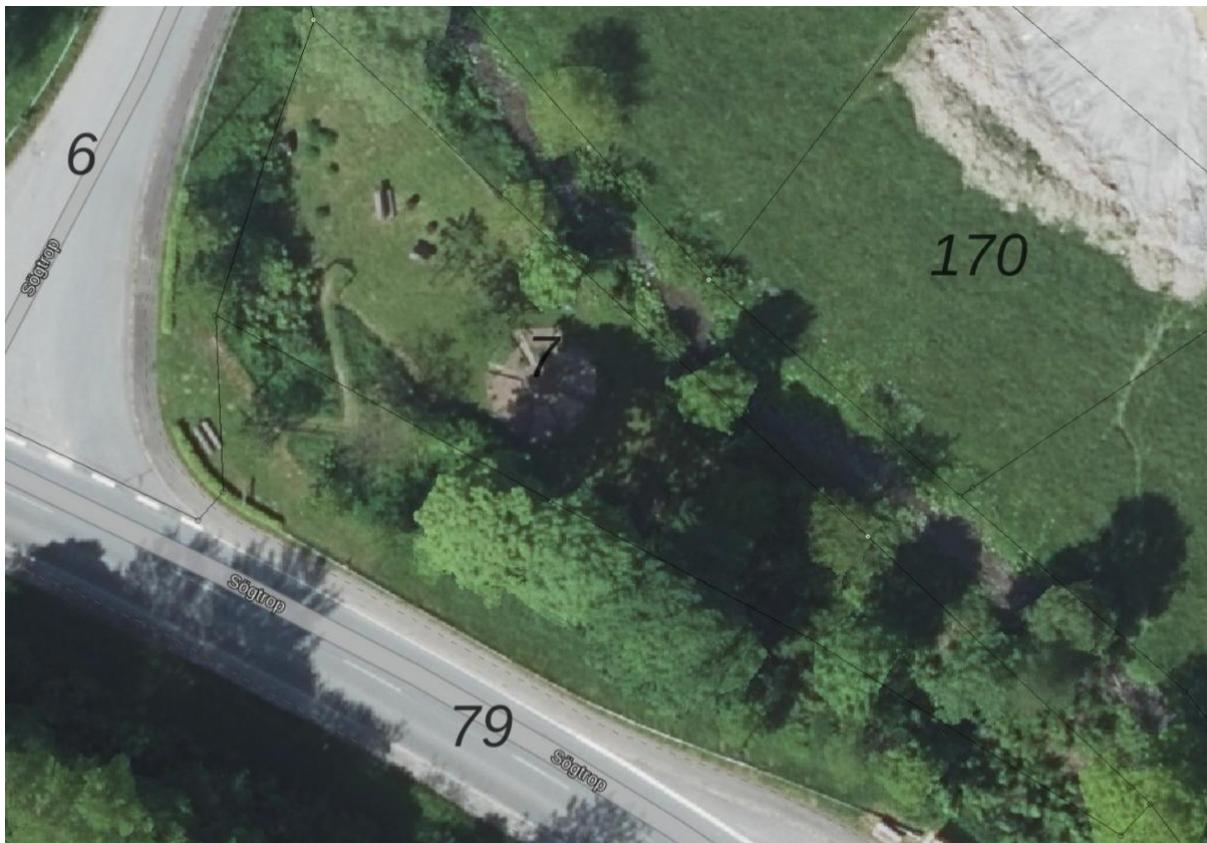
Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen beträgt **2,80 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Fläche der Land- u Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Grünland

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 7

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2025
Entwicklungszustand	= Fläche der Land- u Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 713,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks



Für das Flurstück kann eine wirtschaftliche, landwirtschaftliche Nutzung nicht gesehen werden. Es liegt im Kreuzungsbereich deutlich unter dem Straßenniveau, ist eingegrenzt vom Bachlauf und läuft schräg zu. Genutzt wird das Grundstück zurzeit von der Dorfgemeinschaft, die dort einige Bänke aufgestellt und ein paar Beete angelegt hat. Ob eine Pacht vereinbart ist und auch gezahlt wird, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzbarkeit kann hier nur der hälftige Bodenrichtwert angesetzt werden.

$$713,00 \text{ m}^2 * 2,80 \text{ €/m}^2 * 50 \% = 995,40 \text{ €, rd. } 1.000,00 \text{ €}$$

Der **abgabenfreie Bodenwert des Flurstücks 7** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **19.09.2025** insgesamt **1.000,00 €**.

4.4 Liquidationsverfahren

4.4.1 Erläuterungen

Mit dem Liquidationsverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise über einen Gebäudebestand verfügen, der nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Der Bodenwert ist in diesem Fall, um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Dabei wird grundsätzlich der Grundstückswert vermindert durch die üblichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verkaufserlösen (ImmoWertV) ermittelt.

4.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Objekt befindet sich noch das komplette Inventar, sämtlich nicht mehr nutzbar. Die Entsorgungskosten für Hausrat, Möbel, Unrat und Elektrogeräte werden mit 3.500,00 € bezifert.

Das Wohnhaus entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Aufenthaltsräume in Bezug auf Raumhöhen, Belichtungen und Treppen. Es sind erhebliche Schäden an Dach und Fach sowie sämtlichen Installationen vorhanden. Eine wirtschaftliche Instandsetzung ist nicht möglich. Die Kosten der Freilegung des Grundstückes werden daher ermittelt.

Freilegungskosten Wohnhaus

WHS Bruttogrundfläche = 108,00 m² BGF

WHS Bruttorauminhalt = 765,00 m³ BRI

Die Kosten des Abbruchs, der Baustofftrennung (Fassade, Dach Asbest, Bitumen, behandelte Hölzer, etc.) und Entsorgung werden mit 38,00 €/m³ BRI angesetzt und belaufen sich auf: 765,00 m³ * 38,00 €/m³ = 29.070,00 € zzgl. Asphaltrückbau 1.500,00 €

Gesamtkosten Freilegung 30.570,00 € zzgl. 3.500,00 € Entsorgungskosten Restmüll

Kosten der b. o. Grundstücksmerkmalen Flurstück 32 34.070,00 €

4.5 Verkehrswert (Marktwert)

Bei dem bebauten Grundstück **Flurstück 32** ist eine wirtschaftliche Instandsetzung nicht mehr gegeben. Daher wurden die Freilegungskosten in den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Flurstück 32 Bodenwert 5.525,00 € abzüglich 34.070,00 € (Pkt. 4.4.2 b. o.G. Freilegung)

Es ergibt sich ein Negativwert. Die Freilegungskosten sind erheblich höher als der Bodenwert. Der **Verkehrswert** für das Grundstück **Flurstück 32 (bebautes Grundstück)**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Rarbach	26	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rarbach	4	32

wird nach dem Liquidationsverfahren zum Wertermittlungsstichtag **19.09.2025** mit

1,00 €
in Worten: ein Euro

ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück **Flurstück 7 (landwirtschaftliche Fläche)**

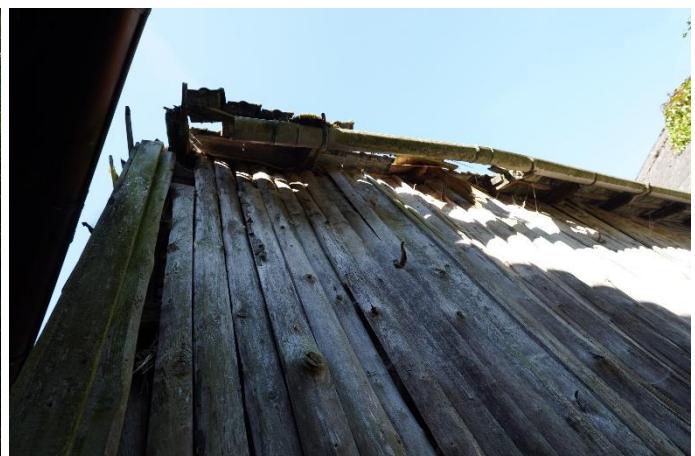
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Rarbach	26	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rarbach	4	7

wird zum Wertermittlungsstichtag **19.09.2025** mit rd.

1.000,00 €
in Worten: eintausend Euro

ermittelt.

Ansichten



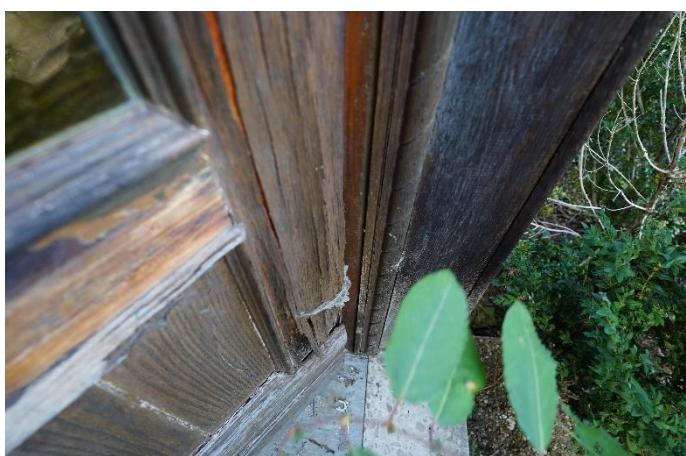
Fassadenschäden



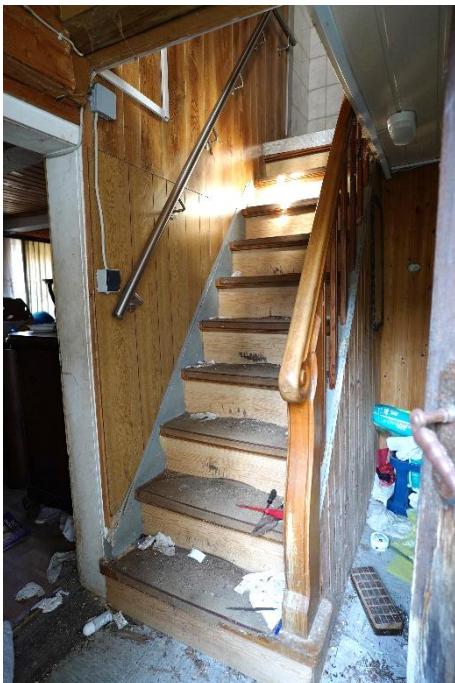
Hauseingang zugewachsen



Haustür schadhaft



ERDGESCHOSS



Kellerabgang

Küche



Raum EG



DACHGESCHOSS

