

ARCHITEKTIN DIPL. ING. ANDREA KÖNIG
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN - WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Krähbrink 11
58708 Menden
Tel. 0 23 73 - 97 44 23

2 K 07 / 23

18622 37/ 24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des
mit einem Wohnhaus mit Anbauten

und Garage

bebauten Grundstücks

Galbreite 10

58706 Menden,

sowie

unbebautes Grundstück

Gemarkung Menden, Flur 25,

Flurstück 449, Galbreite

BV
→ Nr. 10

BV
→ Nr. 11

zum Stichtag 23.08.2024,

Tag der Besichtigung 23.08.2024

1. Gesamtübersicht

Objekt	Flurstück 514 bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach, Stallanbau und PKW-Garage in Massivbauweise mit Flachdach sowie das unbebaute Flurstück 449
- Baujahr	1900, Anbau 1907
- Wohnfläche	ca. 180 m ² (Quelle: überschlägige Ermittlung)
Grundbuch	von Menden Blatt 2634 Gemarkung Menden, Flur 25 Flurstück 514, Galbreite 10, Größe: 615 m ² , Flurstück 449, Galbreite, Größe: 626 m ² ,
Eigentümer	Im ZV-Verfahren nicht öffentlich
Rechte, Belastungen	Herrschvermerk, Wohnungsrecht, Geh- und Fahrrecht
Baulast	Abstandflächenbaulast
Altlast	Altlaststandort
Gebühren BauGB, KAG	Beiträge fallen nach heutiger Rechtslage z. Zt. nicht an
Besonderheiten	Eine Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude war nicht möglich. Die Gebäude sind aufgrund von Mängeln der Bausubstanz nicht nutzbar.

**Aus den nachfolgenden Daten und Berechnungen
schätze ich zum Wertermittlungstichtag 23.08.2024
den unbelasteten Verkehrswert¹ auf:**

Flurstück 514	50.000 €
Flurstück 449	6.500 €

¹ §194 BauGB „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Gesamtübersicht	2
2. Grundlagen	4
2.1 Auftrag	4
2.1.1 Wertermittlungstichtag	4
2.2 Grundbuch	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Geographische Lage	5
3.2 Lagekategorie	5
3.3 Verkehrsanbindung	5
3.4 Zuschnitt	5
3.5 Planungsrecht	6
3.6 Beitragszustand	6
3.7 Baulast	6
3.8 Baugrund	6
4. Objektbeschreibung	7
4.1 Baubeschreibung	9
4.2 Haustechnik	8
4.3 Baumängel und Bauschäden	9
5. Verkehrswertermittlung	10
5.1 Bodenwertermittlung	10
5.2 Sachwertermittlung	11
5.3 Liquidationswert	14
5.4 Rechte und Belastungen	16
5.5 Verkehrswert	18
6. Auszug Liegenschaftskataster	19
7. Grundriss Erdgeschoss Stallanbau.....	20
9. Grundriss Dachgeschoss Stallanbau.....	21
10. Grundriss / Schnitt Garage	22
10. Fotos	23
11. Abkürzungsverzeichnis	25

2. Grundlagen

2.1 Auftrag

Im Auftrag des Amtsgerichtes Menden ist im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert der im Grundbuch von Menden Blatt 2634 verzeichneten Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden durch ein schriftliches Verkehrswertgutachten zum Stichtag zu ermitteln.

2.1.1 Stichtag

Das Grundstück wurde am Stichtag 23.08.2024, soweit einseh- und begehbar, von aussen besichtigt.

2.2 Grundbuch Abschrift: **Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht Menden, Grundbuch von Menden Blatt 2634
Gemarkung Menden, Flur 25

- lfd. Nr. 10

Flurstück 514, Gebäude- und Freifläche, Gebäude- und Freifläche, Galbreite 10, Größe: 615 m²,
Landwirtschaftsfläche, Größe: 1.176 m²,

- lfd. Nr. 11

Flurstück 449, Landwirtschaftsfläche,
Galbreite, Gesamtgröße: 626 m²,

- lfd. Nr. 12 zu 11

Je eine Grunddienstbarkeit (Duldung der Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Ruß, Wärme und Geräuschen) an dem Grundstück Menden Flur 25 Flurstück 268 eingetragen im Grundbuch von Menden Blatt 6258 Abt. II Nr. 3
Eigentümer:

Erste Abteilung

- lfd. Nr. 4.1.1 ff

Personenbezogene Daten sind im ZV-Verfahren nicht öffentlich.

Zweite Abteilung

- lfd. Nr. 1

Wohnungsrecht für eine weibliche Berechtigte... eingetragen 1964 (siehe Punkt 5.4 Seite 16)

- lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Menden Flur 25 Flurstück 198...
Eingetragen 1976 (siehe Punkt 5.4 Seite 16).

- lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk

3. Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Märkischen Kreis in der Stadt Menden (ca. 52.000 Einwohner). Der Märkische Kreis (ca. 409.000 Einwohner) im Nordwesten des Sauerlands gelegen gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg und zur Region Südwestfalen.

3.2 Lagekategorie

Wohnen

Die Lage ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gewerbe geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten, Fachgeschäfte, Fachärzte, Krankenhaus, weiterführende Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Menden zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Wohnlage ist als „normale“ Wohnlage einzustufen.

3.3 Verkehrsanbindung

Bundesstraßen:

Bundesstraße 7 und 515 Entfernung ca. : 500 m

Autobahnen:

Kreuz Unna A 1, 44 Entfernung ca. : 30 km

Flughafen:

Flughafen Düsseldorf Entfernung ca. : 130 km

Flughafen Dortmund Entfernung ca. : 30 km

Flughafen Frankfurt Entfernung ca. : 250 km

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Der Bahnhof in Menden ist zu Fuß erreichbar.

3.4 Zuschnitt

- Flurstück 514

Das zu ca. 12 % bebaute Flurstück 514 hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt. Mit einer Länge von 22 m i.M. grenzt das Grundstück nord-östlich an die Straße „Galbreite“. In Ost-Westrichtung hat das Grundstück eine Tiefe von 79 m i.M.

- Topografie

Die Grundstücksoberfläche ist von Osten nach Westen um 2,5 m i.M. abfallend.

- Bebauung

Das Flurstück 514 ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten und einer grenzständigen Garage bebaut. Der Gartenbereich ist verwildert und nicht begehbar.

- Flurstück 449

Das Flurstück ist, soweit von der Zuwegung aus Flurstück 447 einsehbar, unbebaut. Ein Zugang war durch den Wildwuchs an Bäumen, Brombeeren, Stäuchern und Unkraut nicht möglich.

Die Zuwegung über das Flurstück 447 ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert ((siehe Punkt 5.4 Seite 16).

3.5 Planungsrecht

- Flurstück 514

Das Flurstück weist verschiedene Grundstücksqualitäten auf. Für die zur Straße ausgerichtete Fläche richtet sich die bauliche Nutzung nach § 4 BauNVO in einem vorwiegend dem Wohnen bestimmten Allgemeinen Wohngebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

- Flurstück 449

Die rückwärtige, nach Westen ausgerichtete Grundstücksfläche ist nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

3.6 Beitragszustand

Nach Auskunft der Stadt Menden werden die Flurstücke durch die Straße „Galbreite“ erschlossen, für welche nach heutiger Rechtslage auf dem entsprechenden Teilstück keine Erschließungskostenbeiträge nach dem BauGB anfallen. Straßenaubeiträge für die nachmalige Herstellung nach § 8 KAG NRW können nach heutiger Rechtslage nicht mehr erhoben werden.

3.7 Baulast

Das Flurstück 514 ist im Baulastenverzeichnis mit einer Abstandflächenbaulast belastet (siehe Punkt 5.4 Seite 17).

3.8 Altlast

Der Märkische Kreis, Fachdienst 44 Umwelt, teilt schriftlich mit, daß das Grundstück Gemarkung 25, Flurstück 449 in einen Altlaststandort liegt, welcher zur Zeit unter der Nr. 09/0119 im Kataster als altlastverdächtige Fläche und Altlasten geführt wird. Der Altlaststandort Nr. 09/0119 ist gekennzeichnet als ehemaliger metallverarbeitender Betrieb mit Galvanik.

- Werteinfluss

Durch die frühere Nutzung ist eine Belastung mit bodenverändernden Bodenmaterialien nicht zu 100% ausgeschlossen. Der Werteinfluss wird gegenüber einem unbelasteten Grundstück auf - 5.000 € eingeschätzt.

3.9 Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden zum Stichtag nicht durchgeführt. Bei der Bewertung wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten), Kampfmitteln, Bergbauschäden und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.

4. Objektbeschreibung

Die Objekt- und Baubeschreibung erfolgt nach wesentlichen Merkmalen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Aufgeführte Materialien wurden bei der Besichtigung festgestellt oder sind der Baubeschreibung der Bauakte entnommen. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die im Gutachten angegebenen Berechnungen, verwendeten Maße und Massen wurden soweit möglich der Bauakte entnommen. Hilfsweise werden überschlägige Maße entsprechend der Bauzeichnungen herangezogen. Die Vorlage einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der zum Zeitpunkt des Ortstermins vorgefundenen Bauausführung mit den Bauzeichnungen der Bauakte, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung werden im Gutachten nicht überprüft. Insofern wird ein baurechtlich gesicherter Zustand des Objektes vorausgesetzt.

Bauhistorie / Konstruktion

In den Bauakten ist das Baujahr des Wohnhauses nicht dokumentiert.

Das Baujahr wird auf 1900 geschätzt. 1907 wurde der Stallanbau aufgestockt.

1968 wurde eine Garage grenzständig, mit gemeinsamer Grenzwand der Nachbargarage auf dem Flurstück 198, errichtet.

Grundrisskonzeption / Wohnfläche

Die Grundrißaufteilung und die Wohnfläche sind wegen fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Die Wohnfläche wird überschlägig ermittelt auf 180 m² geschätzt. Ein Aufmass wurde nicht durchgeführt.

Modernisierungen

Es wurden, soweit von aussen erkennbar, in den letzten 20 Jahren keine Modernisierungen und Instandhaltungen durchgeführt.

Besonderheiten

Das Wohnhaus, die Anbauten und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden.

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, ist die Bauzusubstanz mangelhaft.

Die Verfallsmerkmale an der Bausubstanz sind so weit fortgeschritten, daß eine Nutzung nach objektiven Verhältnissen auf Dauer nicht mehr gegeben ist.

4.1 Baubeschreibung

Die Aufstellung erfolgt anhand vorliegender Unterlagen sowie der Besichtigung von aussen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie bezieht sich jeweils auf die typische bzw. überwiegende Bauteil- und Ausstattungsqualität zum Stichtag. Dabei können einzelne Bauteile in Material und Ausstattungsqualität von der Baubeschreibung abweichen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (insbesondere Asbest) untersucht. Eine Belastung ist aufgrund des Baujahres nicht auszuschliessen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Wohnhaus

Fundamente / Bodenplatte	Naturstein
Wände	Massivmauerwerk, Ziegel o.ä. Putzfassade
Decken	Kappen- Holzbalkendecken
Dach	Satteldach
Außentüren	Holztürblatt mit Holzzarge
Fenster	Holz,- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen
Innenausbau	nicht bekannt, vermutlich einfache Ausstattung
Garage	Massivbauweise mit Flachdach und Schwingtor

4.2 Haustechnik

Sanitäre Einrichtungen	nicht bekannt, vermutlich einfache Ausstattung: Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken
Elektrische Anlagen	einfache Ausstattung mit wenigen Steckdosen und Lichtauslässen, einfache Unterverteilung und Absicherung.
Heizung	nicht bekannt
Hausanschlüsse	Das Wohnhaus ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Abwasser wird in den öffentlichen Kanal in der Straße „Galbreite“ abgeführt.

4.4 Baumängel und Schäden

welche für den fiktiven Käufer im Falle einer Veräußerung negativ vom normalen Zustand abweichend angesehen und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden.

Für die Verkehrswertermittlung ist neben dem Alter des Gebäudes auch der bauliche Zustand der einzelnen Gewerke von besonderer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf spricht man von Bauschäden. Unter Bauschäden versteht man alle Einflüsse am Gebäude, die den Gebrauchswert mindern und dem Eigentümer, Mieter oder berechtigten Dritten abweichend von den normalen Instandhaltungskosten zusätzliche Kosten verursachen. Unabhängig ob diese durch Schäden, durch Fehler bei der Ausführung des Gewerks, durch Witterung oder sonstige äußere Einflüsse eingetreten sind. Ein Baumangel ist z.B. das Fehlen der Dämmung gegen Schall, Wärme, Feuchtigkeit, unzuweckmäßige Baustoffe.

Das Wohnhaus ist seit längerem unbewohnt. Durch die fehlende Innenbesichtigung konnte keine Bausubstanzprüfung durchgeführt werden. Die Beschreibung beschränkt sich auf die Inaugenscheinnahme von aussen.

Die Gewerke:

- Dach
- Fassade und Mauerwerk
- Türen und Fenster
- Aussentreppen

weisen erhebliche, nicht tollerierbare Mängel auf, welche gravierende Auswirkungen auf die Sicherheit und Wertbeständigkeit haben. Defekte Fensterscheiben sind provisorisch verbrettert.

Der äussere Zustand der Gebäude lässt den Rückschluss zu, daß auch die tragenden Strukturen und haustechnischen Anlagen erhebliche Mängel aufweisen.

Die Aussenanlagen der Flurstücke 514 und 449 sind verwildert.

4.5 Bauschädlinge

Ein Befall durch Bauschädlinge und Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung von aussen nicht zerstörungsfrei festgestellt werden.

Der Verdacht auf einen Hausschwammbefall lässt sich aufgrund des von aussen sichtbaren Gebäudezustands nicht ausräumen.

4.6 Energetische Einschätzung

Zum Stichtag liegt kein Energieausweis vor. Der Wärmeschutz ist bauzeitalterstypisch ausgeführt. Es besteht gemäß Gebäude-Energie-Gesetz eine Nachrüstpflicht im Verkaufsfall. Der Endenergiebedarf entspricht bei dem unsanierten Gebäude in etwa der Energieklasse G mit 200 - 250 kWh/(m²a)².

² Gemäß GEG - auf einer Skala von A+ (grün) bis H (rot) in verschiedene Effizienzklassen (Endenergiebedarf pro Quadratmeter und Jahr).

4.7 Kostenaufwand der besonderen objektspezifischen Merkmale

Die Sanierungskosten der Gebäudewerden gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV2021 überschlägig geschätzt auf.

Flurstück 514

Gebäude	Kosten / m² BGF	BGF	Kosten
Wohnhaus	750 €/m² BGF x	342 m² =	256.500 €
Stallanbau	450 €/m² BGF x	180 m² =	81.000 €
Schuppen	250 €/m² BGF x	99 m² =	24.750 €
Garage	250 €/m² BGF x	50 m² =	12.375 €
Summe			374.625 €

5. Verkehrswertermittlung^{3 4}

Zur Ableitung des Verkehrswertes stehen das Vergleichs-, das Ertrags-, und das Sachwertverfahren (§ 6 Abs. 1 Satz 1 - 3 ImmoWertV 2021) zur Verfügung.

Die vorhandene Bebauung mindert den Wert des (fiktiv) unbebauten Grundstücks.

Bei dem Grundstück ist mit einer alsbaldigen Freilegung der Bausubstanz zu rechnen.

Der Verkehrswert des bebauten Flurstücks 514 wird aus dem Liquidationswertverfahren § 43 ImmoWertV und dem Bodenwert abgeleitet. Der Sachwert wird nachrichtlich ausgewiesen.

Der Wert des unbebauten Flurstücks 449 wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

5.1 Bodenwertermittlung

Für das vorliegende Grundstück liegen keine direkten Vergleichspreise vor und es wird nach § 24 ImmoWertV 2021 der Bodenrichtwert herangezogen.

Der Gutachterausschuss Märkischer Kreis hat einen Bodenrichtwert von 190 €/m² für baureifes Wohnbauland mit einer Tiefe 30 m und Breite 20 m sowie 44 €/m² für Gewerbe ausgewiesen.

³ Vorliegende Unterlagen: Grundbuch von Menden Blatt 2634, Auszug aus der Bauakte Stadt Menden Bauschein 5/1907 „Dachaufbau auf Stallgebäude“, Bauschein 14194/65 „Errichtung Garage“, Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, Stadt Menden Auskunft zu Beiträgen BauGB, KAG, Auskunft aus dem Altlastverzeichnis, Gutachterausschuß Märkischer Kreis, Bodenrichtwert, Sachwertfaktor, Liegenschaftszins.

⁴ Die Verkehrswertermittlung wurde unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wert R 2006) vom 01. März 2006, in Ergänzung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken WertR vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2009) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), Bewertungsgesetz (BewG) "Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2592) geändert worden ist", neu gefasst durch Bek. v. 1.2.1991 I 230; zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 7.12.2011 I 2592, erstellt.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und § 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

5.1.1. Bodenwertableitung

Die Abweichungen des Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften werden in der Bodenwertableitung berücksichtigt.

Flurstück	Nutzung	Fläche m ²	€/m ²	Wert €
514	Wohnbauland	600 m ²	190	114.000 €
	Gartenland	1.191 m ²	75	89.325 €
		1.791 m ²		203.325 €
449		626	44	27.544 €

5.2 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV 2021 wird aus dem Bodenwert und den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen der vorläufige Sachwert ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird aus den Normalherstellungskosten⁵ (Raummeterpreisen der Normalherstellungskosten 2010) abgeleitet.

Die Normalherstellungskosten werden mit Baupreisindexreihen⁶ auf die Preisverhältnisse zum Stichtag umgerechnet. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des ermittelten Boden- und Sachwertes mit einem, vom Gutachterausschuss ausgewerteten objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39.2 nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.2.1 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten für die Gebäude werden wie folgt angesetzt:

Gebäude	NHK Typ	NHK 2010
Wohnhaus	NHK Typ 1.11	740 €/m ² BGF

⁵ Ausführung und Ausstattung sind entsprechend zeittypisch für das Baujahr auf den heutigen Neubauwert bezogen. Grundlage Anlage 7 WertR 2006 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2010). Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden zu den Stichtagen. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) sind eingerechnet.

⁶ Originalindex umbasiert auf Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, herausgegeben vom Statistisches Bundesamt.

5.2.2 Brutto-Grundfläche⁷

Gebäude	bebaute Fläche	Geschosse		Bruttogrundfläche
Wohnhaus	85,05 m² x	4	=	340,20 m²

5.2.3 Alterswertabschreibung⁸

Instandhaltungsmaßnahmen wurden im notwendigsten Umfang durchgeführt. Die von aussen sichtbaren Modernisierungen⁹ der Türen, Fenster und Dacheindeckung in den 1970-er Jahren werden berücksichtigt.

Für das um 1900 errichtete Wohnhaus wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Mit Berücksichtigung der Modernisierungen errechnet sich eine modifizierte Alterswertminderung von:

Baujahr		1900
Gesamtnutzung		80 Jahre
Alter zum Stichtag	2024	124 Jahre
Alterswertminderung, rechnerisch		155 %
Grundlegende Modernisierungen	1970	
Alterswertminderung, modifiziert		85 %

Die Addition des Bodenwertes und der Sachwerte der baulichen Anlagen führt unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors¹⁰ zum vorläufigen Sachwert. Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung oder besondere Unterhaltungszustände sowie unwirtschaftliche Grundrißzuschnitte sind als sogenannte „objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

⁷ Quelle: Bauakte Stadt Menden Bauschein 5/1907 „Dachaufbau auf Stallgebäude“, Bauschein 14194/65 „Errichtung Garage“,

⁸ § 38 Satz 1 ImmoWertV 2021 (Alterswertminderung im Verhältnis zur Restnutzungsdauer
Restnutzungsdauer (RND) = Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) – Alter, AWM = Alter / GND x 100

⁹ ImmoWertV Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

¹⁰ § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 Aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und veröffentlicht vom zuständigen Gutachterausschuss.

5.2.5 Sachwertberechnung – Flurstück 514

Bezeichnung	BGF (m²)	Baujahr	NHK 2010	Index 2024	zum Stichtag
Wohnhaus	340	1900	740 €/m² BGF	1,82	457.912 €
					457.912 €
Alterswertminderung	85%	aus	457.912 €	=	-389.225 €
Zuschläge / Zeitwerte					
Garage, Anbau, Schuppen				=	8.000 €
Außenanlagen				=	7.000 €
Bodenwert Flurstück 514				=	203.325 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen				=	287.012 €
Marktangepaßter Sachwert	287.012 €	x	Sachwertfaktor 1,00	=	287.012 €
Sanierungskosten				=	-374.625 €
Sachwert					-87.613 €

5.3 Liquidationswert

Das Grundstück mit baufälligen Gebäuden stellt ein klassisches Liquidationsobjekt¹¹ dar. Der Bodenwert des Grundstücks mit wirtschaftlich verbrauchter Bausubstanz ist in seinem Wert gegenüber einem unbebauten Grundstück durch die anfallenden Freilegungskosten gemindert (§ 43 ImmoWertV). Die Freilegungskosten berücksichtigen Gebühren für Sondermüll, Hausanschlüsse, Kosten für Absperrungen und Genehmigungen sowie mögliche Verwertungserlöse aus wiederverwendbaren Bauteilen.

Der Bodenwert wird für den aufgeschobenen Liquidationsfall, gemäß § 43 Abs. 2 ImmoWertV aus dem Bodenrichtwert unter Abzug der Freilegungskosten abgeleitet.

Die Freilegungskosten¹² des Grundstücks werden angesetzt mit:

Gebäude	BRI	FLK je m³	Kosten
Wohnhaus	760 m³ x	55 €/m³ =	41.800 €
Stallanbau	285 m³ x	25 €/m³ =	7.125 €
Geräteschuppen und Garage	322 m³ x	25 €/m³ =	8.050 €
Absperrungen/Sicherungen		=	25.000 €
Leitungen sichern, freimachen		=	5.000 €
Asbestentsorgung		=	8.000 €
Verwertbare Materialien	pauschal	=	-2.500 €
Entsorgung von Inneneinrichtungen sowie andere Vorarbeiten	pauschal	=	15.000 €
Summe Freilegungskosten		=	107.475 €

¹¹ § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und 2

¹² Quelle: Berlin-Brandenburgische Bauwirtschaft Rückbau-und Entsorgungskosten in Berlin-Brandenburg

Bis zur Freilegung und Neubebauung wird eine Frist von zwei Jahren unterstellt.

Der Liquidationswert des freizulegenden Grundstücks beträgt:

Bodenwert, unbebaut	203.325 €
Freilegungskosten	-107.475 €
Zw.-Summe	95.850 €

abgezinst auf 2 Jahre

Anfangswert	95.850 €	x	0,90090	=	86.351 €
Dauer	2 Jahre				
Zinssatz	5,5 %				
Mieteinnahme	Reinertrag			=	0 €

Liquidationswert	86.351 €
-------------------------	-----------------

Mit Freilegung des Grundstücks erlischt der Bestandsschutz für die Gebäude.

Die Neubebauung orientiert sich an den planungsrechtlichen Vorgaben, hier § 34 BauGB.

5.4 Rechte und Belastungen

5.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis – lfd. Nr. 12 zu 11

Im Grundbuch Bestandsverzeichnis - lfd. Nr. 12 zu 11 besteht ein Herrschvermerk zugunsten Flurstück 449.

Abschrift: „Je eine Grunddienstbarkeit (Duldung der Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Ruß, Wärme und Geräuschen) an dem Grundstück Menden Flur 25 Flurstück 268 eingetragen im Grundbuch von Menden Blatt 6258

Abt. II Nr. 3.“

Das Flurstück 268 „Frielingsen 8“ ist zum Stichtag ein mit einem Getränkemarkt bebautes Gewerbegrundstück. Das Flurstück 268 liegt 190 m i.M. Luftlinie nord-östlich des Flurstücks 449.

Der Herrschvermerk hat zum Stichtag keinen besonders zu bewertenden Einfluss auf das Flurstück 449. **Werteinfluss = 0 €.**

Abteilung 2

lfd. Nr. 1 – Wohnungsrecht

In der Grundakte liegen keine Informationen zum Wohnungsrecht vor.

Das Wohnungsrecht ist nicht bewertet.

Werteinfluss = 0 €.

lfd. Nr. 2 – Geh- und Fahrrecht

Das Flurstück 514 ist zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstück 198 „Galbreite 8“ mit einer Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht - die Einfahrt zum Gehen und Fahren sowohl mit PKW als auf mit LKW zu benutzen, belastet.

Die Kosten der Unterhaltung werden hälftig getragen.

Den Werteinfluss für die Unterhaltungsverpflichtung schätze ich auf - 5.000 €.

Privatrechtliche Sicherung

Zugunsten des Flurstück 449 ist die Sicherung (UR 1913/1985) der Zufahrt inklusive verlegen und unterhalten unterirdischer Leitungen über das Flurstück 447 gesichert.

Das Recht ist im Grundbuch nicht eingetragen.

Den Werteinfluss der Grunddienstbarkeit schätze ich auf 2.500 €.

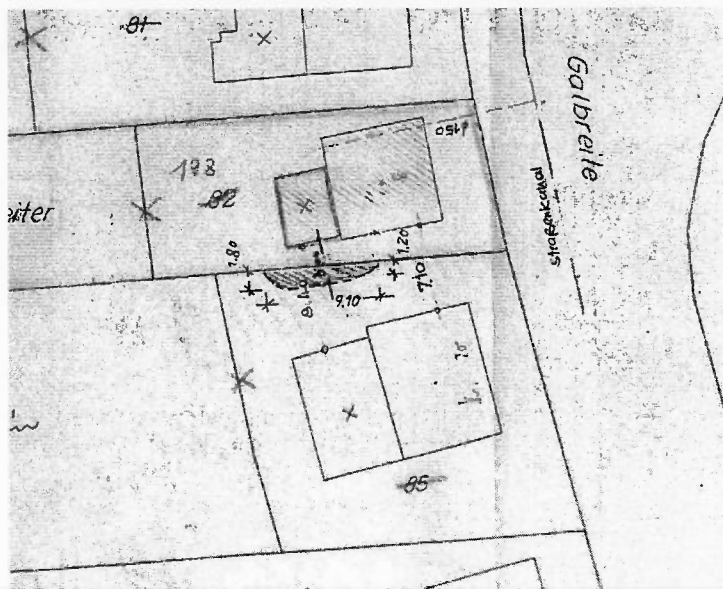
Zusammenfassung Rechte Grundbuch Abt. II	Flurstück 514	Flurstück 449
- Grundbuch - Wohnungsrecht	0 €	0 €
- Grundbuch - Geh- und Fahrrecht	-5.000 €	2.500 €
Summe	-5.000 €	2.500 €

5.4.2 Baulast

Das Flurstück 514 ist im Baulastenverzeichnis mit einer Abstandflächenbaulast belastet.

Baulast Blatt 6 Seite 1: „Verpflichtung, eine Fläche bis zu 1,80 m Tiefe, die im Lageplan näher bezeichnet ist, von baulichen Anlagen freizuhalten.“

- Lageplan



- Fortschreibung

Das Flurstück 85 ist fortgeschrieben als Flurstück 514.

- Werteinfluss

Die belastete Fläche auf dem Flurstück 514 liegt im gemeinsam Zufahrtbereich. Diese Fläche muss frei bleiben und darf nicht bebaut werden.

Die Wertminderung durch die Baulast wird auf - 2.500 € geschätzt.

- Anmerkung

Es liegt eine privatrechtliche Sicherung GB Abt. II lfd. NR. 2 der gemeinsam genutzten Zufahrt vor.

Schlußbemerkung

Alle technischen Angaben wurden aus vorhandenen Unterlagen entnommen.

Für die Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Oberflächenbeschaffenheit konnten nur berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung sichtbar waren. Konstruktive Holzteile wurden nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht. Verdachtsmomente dieser Art liegen jedoch nicht vor.

5.5 Verkehrswert

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Ausgehend von der von aussen erkennbaren maroden Bauzustand ist von Sanierungskosten auszugehen, die über dem Sachwert liegen. Der Verkehrswert wird aus dem Liquidationswert abgeleitet.

Der Sachwert ist nachrichtlich ausgewiesen. Auswertbare Vergleichswerte zur Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren stehen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Nach Berücksichtigung aller Bewertungsmerkmale, Grundstückslage, Art, der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den Verkehrswert, unberücksichtigt der Rechte und Belastungen im Grundbuch Abt. II, gerundet auf:

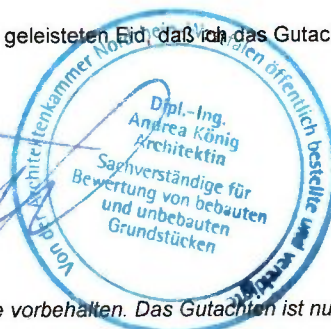
GB Menden Blatt 2634	Flurstück 514	Flurstück 449
Liquidationswert, Bodenwert	86.351 €	26.544 €
- BV Grundbuch - Herrschvermerk	0 €	0 €
- Altlast	0 €	-5.000 €
- Baulast	-2.500 €	0 €
- Risikoabschlag fehlende Besichtigung	-5.000 €	-5.000 €
- Freimachen Grundstück	-25.000 €	-10.000 €
<u>Zw. Summe</u>	<u>53.851 €</u>	<u>6.544 €</u>
Rundung / Markteinschätzung	-3.851 €	-44 €

Flurstück 514 **50.000 €** (i.W. fünfzigtausend Euro)

Flurstück 449 **6.500 €** (i.W. sechstausendfünfhundert Euro)

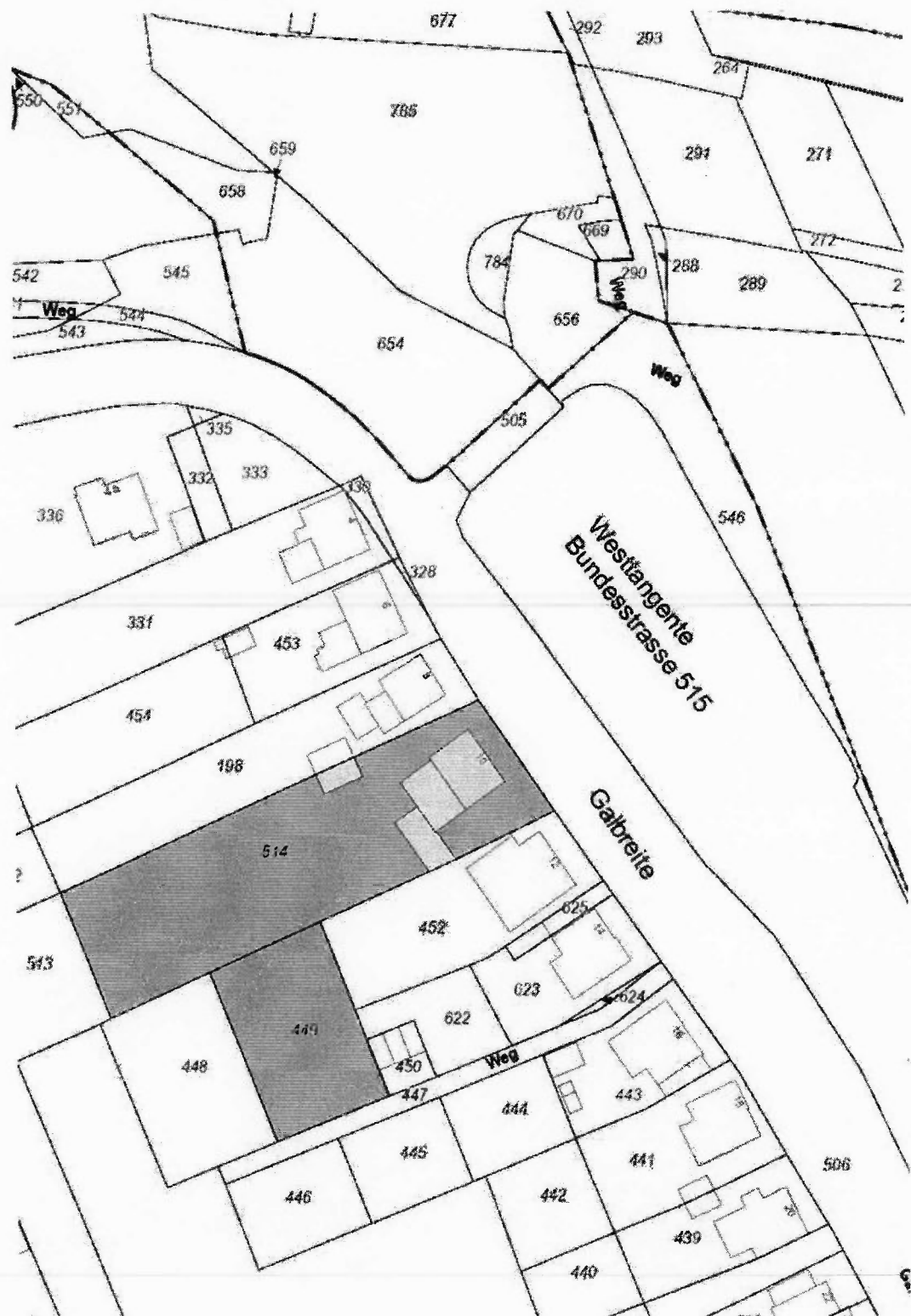
Ich erkläre gemäß meinem geleisteten Eid, daß ich das Gutachten unparteiisch erstattet habe.


Menden, den 27.09.2024



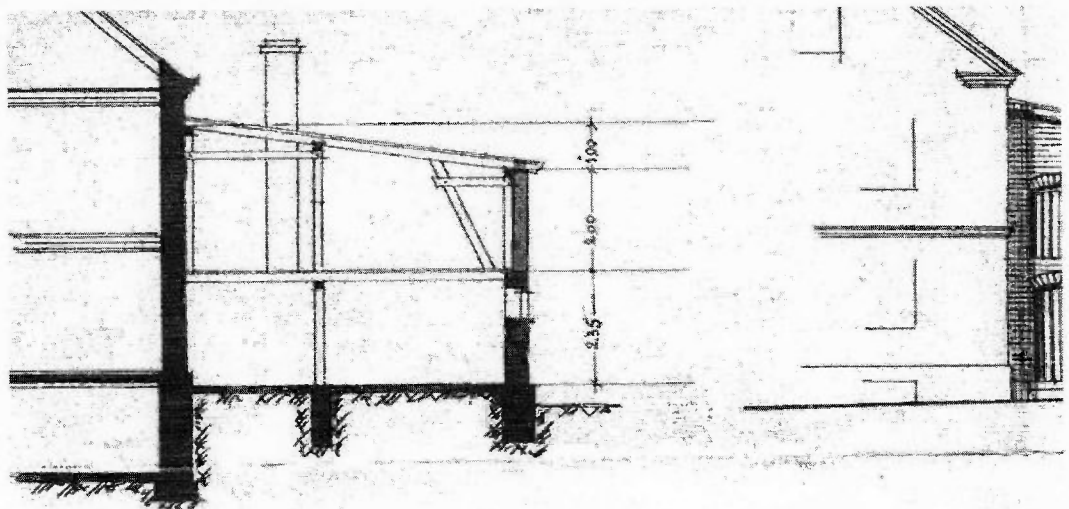
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte oder Teile des Gutachtens ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt, in jeglicher Hinsicht, auf alleiniges Risiko des Verwenders!

6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)¹³

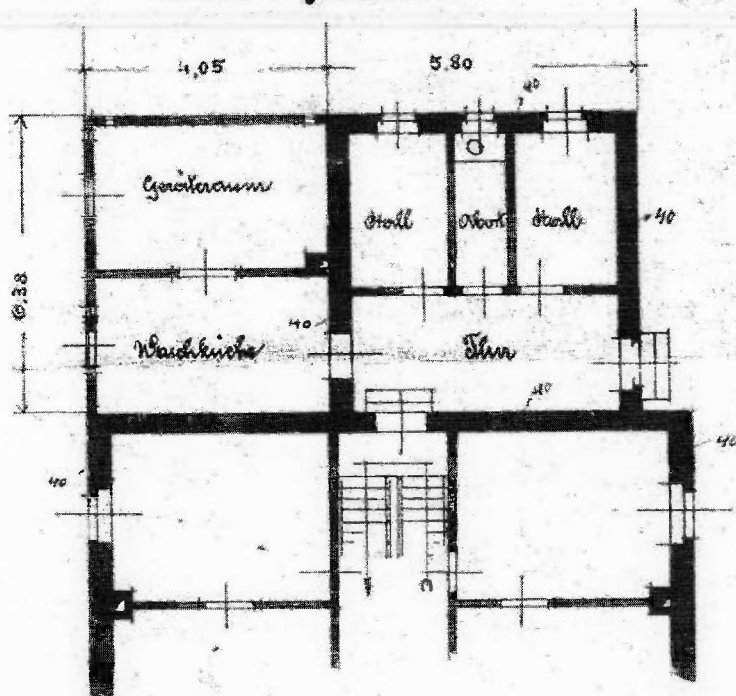


¹³ Quelle: Geoportal NRW mit Ergänzungen

7. Grundriß Erdgeschoss Stallanbau (ohne Maßstab)¹⁴

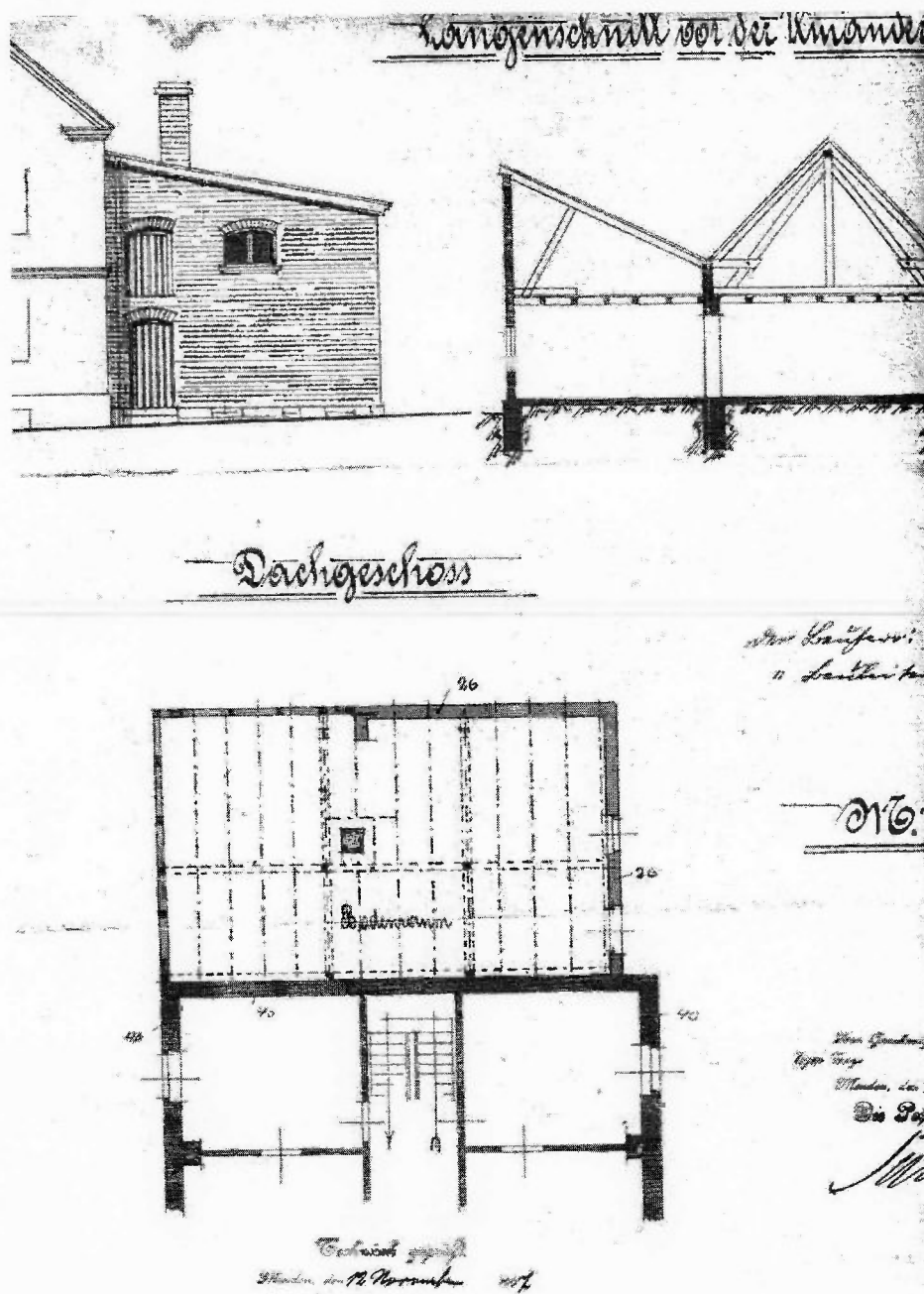


Erdgeschoss.



¹⁴ Quelle: Bauakte Stadt Menden Bauschein Nr. 5/1907 „Dachaufbau auf Stallgebäude“ vom 12.11.1907

9. Grundriß Dachgeschoß (ohne Maßstab)¹⁵



¹⁵ Quelle: Bauakte Stadt Menden Bauschein Nr. 5/1907 „Dachaufbau auf Stallgebäude“ vom 12.11.1907

Fotos



Foto Nr. 1 Straßenansicht



Foto Nr. 2 Hauseingang



Foto Nr. 3 Giebelfassade



Foto Nr. 4 Zufahrt zur Garage

Abkürzungsverzeichnis

AF	=	Abstandfläche	NHK	=	Normalherstellungskosten
AG	=	Amtsgericht	OG	=	Obergeschoß
AKNW	=	Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	OLG	=	Oberlandesgericht
BauGB	=	Baugesetzbuch	OVG	=	Oberverwaltungsgericht
BauNVO	=	Bau-Nutzungsverordnung	O.s.M	=	objektspezifische Merkmale
BauONW	=	Bauordnung Nordrhein – Westfalen	PZ	=	Pavillonzwischenraum
BauR	=	Baurecht	TG	=	Terrassengeschoß
BBauG	=	Bundesbaugesetz	VG	=	Vollgeschoß
BBE	=	Besondere Betriebseinrichtungen	VV	=	Vorsorgeversicherung
BBT	=	Besondere Bauteile	VwGO	=	Verwaltungsgerichtsordnung
BetrKostUV	=	Betriebskosten-Umlageverordnung	VwVfG	=	Verwaltungsverfahrensgesetz
BFH	=	Bundesfinanzhof	WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch	WertR	=	Wertermittlungs-Richtlinien
BGF	=	Bruttogrundfläche	WertV	=	Wertermittlungs-Verordnung
BGH	=	Bundesgerichtshof	WF	=	Wohnfläche
II. BV	=	Zweite Berechnungsverordnung	WoBindG	=	Wohnungsbindungsgesetz
BVerfG	=	Bundesverfassungsgericht	WW	=	Warmwasser
BVwG	=	Bundesverwaltungsgericht	ZFH	=	Zweifamilienhaus
DG	=	Dachgeschoß	ZGB	=	Zivilgesetzbuch
DH	=	Doppelhaus	ZPO	=	Zivilprozeßordnung
DHH	=	Doppelhaushälfte	ZVG	=	Zwangsversteigerungsgesetz
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei			
ebp	=	erschließungsbeitragspflichtig			
EFH	=	Einfamilienhaus			
EG	=	Erdgeschoß			
ErbbauVo	=	Erbbaurechtsverordnung			
ETW	=	Eigentumswohnung			
FF	=	Freifläche			
GAV	=	Garagenverordnung			
GBO	=	Grundbuchordnung			
GBVfG	=	Grundbuchverfügung			
GF	=	Geschoßfläche			
GFZ	=	Geschoßflächenzahl			
GrStG	=	Grundsteuergesetz			
GRZ	=	Grundflächenzahl			
ImmoWertV	=	Immobilienwertverordnung			
KAG	=	Kommunalabgabengesetz			
KG	=	Kellergeschoß			
LG	=	Landgericht			
MEA	=	Miteigentumsanteil			
NF	=	Nutzfläche			