



von der SIHK zu Hagen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tel.: (02371) 91 96 880
Fax: (02371) 91 96 881
h.bermes@gutachten-bermes.de

Dipl.-Ing. Heike Bermes · Letmather Str. 41 · 58644 Iserlohn

Amtsgericht Iserlohn
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Friedrichstraße 108/110
58636 Iserlohn

Iserlohn, 04.04.2024

Geschäfts-Nr.: 031 K 002/23

**Verkehrswertgutachten Nr. 14/23 vom 30.01.2024
Altenaer Straße 37 in 58675 Hemer**

Bezug: Ihr Schreiben vom 14.03.2024

Sehr geehrte Frau Vornweg,

die in Abteilung II des o.g. Grundbuchblatts 488 unter „Lasten und Beschränkungen“ vorhandene Eintragung Nr. 4 wurde unter Ziffer 4.4. - Auswirkungen werterhöhender Rechte und wertmindernder Belastungen - meines Gutachtens Nr. 14/23 bearbeitet.

Die Grunddienstbarkeit umfasst folgenden Inhalt:

... Dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 50 Flurstück, 262, 263 (Hemer Band 29 Blatt 1701), ist im Falle einer Bebauung des östlichen Teils dieser Parzellen die Mitbenutzung der Grenzmauer des aufstehenden Anbaues auf der Parzelle Flur 53 Flurstück 134 gestattet. Es ist ihm weiterhin das Recht eingeräumt, Bau-Eisen darin einzulegen, vorbehaltlich des im Abschnitt II Ziffer 3,4 des Vertrages vom 24. April 1960 vereinbarten Fenster- und Entlüftungsrechts. Nach Maßgabe der Bewilligung vom 24. April 1960 eingetragen am 21. September 1960 und umgeschrieben am 17. Dezember 1968. ...



Im Gutachten wurde aufgrund nicht vorliegender Informationen unterstellt, dass die angesprochene Grunddienstbarkeit am ehesten auf Gegenseitigkeit von Nachbargrundstücken beruht, wobei sich ggf. vorhandene Vor- und Nachteile im Wesentlichen aufheben, und eine diesbezügliche Wertminderung zulasten des zu bewertenden Grundstücks nicht vorgenommen wird.

Diese Angabe sollte zugleich besagen, dass ein diesbezüglicher Wertzuschlag zugunsten des zu bewertenden Grundstücks als ebenfalls nicht gegeben erachtet wurde.

Auf nach Eingang Ihres o.g. Schreibens erfolgte erneute Nachfrage beim Grundbuchamt konnte der Sachverständigen die der Grunddienstbarkeit vorausgehende Bewilligung vom 24.04.1960 zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden.

Die Bewilligung entspricht einem „Tauschvertrag“ von Grundstücksteilflächen zwischen Nachbarn, zum einen bezogen auf eine Splitterfläche des zu bewertenden Grundstücks „Altenaer Straße 37“, zum anderen bezogen auf eine Splitterfläche des im Norden benachbarten, als „Altenaer Straße 35“ bezeichneten Fremdgrundstücks, welches 1960 bebaut werden sollte.

Für das 1960 auf dem Fremdgrundstück „Altenaer Straße 35“ geplante Bauvorhaben gestattete der Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks „Altenaer Straße 37“ zulasten seines Grundstücks dem Nachbarn zum einen die Bebauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze, zum anderen, dass durch die neue Bebauung vorhandene Fenster zugebaut werden dürften, jedoch vorbehaltlich der ihm noch einzuräumenden Fenster- und Entlüftungsrechte.

In der o.g. Bewilligung wurden somit diese noch einzuräumenden Fenster- und Entlüftungsrechte als Ausgleich zugunsten des zu bewertenden Grundstücks, zulasten des benachbarten Fremdgrundstücks ausgesprochen.

Sie sichern unter § 5 Ziffer 3. ein Fenster bzw. Lichtschacht der auf der Grenze stehenden Mauer der Veranda im 1. Stockwerk ab und zwar im östlichen Teil des Bauwerks in Grösse von 1,5 m² sowie *„im Falle des Hochziehens der Veranda ein Fenster bzw. Lichtschacht in dem oberen Stockwerken an gleicher Stelle und gleicher Größe einzulegen und zu halten und ferner im Obergeschoss des anschließenden Anbaus - zum Bach hin gesehen - in Höhe der bereits vorhandenen Fenster weitere Fenster von je 1,5 m² Grösse sowie unterhalb der vorhandenen Fenster eine Glasbau-Stein-Wand von 1,5 m² Grösse zu brechen und halten, diese Lichtquellen dürfen nicht zugebaut werden.“*

Entlüftungsrechte werden unter § 5 Ziffer 4. aufgeführt wie folgt:

„Sämtliche Entlüftungsöffnungen im Erdgeschoss des Anbaues auf der Parzelle Flur 134 bleiben bestehen; im Falle einer künftigen Bebauung des östlichen Teils der Parzellen 262 und 263 durch Herrn ... (Eigentümer Fremdgrundstück) dürfen diese Entlüftungseinrichtungen einschließlich der Luftöffnungen für die Öfen nicht verbaut werden; Herr ... (Eigentümer zu bewertendes Grundstück), erklärt sich aber bereit, in eine Verlegung einzuwilligen, wenn eine technisch einwandfreie Lösung ihm von Herrn ... (Eigentümer Fremdgrundstück) auf dessen Kosten angeboten wird; das gleiche gilt für eine etwaige Verlegung der Regenabflussrohre.“

Unter § 5 Ziffer 5. und Ziffer 6. gestatten sich die Nachbarn zudem gegenseitig u.A. die Mitbenutzung der Grenzmauer.



Den Ausführungen entsprechend wird die im Jahr 1960 bewilligte Grunddienstbarkeit unverändert auf Gegenseitigkeit von Nachbargrundstücken beruhend gewertet, im vorliegenden Fall zur Durchführung von Bauvorhaben, wobei sich ggf. vorhandene Vor- und Nachteile im Wesentlichen aufheben. Dies gilt auch für das zugunsten des zu bewertenden Grundstücks vereinbarte Fenster- und Entlüftungsrecht.

Der Nachteil des zu bewertenden Grundstücks, dass dem Nachbarn (Fremdgrundstück) 1960 durch sein geplantes Bauvorhaben das Zubauen von Fenstern der „aufstehenden Veranda“ (Gebäudeteil von 1899 des zu bewertenden Gebäudebestands) genehmigt wurde, sollte, so wie es die der Bewilligung zu entnehmen ist, durch das vereinbarte Fenster- und Entlüftungsrecht ausgeglichen werden (Vorteil), zum einen zur Sicherung von bereits vorhandenen Fenster- bzw. Entlüftungsöffnungen, zum anderen für ggf. neu- bzw. umzuplanende Fenster- bzw. Entlüftungsöffnungen.

Unter Berücksichtigung u.A. von Lage und Erscheinungsbild des zu bewertenden bebauten Grundstücks, Altenaer Straße 37 in 58675 Hemer, bewerte ich den Wert des in Abteilung II Nr. 4 eingetragenen Rechts zum Wertermittlungstichtag 26. Oktober 2023 mit

0,- €

(in Worten: null EURO).

Für eventuelle Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Heike Bermes