



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
Mobil: 0171 47 73 821
h.bermes@gutachten-bermes.de

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Nr. 07/24 vom 5. März 2024 Ausfertigung 1 / 2

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 002/23

zu Ausführungen im Schreiben des Märkischen Kreis - Abfallwirtschaft und Bodenschutz,
Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vom 25.01.2024 an das Amtsgericht Iserlohn bezogen auf
das Gutachten Nr. 14/23 vom 30.01.2024 der unterzeichnenden Sachverständigen

über den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks

Altenaer Straße 37 in 58675 Hemer

gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 27.07.2023

Auftraggeber	Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung - Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn
Aktenzeichen	031 K 002/23 des Amtsgerichts Iserlohn
Objekt	Gemischt genutztes Grundstück (vormals Gaststätte, zuletzt Nachtclub o.Ä. und Wohnungen)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	26. Oktober 2023

GLIEDERUNG DER GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME

- | | | |
|-----------|-------------------------------------|---------|
| 1. | ALLGEMEINE ANGABEN | Blatt 3 |
| 2. | GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME | Blatt 4 |
| 3. | SCHLUSSBEMERKUNG | Blatt 6 |
| 4. | DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT | Blatt 6 |

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die unterzeichnende Sachverständige wurde gemäß Beschluss des Amtsgerichts Iserlohn vom 27.07.2023 beauftragt, ein schriftliches Gutachten (Nr. 14/23 der unterzeichnenden Sachverständigen) zur Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des bebauten, gemischt genutzten Grundstücks - Altenaer Straße 37 in 58675 Iserlohn - zu erstellen.

Auftraggeber

Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsabteilung -
Friedrichstraße 108/110, 58636 Iserlohn

Aktenzeichen: 031 K 002/23

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag

26. Oktober 2023

Ortsbesichtigung

Ortstermin(e)

26. Oktober 2023

ab 10.00 Uhr

Teilnehmer

Eigentümer

Unterzeichnende Sachverständige

Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht	Iserlohn	Grundbuch von	Hemer	Blatt	488
Gemarkung		Hemer	Flur		53
Flurstück	129	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe			
		Altenaer Straße 37			352 m ²
Flurstück	205	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe			
		Altenaer Straße 37			7 m ²
Flurstück	207	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe			
		Altenaer Straße 37			2 m ²
Flurstück	206	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe			
		Altenaer Straße 37			443 m ²
Flurstück	204	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe			
		Altenaer Straße 37			2 m ²
Flurstück	347	Platz			
		Altenaer Straße			187 m ²
Flurstück	349	Platz			
		Altenaer Straße			8 m ²
Grundstücksgröße				gesamt	1.001 m ²

2. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Im Nachgang der Erstellung des Verkehrswertgutachten Nr. 14/23 vom 30.01.2024 erhielt die unterzeichnende Sachverständige mit Schriftsatz des Amtsgerichts Iserlohn vom 30.01.2024 das Schreiben des Märkischen Kreis - Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vom 25.01.2024 zur Kenntnis bezogen auf

... Abfallwirtschaft - Altablagerung auf dem Grundstück Altenaer Straße 37, Gemarkung Hemer, Flur 53, Flurstücke 129 und 206, Geschäftszeichen des Amtsgerichts 31 K 2/23... .

In diesem an das Amtsgericht Iserlohn - Zwangsversteigerungsverfahren - adressierten Schreiben wird mitgeteilt, dass sich auf dem o.g. Grundstück eine illegale Abfallablagerung befände und ausweislich der Eintragung vom 04.05.2023 die Zwangsversteigerung angeordnet sei und daher um Auskunft über den aktuellen Verfahrensstand der Zwangsversteigerung und ggfs. um Mitteilung des festgesetzten Zwangsversteigerungstermins gebeten wird.

Mit Schreiben vom 16.02.2024 des Amtsgerichts Iserlohn (Posteingang am 28.02.2024) an die unterzeichnende Sachverständige wurde um schriftliche Stellungnahme gebeten, ob die illegale Abfalllagerung Auswirkungen auf den im Verkehrswertgutachten Nr. 14/23 vom 30.01.2024 ermittelten Verkehrswert habe.

Auf telefonische Nachfrage vom 29.02.2024 wurde der Sachverständigen von der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde mitgeteilt, dass jede dauerhafte Abfallablagerung im Außenbereich bzw. auf Freiflächen, auch gelegen auf einem Privatgrundstück, als „illegal“ beziehungsweise rechtswidrig bezeichnet werde.

Dementsprechend sei auch seitens der Stadt Hemer eine Benachrichtigung an den Märkischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - ergangen.

Üblicherweise würden Eigentümer eines solchen, mit illegaler Abfallablagerung belasteten Grundstücks benachrichtigt mit der Aufforderung, diese fristgemäß zu beseitigen.

Im Rahmen eines „schwebenden“ Zwangsversteigerungsverfahrens werde jedoch im Allgemeinen ein ordnungsbehördliches Verfahren gegen den Eigentümer nicht mehr angestrengt, sondern auf den Eigentümerwechsel bzw. die Benennung des Folgeeigentümers gewartet.

Um den Zeitrahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens einschätzen zu können, wurde das Amtsgericht Iserlohn um „Auskunft des aktuellen Verfahrensstandes der Zwangsversteigerung und ggfs. um Mitteilung des festgesetzten Zwangsversteigerungstermins“ gebeten.

Im Allgemeinen würde im Anschluss an den Zwangsversteigerungstermin der Ersteigerer als neuer Eigentümer über den Sachverhalt der illegalen Abfallablagerung informiert und gebeten, diese schnellstmöglich zu beseitigen.

Die Frage in Ihrem Schreiben vom 16.02.2024, ob der Hinweis auf die illegale Abfallablagerung Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert habe, lässt sich nunmehr bezugnehmend auf die o.g. Auskünfte wie folgt beantworten:

Im Verkehrswertgutachten Nr. 14/23 vom 30.01.2024 wurde an mehreren Stellen auf Abfallablagerungen o.Ä. sowohl im Inneren der Bebauungen als auch auf den Freiflächen des zu bewertenden Objektes hingewiesen.

Dies ist sowohl den Beschreibungen, siehe u.A. Ziffer 2.1.6, 2.2.8 und 2.2.9, als auch der Fotodokumentation zu entnehmen.

Für notwendige Entrümpfungen und Entsorgungen (Sperrmüll, Hausmüll, Bauschutt, Elektroschrott o.Ä.) wurde im Verkehrswertgutachten Nr. 14/23 der unterzeichnen Sachverständigen unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ als pauschale **Wertminderung** ein Abschlag, sowohl bezogen auf die Innenräume als auch auf den rückseitig gelegenen Hof, in Höhe von gesamt **15.000,- €** als angesetzt.

Ein ordnungsbehördliches Verfahren mit der Androhung von Bußgeldern bzw. mit bereits angeordneten Bußgeldern sei gemäß telefonischer Auskunft der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nach wie vor nicht gegeben.

3. SCHLUSSBEMERKUNG

Auf Grundlage der Ausführungen wird somit die in dem Schreiben des Märkischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - vom 25.01.2024 aufgeführte, illegale Abfallablagung als in der im Gutachten Nr. 14/23 der unterzeichnen Sachverständigen genannten Wertminderung für Entrümpfungen, Entsorgungen u.Ä. in Höhe von gesamt 15.000,- € enthalten erachtet unter dem Vorbehalt, dass Kontaminationen, Altlasten o.Ä. nicht vorhanden sind.

Der Hinweis auf die illegale Abfalllagerung hat somit nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den im Verkehrswertgutachten Nr. 14/23 vom 30.01.2024 genannten Verkehrswert.

4. DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Die gutachterliche Stellungnahme umfasst 6 Blatt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Vorstehende gutachterliche Stellungnahme ist nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Dritten ist ihre Verwendung ausdrücklich untersagt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung einzelner Teile ist nicht gestattet.

Iserlohn, 5. März 2024

Dipl.-Ing. Heike Bermes

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

