



Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Auftrag:	Ermittlung Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
Objektanschrift:	D-58675 Hemer, Frönsberger Straße 4
Objektart:	Mehrfamilienhaus (ehem. Schule)
Gutachter:	Jörg Ackermann, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH), Hagen
Besichtigt durch/am:	Gutachter am 06.03.2025
Wertermittlungsstichtag:	6. März 2025
Qualitätsstichtag:	6. März 2025

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Verkehrswert (Marktwert) am Stichtag

295.000 €

Hagen, 28.08.2025



Jörg Ackermann, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Auftragsumfang, Zweck der Wertermittlung	1
1.3	Gutachter	1
1.4	Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	1
1.5	Ortsbesichtigung	1
1.6	Wesentliche rechtliche Grundlage	1
1.7	Unterlagen und Informationen	2
1.8	Voraussetzungen und Annahmen	2
1.9	Besondere Annahmen	3
2	Grundstück	4
2.1	Grundbuch	4
2.2	Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	5
2.3	Bau- und Planungsrecht	6
3	Grundstücksbeschreibung	7
3.1	Makrolage	7
3.2	Mikrolage	7
3.3	Abschließende Lagebeurteilung	7
3.4	Grundstücksform / Topographie	8
3.5	Grundstückszuwegung / Erschließungszustand	8
3.6	Entwicklungszustand	8
3.7	Bodenbeschaffenheit	8
3.8	Klima- und Umweltrisiken	9
4	Bauliche Anlagen	10
4.1	Objekt	10
4.2	Baubeschreibung	10
4.3	Bau- und Unterhaltungszustand / erforderliche Baumaßnahmen	11
4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	12
4.6	Brutto-Grundfläche	13
4.7	Mietfläche	13
5	Wahl des Bewertungsverfahrens	14
6	Bodenwertermittlung	15
6.1	Grundlagen der Bodenwertermittlung	15
6.2	Vergleichspreise	15
6.3	Bodenrichtwerte	15
6.4	Wertermittlungsansätze	16
6.5	Bodenwert	16

7	Ertragswertermittlung	17
7.1	Grundlagen der Ertragswertermittlung	17
7.2	Vermietungssituation	17
7.3	Marktmieten	17
7.4	Wertermittlungsansätze	18
7.5	Ertragswert	21
8	Verkehrswertermittlung	22
8.1	Verfahrensergebnisse	22
8.2	Verkehrswert (Marktwert)	22
9	Kenndaten und Bemerkungen	23
9.1	Statistische Vergleichsdaten	23
9.2	Detaillierte Ertragsaufstellung	24

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Brutto-Grundfläche
- Anlage 2: Wohnfläche
- Anlage 3: Makrolage
- Anlage 4: Stadtplan
- Anlage 5: Lageplan
- Anlage 6: Grundriss KG (Bestand)
- Anlage 7: Grundriss EG (Bestand)
- Anlage 8: Grundriss OG (Bestand)
- Anlage 9: Grundriss EG (Planung)
- Anlage 10: Grundriss OG (Planung)
- Anlage 11: Altlastenauskunft
- Anlage 12: Mitteilung der Stadt Hemer
- Anlage 13: Beitragsbescheinigung
- Anlage 14: Fotodokumentation vom 06.03.2025

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstraße 108-110
58636 Iserlohn

1.2 Auftragsumfang, Zweck der Wertermittlung

Aufgrund des Beweisbeschlusses vom 10.12.2024 wurde der Unterzeichner mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: Der Verkehrswert (Marktwert) 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.3 Gutachter

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Jörg Ackermann
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38 - D-58093 Hagen

1.4 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag:	06.03.2025
Qualitätsstichtag:	06.03.2025

1.5 Ortsbesichtigung

Die Grundstücks- und Gebäudebesichtigung erfolgte am 06.03.2025. Teilgenommen haben neben dem Unterzeichner zwei Vertreter der Sparkasse UnnaKamen und zwei Mitarbeiter von Ackermann Immobilienbewertung.

Das Objekt konnte mit Ausnahme der Wohnung im OG rechts sowie untergeordneter Nebenflächen vollständig besichtigt werden.

1.6 Wesentliche rechtliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich der Änderungen bis zum Wertermittlungsstichtag.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44 S. 2805 ff).

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. 1897, S. 220 ff.)

1.7 Unterlagen und Informationen

Von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen/Auskünfte:

- Mitteilung der Stadt Hemer vom 20.11.2024

Vom Gutachter beschaffte Unterlagen/Auskünfte:

- Grundbuchauszug vom 12.12.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.01.2025
- Beitragsbescheinigung vom 30.01.2025

Einsicht in die Bauakte am 11.02.2025, hieraus u.a.:

- Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen
- Bauzeichnungen

E-Mail der Sparkasse UnnaKamen vom 07.03.2025 mit folgenden Unterlagen:

- Bauzeichnungen zum Umbau zu einem Mehrfamilienhaus

Weitere vom Gutachter beschaffte Unterlagen/Auskünfte:

- Online Liegenschaftskarte (tim-online.nrw.de) vom 05.02.2025
- Bodenrichtwertabfrage vom 05.02.2025
- Abfrage zum Bebauungsplan vom 20.02.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025
- Mietspiegel 2023 für nicht preisgebundene Wohnungen

1.8 Voraussetzungen und Annahmen

Es wird davon ausgegangen, dass den Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen, zu Veränderungen gegenüber den vorliegenden Plänen, zu den mietvertraglichen Vereinbarungen und zu anderen wertbeeinflussenden Umständen.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, daher basieren nachfolgende Beschreibungen und Annahmen auf Grundlage des gewonnenen optischen Eindrucks während der Ortsbesichtigung. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein bauzeittypischer mängelfreier Zustand unterstellt. Die Funktionsfähigkeit der noch vorhandenen haustechnischen Anlagen wurde nicht überprüft, wird jedoch als gegeben unterstellt.

Untersuchungen über Boden-, Grund- und Hochwasserverhältnisse, Gebäudestandsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Schadstoffe in der Bausubstanz und sonstige äußerlich nicht erkennbare Mängel gehen über den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung hinaus und wurden nicht vorgenommen. Vor diesem Hintergrund wird eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten ausgeschlossen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag die Annahme getroffen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Die Wertermittlung erfolgt ausdrücklich unter den genannten Voraussetzungen und Annahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert Veränderungen unterliegen kann, sollten nachträglich Abweichungen zwischen den vorgenannten Annahmen und den tatsächlichen Anknüpfungstatsachen festgestellt werden.

1.9 Besondere Annahmen

Keine.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.12.2024, letzte Änderung vom 09.10.2024 (Zwangsversteigerungsvermerk). Es wird unterstellt, dass sich demgegenüber keine wertrelevanten Änderungen ergeben haben und dass keine Änderungsanträge bestehen.

Aufschrift

Amtsgericht Iserlohn
Grundbuch von Ihmert
Blatt 2023

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung	Fläche (m ²)
Lfd.-Nr. 1, Gemarkung Ihmert, Flur 2, Flurstück 1047, Gebäude- und Freifläche, Frönsberger Straße 4	2.389,00
Summe (m²)	2.389,00

Neben den Angaben zum Grundstück sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Abteilung I / Eigentümer

Dimitriy Fink, geboren am 03.08.1991

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 31.K 35/24). Eingetragen am 08.10.2024.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Iserlohn, 30 L 1/24). Eingetragen am 09.10.2024.

Beurteilung:

Bei den Eintragungen handelt es sich um formelle Vermerke im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens, von denen keine gesondert zu berücksichtigende Wertrelevanz ausgeht.

Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben in der nachfolgenden Bewertung unberücksichtigt.

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Gemäß vorliegender Mitteilung der Stadt Hemer vom 20.11.2024 (Fachdienst Bauaufsicht) bestehen betreffend das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß vorliegender Beitragsbescheinigung der Stadt Hemer vom 30.01.2025 (FD Verkehrsplanung und Straßenbau) sind Erschließungsbeiträge nach dem BauGB nicht mehr zu zahlen. Angaben zu Straßenausbaubeiträgen nach dem KAG sind der Auskunft nicht zu entnehmen. Auf Basis vorliegender Objektunterlagen sowie den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf ggf. noch zu leistende Beiträge.

Denkmalschutz

Das Objekt ist gemäß Online-Abfrage vom 25.03.2025 nicht in der Denkmalliste der Stadt Hemer verzeichnet.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige wertrelevante Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden seitens der Auftraggeberin nicht mitgeteilt. Die Bewertung unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorliegen.

2.3 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dar.

Bebauungsplan

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde gemäß Online-Abfrage vom 20.02.2025 kein Bebauungsplan aufgestellt, die zulässige Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der vorliegenden planungsrechtlichen Beurteilung vom 22.08.2005 sind folgende Angaben zu entnehmen:

Auf Gund Ihrer o.a. Anfrage wird mitgeteilt, dass das gesamte Grundstück Gemarkung Ihmert Flur 2, Flurstück 924, dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die Zulässigkeit einer Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB. Bei einem vorzeitigen Abbruch des aufstehenden Gebäudes Frönsberger Str. 4 kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundstück auf Grund der dann entstehenden Größe der Baulücke den Innenbereichscharakter verliert. Auf die wasserrechtlich bedingte Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit in Folge des sich auf dem Grundstück befindlichen Wasserlaufes wird hingewiesen. Die konkret beabsichtigte Bebauung bitte ich vor einer Veräußerung mit Amt 61 abzustimmen.

Baugenehmigungen

Zur Bewertung liegen folgende Antrags- und Genehmigungsunterlagen vor:

- Baugenehmigung vom 19.04.1955 (Neubau Schule)
- Gebrauchsabnahmeschein vom 27.06.1958 (Neubau Schule)
- Baugenehmigung vom 30.01.1970 (Heizöltank)
- Schlussabnahmeschein vom 18.05.1970 (Heizöltank)
- Schlussabnahmeschein vom 20.04.1971 (Heizöllagerung)
- Antrag auf Vorbescheid vom 07.09.2005 (Errichtung von 4 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern)
- Vorbescheid vom 12.01.2006 (Errichtung von 4 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern)
- Antrag auf Vorbescheid vom 23.05.2006 (Nutzungsänderung als Gewerbebetrieb für Industrieelektronik)
- Vorbescheid vom 21.07.2006 (Nutzungsänderung als Gewerbebetrieb für Industrieelektronik)
- Bauantrag vom 12.02.2015 (Nutzungsänderung: Ausbau einer Wohneinheit)
- Baugenehmigung vom 02.03.2015 (Ausbau einer Wohneinheit)
- Baubeginnanzeige vom 16.03.2015 (Ausbau einer Wohneinheit)

Aktuelle Bauplanung

Für das Grundstück wurde am 20.04.2023 ein Antrag auf Nutzungsänderung für den Ausbau von fünf (weiteren) Wohneinheiten und Aufstockung des eingeschossigen Seitenflügels der Schule gestellt. Aufgrund von Mängeln bei den Antragsunterlagen wurde die Bearbeitung des Antrags gemäß Schreiben vom 24.04. und 30.05.2023 ausgesetzt und galt nach dem Verstreichen der entsprechenden Frist als zurückgenommen.

Gemäß den Eindrücken zur Ortsbesichtigung und entsprechend den vorliegenden Bauzeichnungen wurde mit den Bauarbeiten für die geplante Nutzungsänderung trotz fehlender Baugenehmigung zwischenzeitlich begonnen, die Baumaßnahme war jedoch zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unterbrochen. Der Ausbau von drei Wohnungen im Hauptgebäude ist im Rohbau fertiggestellt. Mit den geplanten Arbeiten im Nebentrakt wurde noch nicht begonnen.

Beurteilung:

Der Umbau zu einem Mehrfamilienhaus wird der Bewertung zu Grunde gelegt, die geschätzten Kosten des erforderlichen Antragsverfahrens werden zur Bewertung als Baunebenkosten berücksichtigt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Die westfälische Stadt Hemer mit 35.022 Einwohnern (Stand 31.12.2024) grenzt im Westen an Iserlohn und liegt ca. 20 km östlich von Hagen bzw. 30 km südöstlich von Dortmund. Hemer gehört zum Märkischen Kreis und gilt aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage im nördlichen Sauerland als beliebter Wohnstandort. Die Wirtschaftsstruktur wird wie die der umliegenden Städte durch historisch gewachsene Industriebetriebe, insbesondere der Metallverarbeitung und Papierherstellung, geprägt. Hemer war Bundeswehrstandort sowie Standort der kanadischen und britischen Streitkräfte. Ein 28 Hektar großes, an die Innenstadt angrenzendes ehemaliges Kasernengelände wurde im Rahmen der Konversion zunächst 2010 als Gelände der Landesgartenschau genutzt und anschließend zu einem Großteil als Freizeitpark (Sauerlandpark Hemer) umgenutzt.

Die Stadt hat keinen eigenen Eisenbahnanschluss, die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Iserlohn und im nördlich angrenzenden Menden. Über die direkt westlich des Stadtgebiets endende A 46 besteht Anschluss an das Autobahnkreuz Hagen zur A 45.

Die Arbeitslosenquote im Märkischen Kreis liegt bei 8,4 % (Stand Februar 2025, Nordrhein-Westfalen 7,9 %, Deutschland 6,4 %, Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Für den Zeitraum von 2021 bis 2050 wird eine Bevölkerungsabnahme um 12,5 % prognostiziert (Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Pressestelle, 2022).

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 5 km südwestlich des Stadtzentrums von Hemer im Süden des Ortsteils Bredenbruch (rd. 1.200 Einwohner). Die Umgebung entlang der Frönsberger Straße wird durch offene, zweigeschossige Wohnbebauung und vereinzelte Gewerbenutzungen bestimmt.

Das nordwestlich angrenzende, unbebaute Grundstück gehörte ehemals ebenfalls zum Schulgrundstück. Das Grundstück ist für eine Bebauung im geförderten Wohnungsbau vorgesehen, vgl. Ziffer 6.2 Vergleichspreise.

Die Umgebung wird im Übrigen durch ausgedehnte Waldflächen geprägt, die auf der Rückseite bis an das Bewertungsgrundstück heranreichen. Ca. 1 km südöstlich befindet sich im weiteren Verlauf der Frönsberger Straße ein großes Klinik-Gelände (LWL Hans-Prinzhorn-Klinik).

Eine Bushaltestelle liegt ca. 150 m entfernt an der Frönsberger Straße, die Entfernung zum Hemer ZOB beträgt rd. 5,5 km. Der nächste Hauptbahnhof befindet sich rd. 8,5 km entfernt in Iserlohn. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt, die Anschlussstelle Iserlohn-Seilersee an die A 46, ist rd. 12 km entfernt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung nicht erreichbar. Der nächstgelegene größere Nahversorger (Marktkauf) ist in rd. 5 km Entfernung erreichbar.

In der Umgebungslärm-Kartierung des Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW werden für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Lärmimmissionen von über 55 dB(A) ausgewiesen (www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de, Abfrage vom 26.03.2025).

3.3 Abschließende Lagebeurteilung

Die landschaftlich reizvolle Lage des Bewertungsgrundstücks ist unter Berücksichtigung der eingeschränkten Infrastruktur insgesamt als mittlere Wohnlage einzustufen.

3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist in etwa rechteckig geschnitten. Es grenzt im Nordosten an die öffentliche Frönsberger Straße und fällt nach Westen ab. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 55 m, die Grundstückstiefe zwischen ca. 31 und 45 m.

Aufgrund des Geländeverlaufs verfügen die nach Südwesten gelegenen Flächen im UG über eine natürliche Belichtung und einen ebenerdigen Zugang.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein auf Höhe des Grundstücks überwiegend verrohrter Bachlauf (Wachmecker Bach).

3.5 Grundstückszuwegung / Erschließungszustand

Die Grundstückszuwegung erfolgt von der öffentlichen Frönsberger Straße.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind vorhanden.

Das Grundstück ist erschlossen.

3.6 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in die Entwicklungsstufe baureifes Land einzustufen.

3.7 Bodenbeschaffenheit

Baugrund

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit sind nicht Bestandteil des Auftrags und werden nicht vorgenommen. Es sind keine wesentlichen Einschränkungen durch Baugrundverhältnisse bekannt.

Beurteilung:

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird das Grundstück zur Bewertung als hinreichend tragfähig für die derzeitige Nutzung eingestuft.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes

Das Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen (www.gdu.nrw.de) dokumentiert den aktuellen behördlichen Informationsstand über die Verbreitung von Untergrundgefährdungen durch Bergbau, Methanausgasung, Verkarstung/Auslaugung oder Erdbeben. Gemäß Abfrage vom 25.03.2025 liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb eines 500 x 500 m-Planquadrats für das folgende bekannte Gefährdungspotentiale ausgewiesen sind:

– Karstgebiet

Eine weitere Klärung der grundstücksbezogenen Gegebenheiten ist nur durch eine schriftliche Auskunft möglich. Eine diesbezügliche Auskunft sowie eine weitere Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Kilometerquadrats können punktuelle Gefährdungspotenziale grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich keine Anzeichen für das Vorhandensein von Gefährdungen im Umfeld des Bewertungsobjektes ergeben und wurden auch nicht benannt.

Bodenverunreinigungen

Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.01.2025 (FD 44 - Umwelt) ist das Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Nordwesten an die sanierte Altablagerung Nr. 04/0125 grenzt.

Beurteilung:

Zur Bewertung wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen Altlastenfreiheit unterstellt.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelauskunft liegt nicht vor. Zur Bewertung wird Kampfmittelfreiheit unterstellt.

Grundwasser

Zur Bewertung liegen keine grundwasserbezogenen Angaben vor.

Beurteilung:

Es wird zur Bewertung davon ausgegangen, dass keine Gefährdungen durch Grundwasser gegeben sind bzw. - soweit erforderlich - Sicherungsmaßnahmen gegen erhöhte Grundwasserstände genehmigungskonform durchgeführt wurden.

3.8 Klima- und Umweltrisiken

Hochwasser

Gemäß vorliegender Hochwassergefahrenkarte (flussgebiete.nrw.de/steckbrief_hemer, Stand Dezember 2021) besteht bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) für den Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Hochwassergefahr. Es wird zur Bewertung davon ausgegangen, dass keine Gefährdungen durch Hochwasser gegeben sind.

4 Bauliche Anlagen

4.1 Objekt

Das Grundstück ist mit einer ehemaligen Schule (Osemund-Schule, vier Klassen, Nutzfläche ca. 506 m², Schulhof) bebaut. Das zweigeschossige Gebäude mit eingeschossigem Nebentrakt (Waschräume, WCs, überdachter Außenbereich) wurde 1957 errichtet. Nach Schließung der Schule im Jahr 1971 wurden die Baulichkeiten zwischenzeitlich als Dorfgemeinschaftshaus bzw. Vereinsheim genutzt. Im Jahr 2015 wurde mit dem Ausbau einer Teilfläche im OG zu einer Wohnung begonnen. Angaben zum Stand des Ausbaus liegen nicht vor (die Wohnung war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich).

Vor kurzem hat der Umbau zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten im Hauptgebäude (Wohnflächen, rd. 91 - 97 m², insgesamt rd. 375 m²) begonnen. Die Arbeiten wurden abgebrochen. Der Nebentrakt soll für den Ausbau von zwei Maisonette-Wohnungen (Wfl. rd. 89 bzw. 100 m²) aufgestockt werden, nach geplanter Fertigstellung stehen damit insgesamt rd. 564 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Beschreibung bezieht sich auf den Zustand nach dem geplanten Umbau zu einem Mehrfamilienhaus.

UG	Halle und Treppe zum EG, Flur, Kellerräume, Nebenräume, Heizungsraum und Öltankraum im Nebentrakt;
EG	Haupteingang, Halle und Treppenhaus, zwei Drei-Zimmer-Wohnungen im Hauptgebäude (rd. 91 bzw. 95 m ²), Teilflächen von zwei Drei-Zimmer-Maisonette-Wohnungen im Nebentrakt (insgesamt rd. 89 bzw. 100 m ²);
OG	zwei Drei-Zimmer-Wohnungen im Hauptgebäude (rd. 92 bzw. 97 m ²), übrige Räume der Maisonette-Wohnungen im Nebentrakt;
Dachraum	nicht ausgebaut.

Die Erschließung der Wohnungen im Hauptgebäude erfolgt über den ursprünglichen Haupteingang mit Halle und offener Treppe. Die Maisonette-Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Außenzugang und eine interne Treppe. Ein Außenzugang zum KG ist an der Rückseite vorhanden.

4.2 Baubeschreibung

Es werden die überwiegend vorgesehenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Angaben zum geplanten Ausbaustandard liegen nicht vor. Zur Bewertung wird von einem mittleren Ausbaustandard ausgegangen. Die Beschreibung bezieht sich auf den derzeitigen Zustand.

Rohbau

Gründung/Fundamente	Beton bzw. Stahlbeton
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken / Treppen	Stahlbeton
Dach	Satteldach mit Betonsteindeckung

Ausbau

Fassade	Putzfassade, Teilflächen mit Sichtmauerwerk bzw. Kunststoffverkleidung
Türen / Tore	Haupteingangstür und Außentür zum Nebentrakt in Stahl-Konstruktion mit Einfachverglasung
Fenster	überwiegend erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Fußböden	Werksteinbeläge im Bereich der Allgemeinflächen, Bodenbeläge in den Wohnungen noch nicht vorhanden
Elektro-/ Sanitärinstallation	muss erneuert werden
Heizung / Warmwasser	muss erneuert werden

Außenanlagen

Ver- und Entsorgung alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse
Freiraumgestaltung ehem. Schulhof asphaltiert

4.3 Bau- und Unterhaltungszustand / erforderliche Baumaßnahmen

Die Baulichkeiten befinden sich überwiegend in einfachem, rohbauähnlichen Bauzustand, eine Nutzung ist im derzeitigen Zustand nicht möglich. Zur Bewertung wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Schäden und Mängel im Zuge der Baumaßnahme behoben werden können.

Mit den Umbauarbeiten im Hauptgebäude wurde bereits begonnen, folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

- Rohbauarbeiten im Bereich der Wohnungen im Hauptgebäude (Erstellung der Wände)
- Einbau neuer Fenster im Hauptgebäude
- Schließen der Fensteröffnungen im UG, Südostseite

Der Umfang der bereits geleisteten Arbeiten wird grob überschlägig auf ca. 70.000 € geschätzt.

Mit den Bauarbeiten im Bereich des Nebentrakts wurde noch nicht begonnen.

Folgende Arbeiten sind noch erforderlich:

- Abriss der vorhandenen Dacheindeckung und Dachkonstruktion des Nebentrakts
- Abriss und Entsorgung vorhandener Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- Aufstockung des Nebentrakts inkl. Dacherneuerung
- Fassadenarbeiten, ggf. Wärmedämmverbundsystem
- Einbau von Außentüren und der Fenster im Nebentrakt
- Einbau von Wohnungseingangs- und Zimmertüren
- Ausbau der Wohnungen inkl. Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- Erneuerung der Elektro-/ Sanitärinstallation
- Erneuerung der Heizungs- / Warmwasserinstallation
- Einbau der Bäder und Küchen
- Renovierung der Allgemein- und Kellerflächen
- Herstellung der Außenanlagen

Angaben zu den Kosten des geplanten Umbaus zu einem Mehrfamilienhaus liegen nicht, diese werden zur Bewertung wie folgt geschätzt:

Wohnungen Hauptgebäude	rd. 375 m ² Wfl. x 1.100 €/m ² Wfl. =	412.000 €
Wohnungen Nebentrakt	rd. 189 m ² Wfl. x 1.500 €/m ² Wfl. =	283.000 €
<u>Renovierung Allgemeinflächen, pauschal (ca. 200 €/m² MF)</u>		<u>110.000 €</u>
Baukosten KG 300 - 400		805.000 €
Außenanlagen KG 500, ca. 5 %		40.000 €
Baukosten gesamt		845.000 €
	entspr. rd. 1.500 €/m ² Wfl.	
<u>Nebenkosten KG 700 (Architektenplanung, Statik, Bauleitung, etc.), rd. 18 %</u>		<u>150.000 €</u>
Baukosten inkl. Baunebenkosten		995.000 €

Die Bewertung bezieht sich auf den derzeitigen Zustand, die geschätzten Gesamtkosten in Höhe von rd. 995.000 € werden daher als negativer Sonderwert in Ansatz gebracht.

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Grundstücksausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 (nach geplanter Aufstockung) ist aufgrund der ursprünglichen Konzeption als Schule unterdurchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption insbesondere des Hauptgebäudes ist aufgrund des überdurchschnittlichen Verkehrsflächenanteils mit der ursprünglichen Eingangshalle mit offener Treppe und den als Zugang genutzten ehemaligen Klassenfluren sowie dem überdurchschnittlichen Kellerflächenanteil kaum wirtschaftlich.

Die Grundrissgestaltung der geplanten Wohnungen ist insgesamt normal, Einschränkungen ergeben sich jedoch aufgrund ungünstiger Raumzuschnitte und überdurchschnittlicher Fluranteile. Die geplanten Maisonette-Wohnungen haben aufgrund der separaten Zugänge den Charakter einer Doppelhaushälfte.

Von Nachteil sind die gemäß Planunterlagen nicht vorhandenen Balkone und Terrassen.

Der wohnliche Ausbau des UG erscheint aufgrund der Raumhöhen und einer möglichen Befensterung (wie ursprünglich vorhanden) grundsätzlich möglich. Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Das Objekt befindet sich in rohbauähnlichem Bauzustand und ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Der geplante bzw. bereits begonnene Umbau zum Mehrfamilienhaus ist insbesondere unter Berücksichtigung der konzeptionellen Einschränkungen mit hohem Allgemeinflächenanteil sowie der umfangreichen erforderlichen Baumaßnahmen nur bei überdurchschnittlicher Eigenleistung wirtschaftlich umsetzbar.

4.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Baujahr	1957
Umbau zum Mehrfamilienhaus	2025 (Annahme)

Die Gesamtnutzungsdauer wird im Wesentlichen davon bestimmt, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind. Neben marktökonomischen Faktoren, z.B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden.

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV

Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
--------------------	----------

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Aufgrund der vorherrschenden Qualität und wirtschaftlichen Verwendbarkeit der baulichen Anlagen sowie des Bauzustands und der zur Bewertung in Ansatz gebrachten Umbau- und Renovierungskosten wird eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht.