

Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)



Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Amtsgericht Schwelm
Abteilung 044
Postfach 220

58330 Schwelm

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97
Fax.: 02351 - 96 30 98
info@svb-naumann.de

17.07.2026
Az.: 44 K 2/25

In dieser Internetversion des Gutachtens ist ein Teil der Anlagen nicht vorhanden (Amtsauskünfte etc.) Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9 und 12 Uhr in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwelm eingesehen werden.

Gutachten

1 zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB für

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Neuenlander Str. 62, 58285 Gevelsberg,

Gemarkung Asbeck, Flur 1,
Flurstücke Nr. 555, 557 und 561, insgesamt 1.598 m² groß



Art der Liegenschaft: Einfamilienhaus

Verkehrswert: **238.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 47 Seiten
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
3.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
4.	Grundstücksbeschreibung.....	6
4.1.	Lage und Einbindung.....	6
4.2.	Eigenschaften.....	7
4.3.	Erschließungszustand	8
4.4.	Rechtliche Gegebenheiten	9
5.	Gebäudebeschreibung	10
5.1.	Ausführung und Ausstattung	10
5.2.	Baulicher Erhaltungszustand	11
5.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	11
6.	Verkehrswertermittlung.....	13
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
6.2.	Bodenwertermittlung	15
6.2.1.	Bodenrichtwert	15
6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	15
6.3.	Liquidationswertermittlung	16
6.4.	Garagen.....	17
7.	Verkehrswert	18
8.	Einzelverkehrswerte / wirtschaftliche Einheit	19
	Anlagen	20
	Anlage 1 - Literaturverzeichnis	20
	Anlage 2 – Bauberechnungen.....	21
	Anlage 3 – Bauzeichnungen	23
	Anlage 4 - Amtliche Bescheinigungen.....	27
	Anlage 5 - Fotodokumentation	28

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Schwelm vom 7.08.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren Asbeck, Neuenlander Straße 62 mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Asbeck, Blatt 2682,

Gemarkung Asbeck, Flur 1,

Flurstück Nr. 555, Gebäude- und Freifläche, Neuenlander Str. 54, 250 m² groß und

Flurstück Nr. 557, Gebäude- und Freifläche, Neuenlander Str. 54, 140 m² groß und

Flurstück Nr. 561, Gebäude- und Freifläche, Neuenlander Str. 62, 1.208 m² groß,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Die Ortsbesichtigung wurde am 15.09.2025 durchgeführt.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 15.09.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft:		Einfamilienhaus			
Gemäß Grundbuch von Asbeck, Blatt 2682, Gemarkung Asbeck, Flur 1, Flurstücke Nr. 555, 557 und 561 Wirtschaftsart jew. Gebäude- und Freifläche, insgesamt 1.598 m² groß.					
Grundstücksfläche gesamt:		1.598 m²	Bodenwert:	256.000,00 €	
Ortstermin:		15.09.2025			
Baujahr:		In dieser Wertermittlung wird der Rückbau des Wohnhauses angenommen.			
Miet-/Pachtverhältnisse:		Ein Teilbereich des Flurstücks 555 wird durch Nachbarn für Freizeitaktivitäten genutzt. Es soll ein Pachtverhältnis bestehen, Details hierzu sind nicht bekannt.			
Bodenwert:		256.000,00 €	Abbruchkosten geschätzt ca. 37.000,00 €		
Zeitwert Garagen		19.000,00 €			
Verkehrswert:		238.000,00 €		Wertermittlungsstichtag:	15.09.2025
Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.					

3. Grundlagen des Gutachtens

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus
Objektanschrift:	Neuenlander Str. 62, 58285 Gevelsberg
Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	15.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	2 Miteigentümer und der Sachverständige.
Auskünfte:	Grundbuch von Asbeck, Blatt 2682 vom 26.05.2025 Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.08.2025. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.08.2025. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 26.08.2025. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.08.2025. Die Auskunft zum Planungsrecht wurde erteilt am 25. 08.2025 durch die Stadt Werdohl. Auskunft zu Wohnungsbindung vom 27.08.2025 Auszüge aus der Bauakte.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Asbeck, westlich des Stadtzentrums.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden...

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Gevelsberg, ca. 30.000 Einwohner
Ortsteil Asbeck

Lage: Nördlich des Stadtzentrums.

Die Entfernung zum Stadtzentrum der Stadt Gevelsberg mit Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kreditinstituten und ärztlicher Versorgung beträgt ca. 4 km.

Eine Anschlußstelle an die Bundesautobahn A 1 ist ca. 3 km entfernt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Wohn- und Geschäftslage: Der Ortsteil Asbeck ist ländlich gelegen und hat Dorfcharakter.

Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern sowie nicht störenden Gewerbebetrieben.

Für gewerbliche Zwecke ist die Lage nicht geeignet.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt der zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden...

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Asbeck, Flur 1 Flurstücke 561, 557 und 555
Grundstückszuschnitt:	Oval, ca. 80 m tief, im Mittel ca. 20 m breit
Grundstücksfläche:	Insgesamt 1.598 m ²
Topographie:	eben

4.3. Erschließungszustand

Straßenart: Bei den Erschließungsanlagen „Neuenlander Straße“ und „Am Linnerhof“ (Einmündungsbereich) handelt es sich um öffentliche Straßenflächen.

Straßenausbau: Neuenlander Straße: Zweispurig befahrbare Fahrbahn, durch Bordstein baulich abgetrennte Gehwege im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden.

Erschließungsbeiträge: Die Stadt Gevelsberg erteilt folgende Auskunft zu der Erschließungsbeitragssituation:

„Für das Grundstück fallen keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB mehr an.

Es wird darauf hingewiesen, dass Straßenbaubeiträge nach dem K AG NRW für nachmalige Herstellungen, Erweiterungen oder Verbesserungen der Straße mehrmals erhoben werden können. Für Straßenausbaumaßnahmen, die ab dem 1. Januar 2024 von dem zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines solchen Beschlusses frühestens im Haushalt des Jahres 2024 stehen, werden keine Beiträge erhoben.“

Dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Gevelsberg kann entnommen werden, dass im unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjekts beitragspflichtige Maßnahmen nicht geplant sind.

Zu den Kanalanschlußbeiträgen wurde die Auskunft erteilt, daß das Flurstück 561 bis zu einer Tiefe von 40 m veranlagt wurde, die Flurstücke 555 und 557 wurden nicht veranlagt.

Versorgungsleitungen:

- Strom
- Gas
- Wasser
- Abwasserkanal
- Telefon

Grundstücksgrenzen: Die Grundstücksgrenzen sind unbebaut.

Bodenverhältnisse: Nach Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises, Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Schwelm
Grundbuch von Asbeck, Blatt 2682

Grundbuchlich gesicherte Rechte: Abteilung II: keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis der Stadt Gevelsberg sind zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke keine Baulasten eingetragen.

Zugunsten der Flurstücke 555 und 557 ist eine Erschließungsbaulast zulasten des Flurstücks 620 - Neuenlander Str. 54 - eingetragen. Der jeweilige Eigentümer hat sich zur Übernahme eines Wege- und Leitungsrechts verpflichtet. Baulastenblatt Nr. 490, eingetragen am 11.01.1983.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureifes Land.

Planungsrechtliche Beurteilung: Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als MD - Dorfgebiet dargestellt

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 56 „Asbeck“. Art der Nutzung: MDW (dörfliches Wohngebiet). Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4, Grundflächenzahl (GRZ): 0,3.

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 18.04.1996.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakten in den Archiven der Bauordnungsämter der Stadt Gevelsberg und des Ennepe-Ruhr-Kreises genommen.

Zur ursprünglichen Errichtung der Gebäude sind in der Bauakte keine Unterlagen vorhanden. Dokumentiert sind der Anbau eines Stalles an das bereits vorhandene Wohnhaus im Jahre 1897 (heute Teil des Wohnbereichs) und die Errichtung der Garagen auf dem Grundstück im Jahre 1979.

Im Jahre 2005 wurde für die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses durch einen eingeschossigen Anbau mit 45° Satteldach auf einer Grundfläche von 8m x 6m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Diese geplante Baumaßnahme wurde, wie zur Ortsbesichtigung festgestellt werden konnte, allerdings nicht realisiert.

Wohnungsbindung: Die Stadt Gevelsberg bestätigt anlässlich unserer Anfrage, daß eine Wohnungsbindung nicht vorliegt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baujahr:

Baujahr unbekannt.

Ursprüngliches Wohnhaus vor 1900, Baujahr unbekannt. Anbau eines Stallgebäudes im Jahre 1897, das Stallgebäude ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wohnlich genutzt.

Baujahr der Garagen: 1979

Rohbau:

Außenwände:

Fachwerkkonstruktion.

Giebelwände verputzt und gestrichen, im Dachgeschoß mit Kunstschiefer bekleidet.

Traufseiten mit Kunstschiefer bekleidet.

Innenwände:

Fachwerk

Geschoßdecken:

Kellergeschoss massiv, teilweise als Gewölbe gemauert, ansonsten Holzbalkendecken.

Dach:

Dachkonstruktion:

Unbekannt.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Beton – Dachpfannen

Dachentwässerung:

Rinnen und Fallrohre.

Ausbau:

Treppen:

Treppe zum Kellergeschoss massiv, Geschoßtreppe als Holz – Wangentreppe mit Holz – Handlauf.

Hauseingangstür:

Metallkonstruktion mit Glasausschnitten

Böden:

Fliesen, Laminat, Teppichböden und Holzdielen.

Wände:

Tapeziert, gestrichen, Holz Paneel – Bekleidungen, Kellenputz. Bäder EG und OG jew. ca. 1,50m hoch umlaufend verflieset.

Decken:

Holz – Paneel - Bekleidungen, tapeziert/gestrichen, Styroporplatten.

Türen / Fenster	Holztüren, Holzzargen, Kunststoffrahmenfenster mit Doppelverglasung.
<u>Installationen</u>	
Heizung, Warmwasser:	Gas-Zentralheizung, Standort im Kellergeschoss, Warmwasseraufbereitung dezentral, elektrisch. Rippenheizkörper und Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz verlegt.
Sanitär:	Bäder EG und OG: jeweils mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken.
Elektrik:	Nicht mehr zeitgemäß, unzureichende Sicherungen.
Außenanlagen:	Rasenflächen, Sträucher, Wildwuchs.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Kellergeschoss mit starker Feuchtebelastung in den Wänden und dem Boden. Im Rahmen dieser Wertermittlung ist es nicht möglich, die Fachwerkkonstruktion, insbesondere die Schwellbalken, auf vorhandene Feuchtigkeitsschäden oder Schädlingsbefall zu prüfen.

Die an den Dachunterseiten angebrachte Dämmung ist an mehreren Stellen beschädigt.

Im ersten Wohnraum links vom Hauseingang ist Nagerbefall an einer Innenwand sichtbar.

Die gesamte Innenausstattung des Gebäudes (Böden, Decken- und Wandbekleidungen) ist nicht mehr benutzbar.

Das Alter der Heizungsanlage war nicht feststellbar. Anhand der Herstellerangabe auf dem Heizkessel mit noch vierstelliger Postleitzahl ist anzunehmen, daß das Produktionsjahr vor dem Jahr 1993 (Einführung fünfstelliger Postleitzahlen) lag. Somit ist der Heizkessel mindestens 33 Jahre alt.

Das Alter der Fenster war ebenfalls nicht genau bestimmbar. Anhand der Bauart ist anzunehmen, dass die Herstellung und der Einbau vor dem Jahr 1990 erfolgten.

Die Elektrik entspricht in etwa dem Standard der 1970-er Jahre mit wenigen Steckdosen und Sicherungen.

Aufgrund der Wand- und Bodenfliesen wird das Alter der Bäder auf 50 - 60 Jahre geschätzt.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Liquidationswertverfahren:

Aufgrund des Alters und Zustands der gesamten Ausstattung des Wohngebäudes – sowohl der Boden-, Decken- und Wandbekleidungen als auch der technischen Ausstattung – Fenster, Heizung, Elektrik und Sanitär – ist davon auszugehen, daß ein potenzieller Erwerber eine grundlegende Erneuerung der gesamten Ausstattung vornehmen würde.

Zu berücksichtigen ist allerdings, daß im Erdgeschoss Raumhöhen von ca. 2,00 m bis 2,15 m vorzufinden sind und im Obergeschoss links vom Flur von 1,90 m – 2,15 m, rechts vom Flur 1,75 m – 1,85 m, im Flur selbst 2,05 m.

Die Fachwerkkonstruktion stellt zudem eine besondere Herausforderung an den potentiellen Erwerber dar. Die physikalischen und statischen Besonderheiten der Konstruktion sind zu beachten, insbesondere das Feuchtemanagement, da zum Beispiel moderne, luftdichte Standard-Baustoffe die Holzkonstruktion irreparabel schädigen können. Ob an der Fachwerkkonstruktion bereits Schäden vorhanden sind, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht festgestellt werden. Hierzu wäre ein spezialisierter Gutachter für Bauschäden hinzuzuziehen.

Die Sanierung eines derartigen Objektes ist in der Regel finanziell aufwändig, der Wohnkomfort bleibt jedoch eingeschränkt.

Daher ist anzunehmen, dass ein möglicher Erwerber eine wirtschaftlich sinnvollere Lösung wählen und das vorhandene Gebäude zurückbauen und einen Neubau errichten wird.

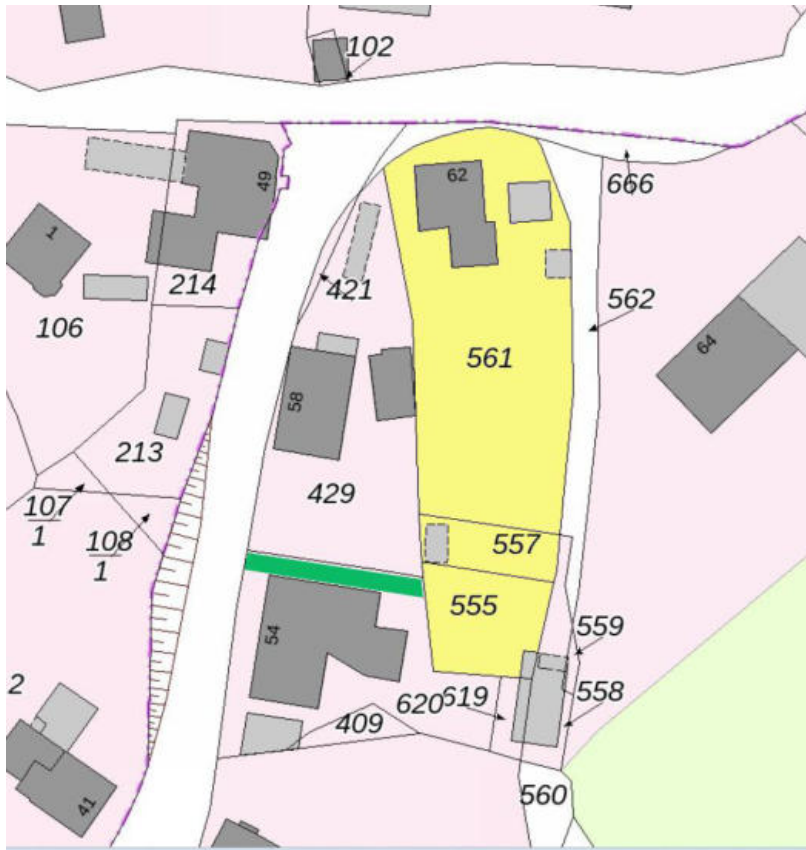
Es wird daher im vorliegenden Bewertungsfall von einem Abriss des vorhandenen Wohngebäudes ausgegangen und das Liquidationswertverfahren durchgeführt.

Erschließungsbaulast:

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Gevelsberg ist zugunsten der zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke 555 und 557 eine Erschließungsbaulast eingetragen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden...

Somit ist die Erschließung des Grundstücks von 2 Seiten in öffentlich – rechtlicher Form gesichert. Nördlich sind die Erschließungsanlagen bereits vorhanden (Neuenlander Str. 62), westlich können Erschließungsanlagen neu hergestellt werden.



6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss im Ennepe-Ruhr-Kreis führt eine Kaufpreissammlung, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Eine Sanierung und Revitalisierung des Gebäudes ist unter Berücksichtigung der Zustandsbeschreibung gem. Ziff. 5.2. und 5.3. unwirtschaftlich. Aufgrund dessen ist ein kompletter Rückbau der baulichen Anlagen erforderlich, um das Grundstück anschließend wirtschaftlich wieder nutzen zu können.

Aus diesem Grund wird das Liquidationswertverfahren durchgeführt.

In diesem Wertermittlungsverfahren stellt die vorhandene Bausubstanz aufgrund ihres Zustands eine Belastung des Bodenwertes dar. Der Freilegung muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden.

6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, sofern Vergleichskaufpreise verfügbar sind.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts mittels Zu- und Abschlägen vom Richtwert berücksichtigt.

6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert für gewerblich nutzbares Bauland ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 **160,00 €/m²**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	-	Dorfgebiet
Fläche	-	1.000 m²
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Beitragszustand	-	beitragsfrei

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

In bebauten Gebieten wird der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Vergleichskaufpreise liegen nicht vor, daher erfolgt die Bodenwertermittlung auf Basis des Bodenrichtwerts.

Da eine zusätzliche Erschließung der übertiefen Grundstücksfläche aufgrund der Baulast zulasten des Flurstücks 620 möglich ist und der bestehende Bebauungsplan eine weitere Bebauung des Grundstücks grundsätzlich ermöglicht, wird die gesamte Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert bewertet.

Ermittlung des Bodenwertes:

$$1.598 \text{ m}^2 \times 160 \text{ €/m}^2 = 255.680,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 256.000,00 €

6.3. Liquidationswertermittlung

Ist die bauliche Anlage aufgrund erheblicher Baumängel oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel und ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes die alsbaldige Freilegung marktüblich, bestimmt sich der Marktwert (Liquidationswert) nach dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich einer sich an den Kosten der Freilegung orientierenden Wertminderung.

Freilegungskosten sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrißkosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten, wie zum Beispiel

- Kosten der Genehmigungen,
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen,
- Kosten der Verlegung von Leitungen,
- Kosten der Entleerung und Entgasung von Öltanks,
- Kosten der Sperrmüllentsorgung,
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken, zum Beispiel bei gemeinsamer Giebelwand, und
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung, soweit sie nicht in den Kosten selbst enthalten sind.

In der Wertermittlungsliteratur werden Abbruchkosten auf der Basis von Untersuchungen verschiedene Gutachterausschüsse veröffentlicht.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Abbruchkosten mit 40 € pro Kubikmeter Brutto-rauminhalt (BRI) angesetzt.

Grundfläche Ursprungsgebäude:		ca.	87 m ²	
Grundfläche Anbau		ca.	40 m ²	
				Geschosshöhe geschätzt
Ursprungsgebäude	KG	50 m ² x	2,00 m =	100 m ³
	EG	87 m ² x	2,20 m =	191 m ³
	OG	87 m ² x	2,20 m =	191 m ³
	DG	87 m ² x	5,00 m =	218 m ³
		2		
BRI Ursprungsgebäude ca.				700 m ³
Anbau	EG	40 m ² x	2,50 m =	100 m ³
	DG	40 m ² x	3,00 m =	120 m ³
BRI Anbau ca.				220 m ³
BRI gesamt:				920 m ³

Ermittlung der Abbruchkosten:

BRI Ursprungsgebäude	700 m ³		
BRI Anbau	220 m ³		
	920 m ³ x 40 €/m ³ =	36.800,00 €	
Abbruchkosten geschätzt:	rd.	37.000,00 €	

6.4. Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Beton - Fertiggaragen. Die Errichtung wurde im Jahre 1979 bauordnungsrechtlich genehmigt. Beide Garagen sind mit manuell bedienbaren Stahl – Schwingtoren ausgestattet, Gravierende Schäden sind nicht erkennbar. Ein Abriss der Garagen ist nicht erforderlich.

Im Grundstücksmarktbericht wird der Durchschnittskaufpreis für Garagen der Baujahre 1950 – 1989 mit 9.700,00 angegeben.

Hieraus ergibt sich folgende Bewertung:

$$\begin{array}{rcl} 2 \text{ Garagen} \times 9.700,00 \text{ €/Stück} & = & 19.400,00 \text{ €} \\ & & \textbf{rd. 19.000,00 €} \end{array}$$

7. Verkehrswert

Rein informativ haben die Feststellungen ergeben:

Bodenwert	256.000,00 €
Zeitwert 2 Garagen	19.000,00 €
Abbruchkosten	<u>-37.000,00 €</u>
Verkehrswert:	238.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Büro- und Fabrikgebäude bebaute Grundstück in

58285 Gevelsberg, Neuenlander Str. 62,

Grundbuch von Asbeck, Blatt 2682

Gemarkung: Asbeck,

Flur: 1,

Flurstücke: 555, 557 und 561,

wird zum Wertermittlungstichtag 15.09.2025 mit rd.

238.000,00 €

In Worten: Zweihundertachtunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 17.07.2026

Daniel Naumann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Einzelverkehrswerte / wirtschaftliche Einheit

Auftragsgemäß sollen die Einzelverkehrswerte für die bewerteten Flurstücke ausgewiesen werden.

Zum Bewertungsobjekt sind drei Flurstücke zugehörig.

Flur 1, Flurstück 555, 250 m² groß, unbebaut

Flur 1, Flurstück 557, 140 m² groß, unbebaut

Flur 1, Flurstück 561, 1.208 m² groß, bebaut mit dem Wohnhaus Neuenlander Str. 62

Es ist eine Erschließungsbaulast zugunsten der Flurstücke 555 und 557 und zu Lasten des benachbarten Flurstücks 620 eingetragen. Dadurch ist für das langgestreckte Grundstück die Erschließung von 2 Seiten möglich und bebaubar. Hierzu ist möglicherweise eine neue Aufteilung des Gesamtgrundstücks erforderlich.

Die Betrachtung der Bodenbewertung unter diesem Aspekt ermöglicht die Bewertung der gesamten Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert. Die Flurstücke bilden daher eine wirtschaftliche Einheit.

Die Ausweisung von Einzelverkehrswerten ist aufgrund dessen nicht sinnvoll.

Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

- | | |
|------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10. Auflage 2023 |
| (2) ImmoWertV u. A. | Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung
des Verkehrswerts von Grundstücken (Kleiber)
13. Auflage, Stand 2021 |
| (3) Gerhard Heix | Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung,
DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013 |
| (4) Schmitz, Krings u. A. | Baukosten 2020/2021
Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung,
Umnutzung, 24. Auflage 2020 |
| (5) Sprengnetter (Hrsg.) | Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen
Loseblattsammlung |
| (6) Schwirley / Dickersbach | Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrs-
wertgutachten. 3. Auflage 2017 |
| (7) Tillmann, Kleiber, Seitz | Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und
Beleihungswerts von Grundstücken. 2. Auflage 2017 |
| (8) Wenzel, Gerhard | Baulasten in der Praxis. 3. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Bauberechnungen

Überschlägig durch Aufmaß vor Ort ermittelte Wohn- und Nutzflächen im EG und OG

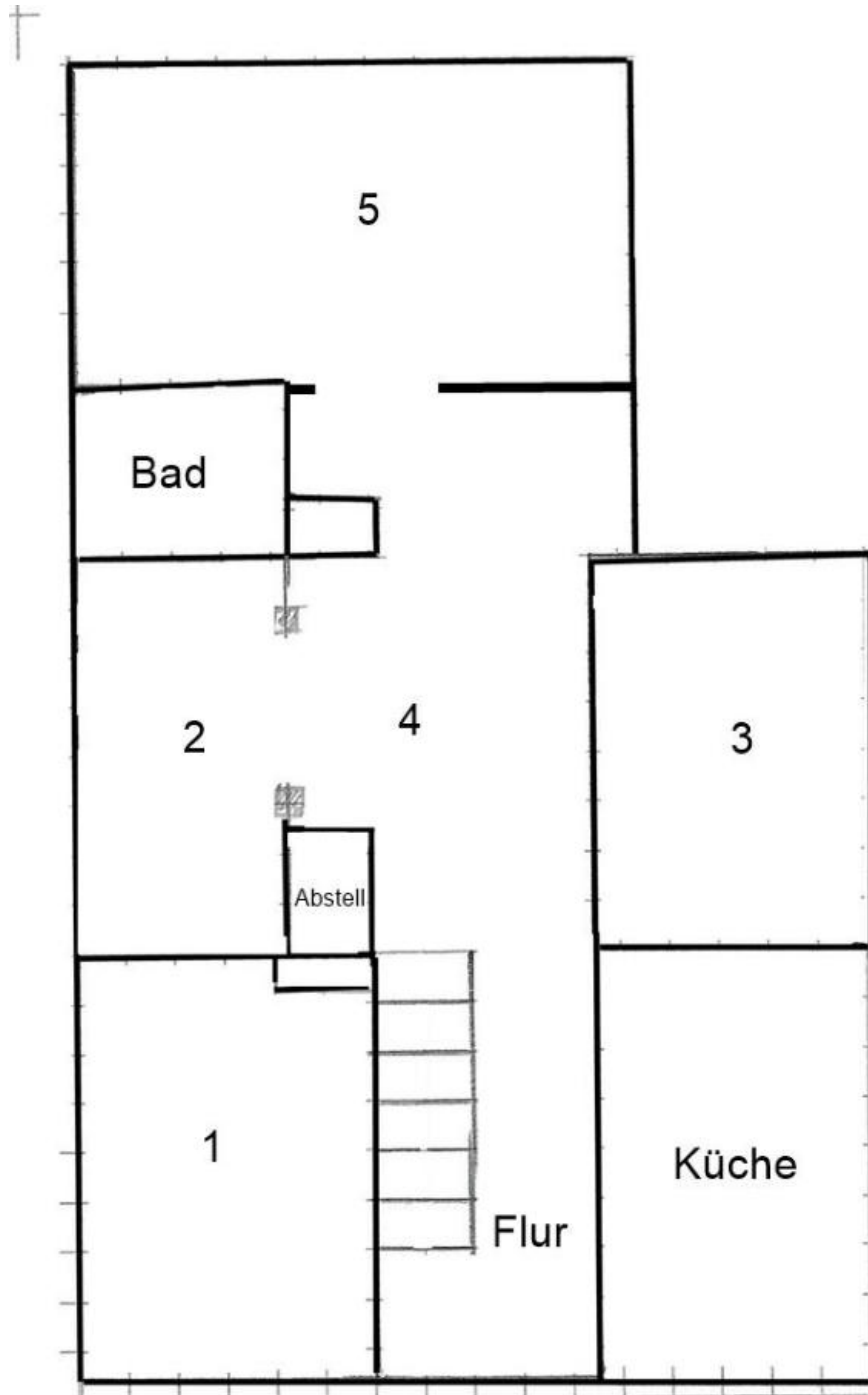
EG	Eingangsbereich/Flur	4,51 m x 2,20 m =	9,92 m ²	
	-	0,92 m x 1,36 m =	<u>-1,25 m²</u>	8,67 m ²
	Zimmer 1	4,40 m x 3,09 m =	13,60 m ²	
	-	1,00 m x 0,38 m =	<u>-0,38 m²</u>	13,22 m ²
	Küche	4,42 m x 2,81 m	=	12,42 m ²
	Zimmer 2	3,97 m x 2,12 m	=	8,42 m ²
	Zimmer 3	4,03 m x 2,85 m	=	11,49 m ²
	Flur (4)	4,00 m x 3,14 m =	12,56 m ²	
	-	1,52 m x 1,13 m =	<u>-1,72 m²</u>	10,84 m ²
	Bad	3,48 m x 1,72 m	=	5,99 m ²
EG gesamt:	Flur	2,14 m x 2,04 m =	4,37 m ²	
	-	0,73 m x 1,00 m =	<u>-0,73 m²</u>	3,64 m ²
	Zimmer 5	3,12 m x 5,63 m	=	<u>17,57 m²</u>
				92,24 m²

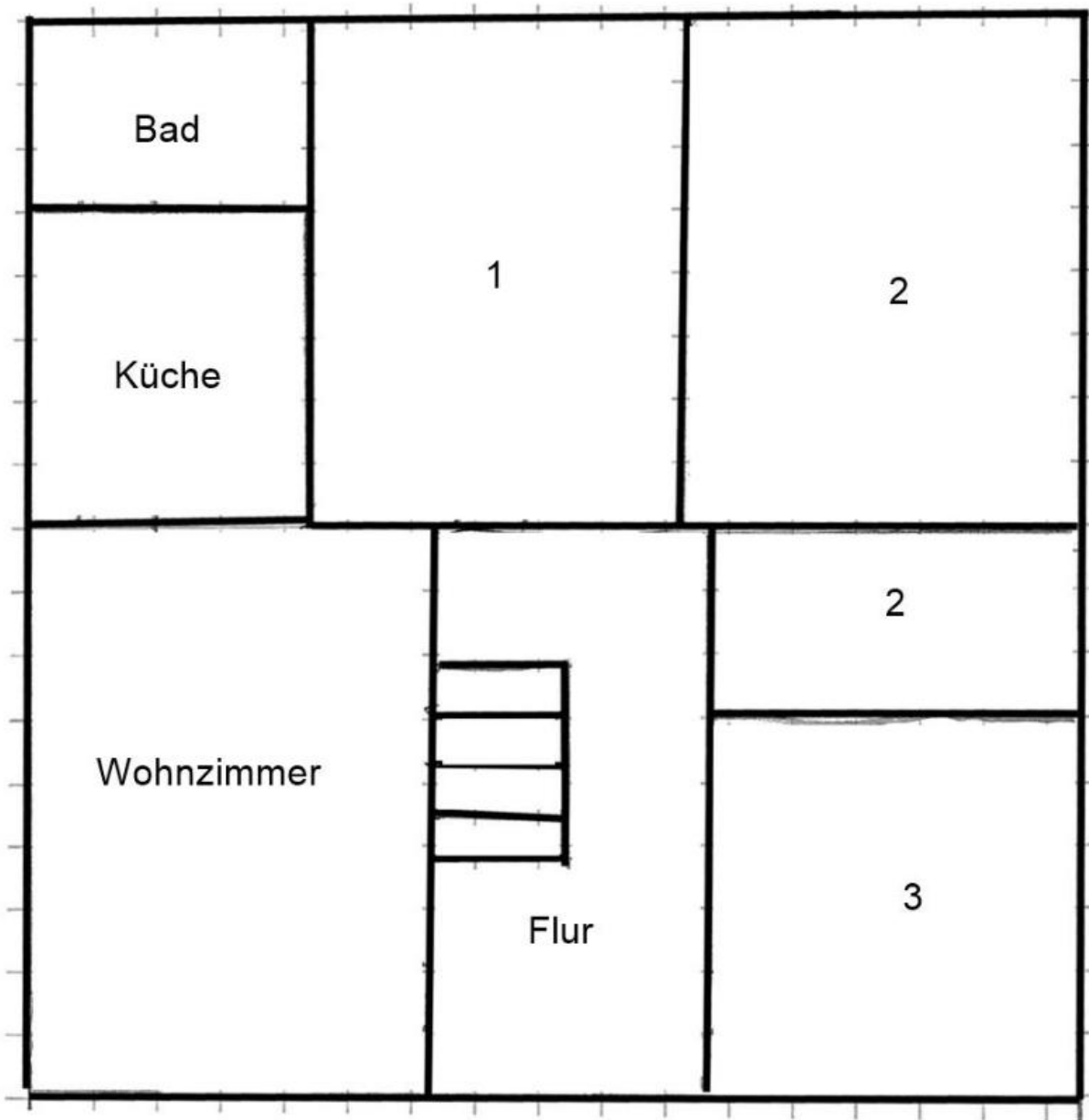
OG	Flur	$4,39 \text{ m} \times 2,22 \text{ m} = 9,75 \text{ m}^2$ $- 1,30 \text{ m} \times 0,94 \text{ m} = \underline{-1,22 \text{ m}^2} =$	8,52 m ²
	Wohnzimmer	$4,31 \text{ m} \times 3,18 \text{ m} =$	13,71 m ²
	Küche	$2,26 \text{ m} \times 2,53 \text{ m} =$	5,72 m ²
	Bad	$2,16 \text{ m} \times 1,45 \text{ m} =$	3,13 m ²
	Zimmer 1	$3,00 \text{ m} \times 3,94 \text{ m} =$	11,82 m ²
	Zimmer 2	$2,95 \text{ m} \times 4,24 \text{ m} = 12,51 \text{ m}^2$ $+ 2,92 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} = \underline{4,09 \text{ m}^2} =$	16,60 m ²
	Zimmer 3	$3,15 \text{ m} \times 2,90 \text{ m} =$	<u>9,14 m²</u>
OG gesamt:			68,63 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt:			160,87 m ²
			rd. 161,00 m²

Anlage 3 – Bauzeichnungen

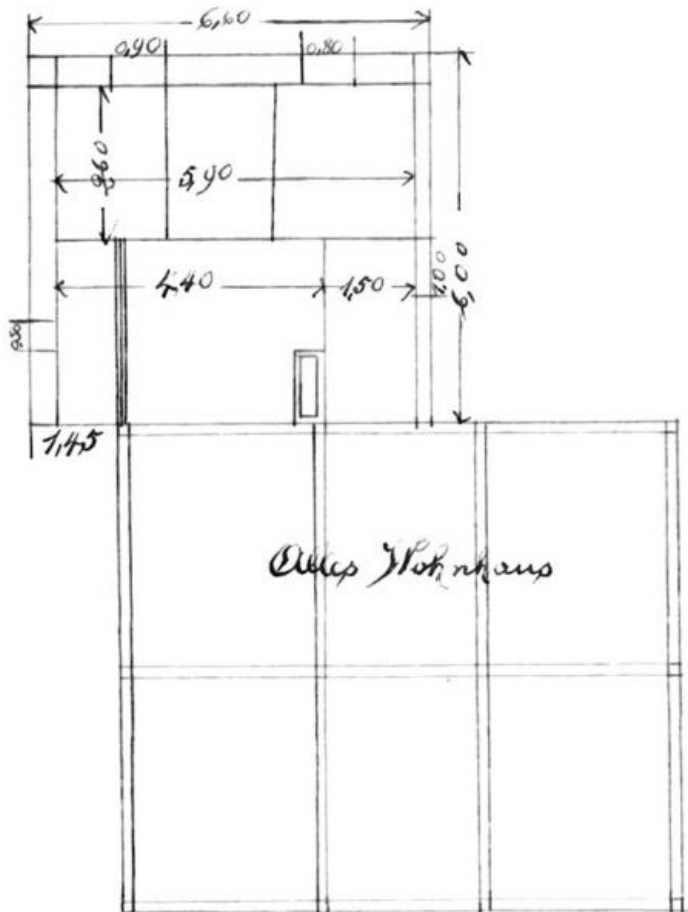
Bauzeichnungen des ursprünglichen Wohnhauses sind nicht vorhanden. Daher wurde anlässlich der Ortsbesichtigung eine Handskizze angefertigt, um eine ungefähre Vorstellung von der Raumaufteilung vermitteln zu können. Die Skizzen sind nicht maßstäblich.

Erdgeschoß – Ursprungsgebäude

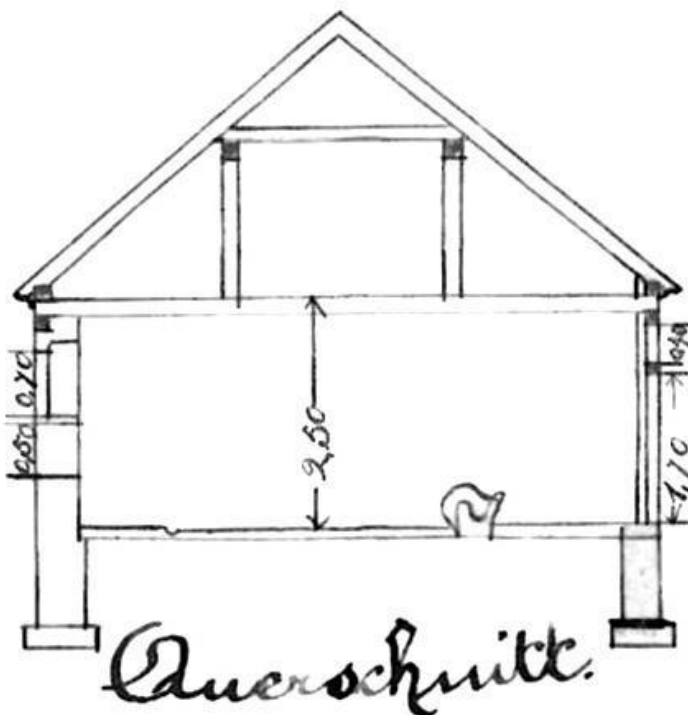


Obergeschoß Ursprungsgebäude

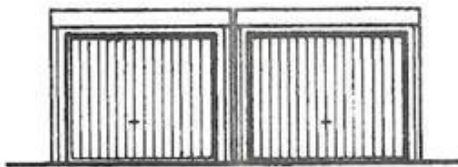
**Anbau 1897 (ursprünglich als Stallgebäude errichtet, heute als Teil des Wohnbereichs)
Erdgeschoss**



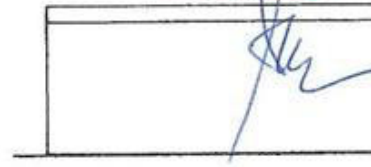
Schnittzeichnung Anbau



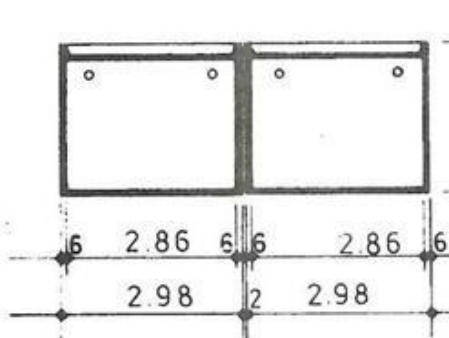
Gevelsberg, den 9/7.79
 Stadt Gevelsberg
 als untere Bauaufsichtsbehörde 023
 Der Stadtdirektor
 Auf Anordnung



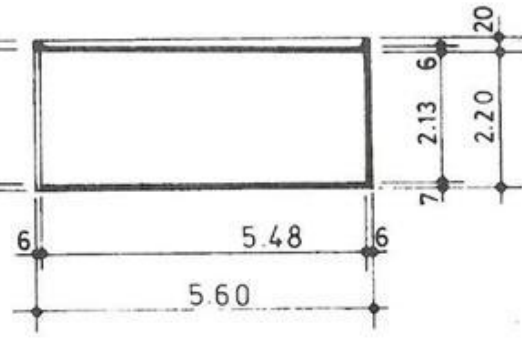
VORDERANSICHT



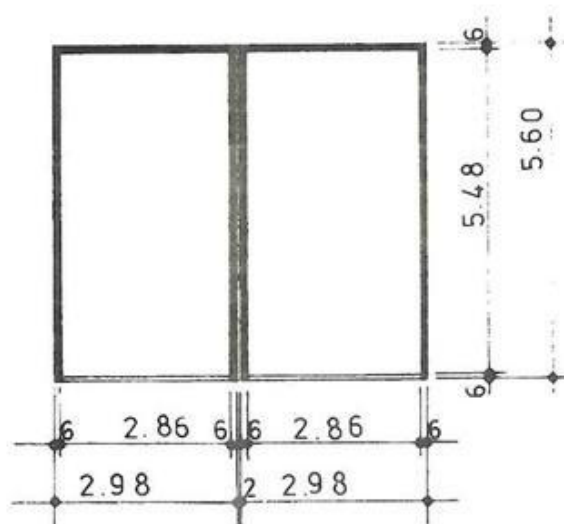
SEITENANSICHT



QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT



GRUNDRISS

2 STAHLBETON
 FERTIGGARAGEN
 SYSTEM KESTING
 KUBUS 5.60 / 2.98 m

M:100

KESTING
 Baunternehmung u. Betonwerke
 Brechtener Str. 10 Postfach 5100
 4670 LÜNNEN
 Ruf Dortmund (02 31) 8 78 11

DIN 277

UMB. RAUM = $80 \cdot 10 \text{ m}^3$
 NUTZFLÄCHE = 31.34 m^2

20.6.79

Albert Kurz

Anlage 4 - Amtliche Bescheinigungen

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden...

Anlage 5 - Fotodokumentation

Ansicht Norden. Ursprüngliches Wohnhaus, Garagen.



Ansicht Westen.



Ansicht Süden, im Vordergrund der ursprünglich als Stallgebäude errichtete, heute wohnlich genutzte Anbau.





Flur mit Hauseingangstür.



Wohnraum im Anbau



Badezimmer Erdgeschoss





Flur



Lamellentür zum Abstellraum



Abstellraum



Raum Nr. 2



Raum Nr. 1



Küche



Raum Nr. 3



Tür zum Keller



Gewölbekeller mit Heizungsanlage



Hausanschlüsse



Öltank nicht mehr genutzt



Treppenaufgang zum Obergeschoss



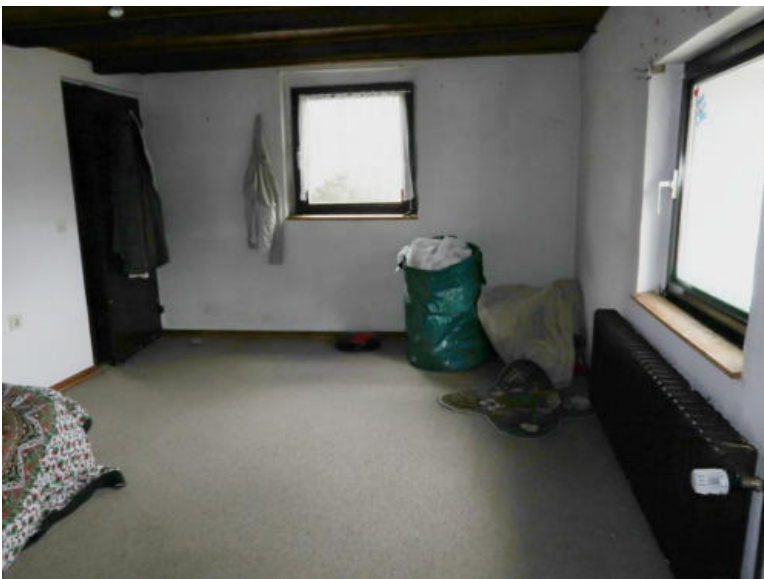
Flur im Obergeschoss



Flur mit Treppe zum Dachgeschoss



Zählertafel, Unterverteilung



Wohnzimmer im OG



Küche im OG



Bad im OG





Blick aus der Küche zum Wohnzimmer



Zimmer 1



Zugang zum Zimmer 2



Zimmer 2



Dachboden





Zugang zum Garten aus dem Anbau



Hauseingang



Zugang zum Garten



Grundstück mit Wildwuchs





Gartenhaus





Durch Nachbarn genutzter, rückwärtiger Gartenbereich, Flurstück 555