

Wichtiger Hinweis

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) enthält.

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen

9.00 Uhr und 12.00 Uhr

auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schwelm Zimmer 1 a eingesehen werden.

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

INTERNETVERSION

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1556.03-25

vom 22.04.2025

Auftraggeber: **Amtsgericht Schwelm**
Zwangsversteigerung
Az.: 044 K 11/24
gemäß Beschluss vom 20.02.2025

Grundstück: **Museumsgasse 6**
58339 Breckerfeld
(Gemarkung Breckerfeld,
Flur 27, Flurstücke 1374, 1375)

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag:** **22.04.2025**

Eigentümer: **siehe Beiblatt Anlage 7**

Mieter/Pächter: **siehe Beiblatt Anlage 7**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
3 Bodenwertermittlung	10
4 Beschreibung der Bebauung	12
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	14
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
7 Verfahrenswahl	16
8 Sachwertverfahren	17
9 Verkehrswert (Marktwert)	20
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)	
3 – Baulasten-Blatt Nr. 249, Blatt 1 und 2	
4 – Baulasten-Blatt Nr. 1036, Blatt 1 und 2	
5 – Baulasten-Blatt Nr. 974, Blatt 1 und 2	
6 – Fotodokumentation (Fotos 1 - 12)	
7 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren 044 K 11/24 (Amtsgericht Schwelm).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB 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.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümer : siehe Beiblatt Anlage 7
- 1.5 Erbbauberechtigter : ./.
- 1.6 Grundbuch von : Breckerfeld Blatt 18
 Amtsgericht : Schwelm
- 1.7 Gemarkung : Breckerfeld
 Flur : 27
 Flurstück Nr. : 1374 Größe 140 m²
 Flurstück Nr. : 1375 Größe 46 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 186 m²
 =====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

- siehe Beiblatt Anlage 7

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 18 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu den o. a. Flurstücken eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 7

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks ist nicht in die Baudenkmalliste der Stadt Breckerfeld eingetragen.

1.10 Baukostenindex : 187,2 (2010 = 100)
 Baupreis-Indices des
 Statistischen Bundesamtes
 Wiesbaden

1.11 Ortsbesichtigung : 22.04.2025

1.12 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 7

1.13 Benutzte Unterlagen : – Simon/Kleiber:
 Schätzung und Ermittlung von
 Grundstückswerten, alle Auflagen,
 Luchterhandverlag, Neuwied

– Kleiber/Simon:
 Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
 alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln

- Grundbuchauszug Blatt 18
(beglaubigte Kopie) vom 24.02.2025
- Lageplan (1:1000) vom 07.03.2025,
vgl. Anlage 1
- wesentliche rechtliche Grundlagen der
Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

- 2.1 Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität : baureifes Land
- 2.2 Art und Maß der baulichen
Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-
plans. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34
Baugesetzbuch.
- 2.3 Baugebiet : Mischgebiet nach Darstellung im Flächen-
nutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die Hansestadt Breckerfeld liegt im
nordwestlichen Sauerland, im südöstlichen Teil
des Ruhrgebietes in Nordrhein-Westfalen und
gehört zum Ennepe-Ruhr-Kreis.
- Verwaltungsmäßig gehört die Stadt Breckerfeld
zum Regierungsbezirk Arnsberg und hat ca.
9.000 Einwohner.
- Auf dem Stadtgebiet liegen die Ennepetalsperre,
die Glörtalsperre und die Heilenbecker Talsperre,
die zur Wasser-versorgung und zur
Flussregulierung der Ruhr eingesetzt wurden und
teilweise noch werden.

Breckerfeld grenzt an die kreisfreie Stadt Hagen, die kreisangehörigen Städte Schalksmühle und Halver (Märkischer Kreis), Radevormwald (Oberbergischer Kreis) und Ennepetal (Ennepe-Ruhr-Kreis).

Die Fläche des Stadtgebiets umfasst ca. 59 km².

Verkehrstechnisch ist die Stadt Breckerfeld über Landstraßen zu erreichen, eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gegeben.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Breckerfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind gut zu erreichen. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

- Form : insgesamt unregelmäßig,
vgl. Lageplan (Anlage 1)
- Anmerkung : Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grund-
stücksfläche mit den im Liegenschaftskataster
nachgewiesenen Grundstücksflächen überein-
stimmt.

2.8 Erschließungszustand

- Art der Straße : innerstädtische Anliegerstraße, gepflastert
- Versorgungsleitungen : die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
- Entwässerung : städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach
Auskunft des Bauverwaltungsamtes für das
Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren
Straßenausbau erhoben werden, kann vom
Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

150,00 €/m² baureifes Land, beitragsfrei
Mischgebiet; GFZ = 2,0

3.4 Bodenbewertung

Der zonale Bodenrichtwert weist das Richtwertgrundstück mit einer Ausnutzung „GFZ = 2,0“ aus. Da das Bewertungsgrundstück mit einer GFZ von rd. 0,8 von dieser Ausweisung abweicht, wird der Bodenrichtwert bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wie folgt angepasst:

$$150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,97/1,10 = \text{rd. } 132,00 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert:

$$\begin{array}{r} 186 \text{ m}^2 \times 132,00 \text{ €/m}^2 \\ = \\ \text{rd. } 24.552,00 \text{ €} \\ \text{rd. } 24.500,00 \text{ €} \\ \hline \hline \end{array}$$

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Das Gebäude war am Besichtigungstag nicht zugänglich, die Gebäudebeschreibung resultiert aus äußerem Augenschein.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 6 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigelegt sind.

4.1 Gebäudebezeichnung : Einfamilienwohnhaus

4.2 bauliche Gegebenheiten

- massives Wohnhaus
- angebaut an die Gebäude Schmiedestraße 1 und 3
- Fassaden verputzt, Giebel bekleidet
- Holzsatteldach mit Pfannendeckung
- Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Kaminkopf bekleidet

4.3 Ausstattungsgegebenheiten
(soweit von außen erkennbar)

- Isolierverglasung (Sprossen)
- Kunststoffhaustüranlage
- Dachflächenfenster

4.4 Bemerkungen : Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

4.5 Restnutzungsdauer

Eine Aussage über vorgenommene Modernisierungen innen, die die Restnutzungsdauer verlängern würden, kann nicht getroffen werden, da die Bebauung am Besichtigungstag nicht zugänglich war. Nach dem äußeren Erscheinungsbild geht der Sachverständige von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren aus (fiktives Alter bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren = 50 Jahre).

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: an städtischen Kanal
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: Hauszuwegung/Terrasse
Gartenanlagen	: Bereich mit Bepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Eingangsüberdachung
- Kelleraußentreppenanlage
- Stellplatzpflasterung
- Außenbeleuchtungskörper
- Stützmauer
- Terrasse

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- drei Stellplätze auf dem Grundstück
- keine Gartenfläche
- Zentrumslage

- Baumängel/Bauschäden
 - leichte Schäden an Außenanlagen/Außentreppenanlage

7 VERFAHRENSWAHL

Vergleichbare Immobilien werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie unter Eigennutzungsgesichtspunkten gehandelt. Daher wird der Verkehrswert (Marktwert) aus dem **Sachwert** abgeleitet und wird auf die nachrichtliche Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

8 SACHWERTVERFAHREN

Methodik der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird gebildet aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden i. d. R. aus altersgeminderten Herstellungskosten (z. B. Normalherstellungskosten) gebildet. Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und ggf. mit Hilfe geeigneter Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt, der Bodenwert ergibt sich i. d. R. aus Vergleichswerten (vgl. Ziffer 3).

Der sich daraus ergebende vorläufige Sachwert wird nach entsprechender Marktanpassung zum marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

Herstellungswert der Gebäude

- Brutto-Grundfläche (BGF)
gemäß Anlage 2

- Grundflächenpreis Brutto-Grundfläche (BGF):

Einfamilienwohnhaus:

Der durchschnittliche Brutto-Grundflächenpreis
in €/m² wird aus den NHK 2010 Typ 2.11
(Einfamilien-Wohnhäuser, Reihenhäuser,
Standardstufe 3) abgeleitet.

NHK 2010

785 €/m² BGF

Umrechnung auf die Wertverhältnisse
am Wertermittlungsstichtag

- Gebäudeherstellungskosten 2010 (Index 2010 = 100)

- Gebäudeherstellungskosten 2025 (Index = 187,2)

200 m² x 785,00 €/m² x 187,2 % = 293.904,00 €

Herstellungswert = 293.904,00 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter fiktiv nach Modernisierungszustand	50	Jahre	
Abschreibung linear		62,5 %	./. <u>183.690,00 €</u>

Gebäudewert = 110.214,00 €

Besondere Betriebseinrichtungen

Zeitwert am Wertermittlungsstichtag = 0,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

zusammen ca. = 7.500,00 €

Wert der baulichen Anlagen

(Gebäudewert + Wert der besonderen
Betriebseinrichtungen + Wert der Außenanlagen) = 117.714,00 €

<u>Zeitwert der sonstigen Anlagen</u>	=	5.000,00 €
<u>Bodenwert</u>	=	<u>24.500,00 €</u>
<u>vorläufiger Sachwert</u>	=	147.214,00 €

Marktanpassung

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten sind aus Kauffällen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht, die das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert angeben. Für vergleichbare Immobilien mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 147.000,00 € liegt der entsprechende Faktor bei 1,39 (≙ 39 % Zuschlag).

39,0 %	von	147.214,00 €	+	<u>57.413,46 €</u>
<u>marktangepasster vorläufiger Sachwert</u>				<u>204.627,46 €</u>

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Käuferkreis ist aus folgenden Gründen eingeschränkt:

- Stadtwohnung ohne Garten, alte Ursprungsbebauung
- Unsicherheit über Ausstattung und evtl. Mängel/Schäden
→ Wohnhaus war nicht zugänglich.
- Baulasteintragungen ohne erkennbaren Einfluss auf den Verkehrswert

Daher nimmt der Sachverständige einen Abschlag von 20 % vor.

20,0 %	von	204.627,46 €	./. 40.925,49 €
--------	-----	--------------	-----------------

Einfluss von Baumängeln/Bauschäden

ca. ./. 2.000,00 €

Sachwert

= 161.701,97 €
rd. 162.000,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung des zu bewertenden Grundstücks wird das **Sachwertverfahren** herangezogen, da für vergleichbare Immobilien Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Rolle spielen.

9.2 Sachwert

= 162.000,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert)

am 22.04.2025 = 162.000,00 €
=====

9.4 Aufteilung des Verkehrswertes auf die zu bewertenden Flurstücke

Eine Aufteilung des Verkehrswertes auf die beiden Flurstücke erfolgt nicht, da die Flurstücke mittels Baulasteintragungen vereinigt sind (keine getrennte Veräußerung).

9.5 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 20.02.2025

- a) Mieter und/oder Pächter
 - siehe Beiblatt Anlage 7

- b) Gewerbebetrieb
 - kein Gewerbebetrieb vorhanden

- c) Zubehörstücke
 - keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

- d) Verdacht auf Hausschwamm
 - keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

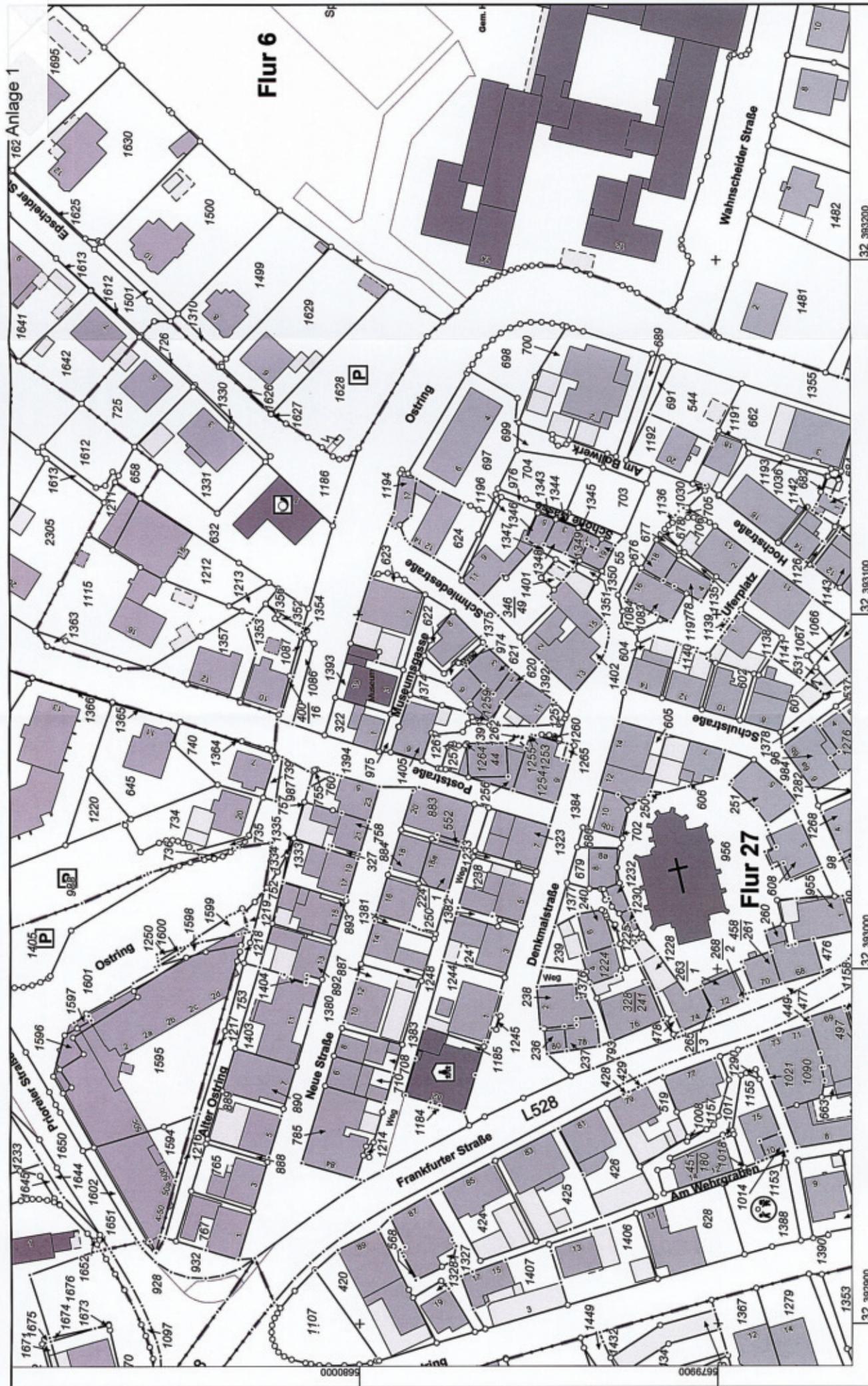
- e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises (Fachbereich II) in Schwelm ist das Objekt nicht öffentlich gefördert

Hagen, 22.04.2025/Mo/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

Anlagen:
vgl. Seite 2



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 Meter

Ennepe-Ruhr-Kreis
Katasteramt
Hauptstraße 92
58332 Schwelm



Flurstück: 1374, 1375
Flur: 27
Gemarkung: Breckerfeld
Museumsgasse 6, Breckerfeld

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11(1) DVOB-VermKartG NRW zulässig.
Zwischenänderungen werden nach § 27 VermKartG NRW verfolgt.

Erstellt: 07.03.2025
Zeichen: 25-A-0411

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt auf der Grundlage der Brutto-Grundfläche (BGF).

Die Brutto-Grundfläche für das Wohnhaus ermittelt sich aus den vorliegenden Unterlagen, die als richtig und vollständig unterstellt werden, zu rd. 200,00 m².

Anlage 6

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1556.03-25

vom 22.04.2025

(Fotos 1 - 12)

Anlage 6



Foto 1



Foto 2

Anlage 6



Foto 3



Foto 4

Anlage 6



Foto 5



Foto 6

Anlage 6



Foto 7



Foto 8

Anlage 6



Foto 9



Foto 10

Anlage 6



Foto 11



Foto 12