

Exposé

Aktenzeichen | Datum
024-045 | 26.09.2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG für das mit einem
Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück
in 59846 Sundern, Blackshahnweg 8



Az. des Gerichts: 026 K 005/23

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.08.2024 ermittelt mit rd.

250.000 €.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Arnsberg eingesehen werden.



Gepriüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de



Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Grundstücksgröße:	837 m ²
Bodenwert:	33.500, - €
Verkehrswert:	250.000, - €
Sachwert:	250.000, - €
Ertragswert:	240.000, - €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-7.000, - €
Baujahr:	1977
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 217 m ²
besondere Einrichtungen:	Gartenhaus, Holzschuppen, Werkstatt unterhalb der Terrasse
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	eigengenutzt
Besonderheiten:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.



Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Blackshahnweg 8 59846 Sundern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hagen, Blatt 192, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 607 = 837 m ²

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs:

Im Grundbuch ist in Abteilung II eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Sundern eingetragen. Das Recht bleibt in dieser Wertermittlung gemäß ZVG zunächst unberücksichtigt. Der Werteinfluss durch das Recht wird der Rechtspflegerin in separatem Schreiben mitgeteilt.

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Sundern inkl. aller OT ca. 28.349 Einwohner OT Hagen ca. 792 Einwohner

Stand: 03.09.2024

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dortmund (ca. 70 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 123 km entfernt)

Bundesstraßen:
B236 (ca. 10 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Hüsten A 46 (ca. 31 km entfernt)

Bahnhof:
Sundern (ca. 12 km entfernt)

Flughafen:
Dortmund (ca. 60 km entfernt)
Düsseldorf (ca. 126 km entfernt)



demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 45,5 Jahre Einwohner gesamt (männlich): 14.188 Einwohner gesamt (weiblich): 14.161 Stand: 03.09.2024
innerörtliche Lage:	Hagen ist ein Ortsteil der Stadt Sundern im Sauerland und liegt ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Ortes Hagen. Von hier starten unmittelbar zahlreiche Wanderwege in die angrenzenden Wälder. Auch der überregional bekannte Sorpensee mit Erholungsgebiet ist in wenigen Autominuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in Sundern. Zahlreiche Vereins- und Freizeitangebote sind dort ebenfalls aufzufinden. Im Ortsteil Hagen befindet sich eine KiTa, welche fußläufig erreichbar ist. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Allendorf, ca. 3,5 km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße abfallende Grundstücksfläche
Gestalt und Form	
Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 21 m, <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 41 m, <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 837 m ²
Erschließung, Baugrund etc.	
Straßenart:	örtliche Nebenstraße, ausschließlich von Anliegern genutzt
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Garage auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 30.04.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Sundern vom 30.04.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Sundern vom 02.05.2024 nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Bauordnungsrecht

- Der städtischen Bauakte sind folgende Vorgänge zu entnehmen:
- Baugenehmigung 1620/76 Errichtung eines Wohnhauses vom 30.07.1976
Rohbauabnahmeschein 1620/76 vom 02.03.1977
Nachtragsbaugenehmigung 1148/78 N (1620/76) Errichtung eines Wohnhauses, hier: veränderte Bauausführung vom 27.06.1978
Schlussabnahmeschein 63 N 0775/80 (1620/76) Errichtung eines Wohnhauses, veränderte Bauausführung v. 31.12.1982
 - Baugenehmigung 63 GE 0715/87 Dachgaubenaufbau und Nutzungsänderung des Dachgeschosses vom 05.06.1987
Fertigstellung 63 GE 0715/87 Dachgaubenaufbau und Nutzungsänderung des Dachgeschosses vom 09.06.1989



- Baugenehmigung 1701/76 Errichtung einer Doppelgarage vom 13.09.1978
Schlussabnahmeschein 1701/76 Errichtung einer Doppelgarage vom 02.12.1980

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:

- Nutzung der Kellerräume als Wohnzimmer und Küche
- Grundrissabweichungen im Keller
- Grundrissabweichungen im Untergeschoss
- tlw. abweichende Nutzungen der Räume im Dachgeschoss

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Wasserwirtschaftsdaten des Landes

Wasserwirtschaftsdaten des Landes: Gemäß Geoportal NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

Auskunft zum Bergbau

Auskunft zum Bergbau: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.05.2024 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Plettenberger Zinkgewerkschaft“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist kein für das Grundstück relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Landschaftsplan

Landschaftsschutzgebiet: Das Grundstück grenzt dreiseitig an Landschaftsschutzgebiete. Östlich und südlich des Bewertungsobjekts befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG4713-003. Nördlich verläuft das Landschaftsschutzgebiet LSG-4613-001.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Sundern vom 16.05.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnhaus und die Doppelgarage werden vom Eigentümer und seiner Familie selbst genutzt.



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1977 (Rohbauabnahme gemäß Bauakte)
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• Kalkputz in zwei Zimmern des Untergeschosses 2024,• Lehmämmplatten in zwei Zimmern des Dachgeschosses 2019,• Einblasdämmung Dachfläche und obere Geschosdecke 2019,• Erneuerung der Dacheindeckung (länger als 15 Jahre zurück)• Einbau einer neuen Haustür
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 217 m ²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde am 16.01.2019 auf der Grundlage des Energieverbrauchs (Effizienzklasse A) erstellt. Danach betrug Energieverbrauch des Gebäudes (2015-17): 45,6 kWh
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungskeller, Öltanks, Flur, Wohnzimmer, Küche

Untergeschoss:

Flur, Abstellraum, WC, Bad mit Wanne und Dusche, drei Schlafzimmer

Erdgeschoss:

Flur, WC, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer

Dachgeschoss:

drei Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer



Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Schwerbeton
Umfassungswände:	Porotonstein
Innenwände:	tragende Innenwände: Gitterziegel, nichttragende Innenwände: Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Terrazzo <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach mit Gaubenaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen Dämmung der Dachflächen vorhanden

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, je Raum zwei bis drei Steckdosen, Satellitenschüssel
Heizung:	Zentralheizung, Heizöl, Viessmann Vitola 200 (VB2) von 2003



Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Kunststein, Korkbelag

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz

Deckenbekleidungen: Deckenputz,
tlw. Holzvertäfelungen

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Türen: Eingangstür:
Kunststoff mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
überwiegend Eiche rustikal furnierte Türen

Sanitäre Installation: Bad UG:
Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken, WC
Sanitärfarbe: weiß
Bodenfliesen: gelb
Wandfliesen: weiß mit gelben Bordüren
Raumhoch gefliest

WC UG:
Stand-WC, Waschbecken
Sanitärfarbe: weiß
Bodenfliesen: gelb
Wandfliesen: weiß mit gelben Bordüren
3/4 der Raumhöhe gefliest

Gäste-WC EG:
WC, Waschbecken
Sanitärfarbe: weiß
Bodenfliesen: Kunststein
Wandfliesen: dunkelgrün
halbe Raumhöhe gefliest

Bad DG:
Dusche mit Kunststoffabtrennung,
Badewanne, Waschbecken, Stand-WC
Sanitärfarbe: weiß
Bodenfliesen: weiß beige Mosaik

Wandfliesen: weiß/grün,
Raumhoch gefliest



Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, freigelegte Leitungen im Schlafzimmer
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unter- haltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Garage

- Doppelgarage,
- Baujahr: 1976,
- Bauart: massiv,
- Außenansicht: verputzt,
- Keller: teilweise unterkellert,
- Dachform: Flachdach,
- Dach aus: Beton mit Pappe,
- Tor: Stahlschwingtore mit elektrischem Antrieb,
- Fenster: Kunststoff

Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- Terrasse,
- Rasenfläche,
- Sträucher und Büsche,
- Bepflanzung,
- Holzschuppen,
- Werkstatt,
- Gartenhaus

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Hagen, Blatt 192, lfd.-Nr. 3 eingetragene, mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück 607 in 59846 Sundern, Blackshahnweg 8 wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2024 mit rd.



250.000 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung durch Dritte oder für andere Zwecke ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Arnberg eingesehen werden.