

Rothstein

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kurz-

Gutachten

über die Verkehrswertermittlung von

157,27/1.000 Miteigentumsanteil (WG Nr. 5)

155,37/1.000 Miteigentumsanteil (WG Nr. 6)

Brandhagener Weg 5 in 58762 Altena

Gemarkung Altena, Flur 51, Flurstück 269 + 270



Auftraggeber: Amtsgericht Altena

Gerichtsstraße 10 in 58 762 Altena

Geschäfts-Nummer: 05 K 2/24

Stichtag der Wertermittlung: 31. Juli 2024

Erstellungsdatum: 06. Sep. 2024 Ausfertigung: Nr. 1 von 1

Dipl. Ing. Peter Rothstein - Blechen 3 - 58566 Kierspe

Telefon 02353 / 5723

Bankverbindung: Volksbank Kierspe IBAN: DE 16 458 614 340 716 867 400

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen des Gutachtens	Seite	3
2.	Grundstücksbeschreibung	Seite	12
3.	Gebäudebeschreibung	Seite	18
4.	Gesamtbeurteilung	Seite	23
5.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	Seite	24
6.	Bodenwertermittlung	Seite	25
7.	Ertragswertermittlung	Seite	27
8.	Verkehrswertermittlung	Seite	32

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Kreiskarte	Seite	36
Anlage 2	Übersichtskarte	Seite	37
Anlage 3	Zeichnung incl. Aufteilungsplan	Seite	38
Anlage 4	Lichtbilder	Seite	39
Anlage 5	Wohnflächen lt. Bauakte	Seite	43

1. Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Altena
Gerichtsstraße 10
58762 Altena
Geschäfts-Nummer: 05 K 2 / 24

1.2 Anlass der Bewertung

Zweck des Gutachtens ist, im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Altena vom 25.06.2024 die Verkehrswertermittlung nach § 194 Bau GB von:

Wohnungsgrundbuch von Altena Blatt 6449, BV lfd. Nr. 1
157,27/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Altena
Flur 51, Flurstück 269, Gebäude- und Freifläche
Brandhagener Weg 5, Größe: 699 m²
Flur 51, Flurstück 270, Gebäude- und Freifläche
Brandhagener Weg 5, Größe: 161 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum.

Wohnungsgrundbuch von Altena Blatt 6450, BV lfd. Nr. 1
155,37/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Altena
Flur 51, Flurstück 269, Gebäude- und Freifläche
Brandhagener Weg 5, Größe: 699 m²
Flur 51, Flurstück 270, Gebäude- und Freifläche
Brandhagener Weg 5, Größe: 161 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts nebst Kellerraum.

Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen sind einzuholen.

Überbauten / Eigengrenzüberbauung sowie baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind zu überprüfen.

Name und Anschrift des Hausverwalters sind mitzuteilen.

Auskunft über die Höhe von Wohn- bzw. Hausgeld ist einzuholen.

Namen etwaiger Mieter und Pächter sind aufzuführen.

Um Beantwortung folgender Fragen wird gebeten:

1. Wird ein Gewerbebetrieb geführt?
2. Ist Zubehör vorhanden was geschätzt werden kann oder muss ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden?
3. Werden vorhandene Zubehörstücke nicht mit geschätzt?
4. Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

1.3 Besonderheiten bei den Ortsbesichtigungen

Der vereinbarte Ortstermin am 31.07.2024 wurde vom Eigentümer nicht eingehalten. Eine Innenbesichtigung der beiden Wohnungen konnte nicht stattfinden. Eine Außenbesichtigung wurde durchgeführt.

Trotz Aufforderung durch das Amtsgericht hat sich der Eigentümer nicht gemeldet um einen neuen Termin zu vereinbaren. In Absprache mit dem Zwangsverwalter wurde ein zweiter Ortstermin am 28.08.2024 vereinbart.

Zusammen mit dem Außendienstmitarbeiter des Zwangsverwalters konnte Wohnung Nr.6, Treppenhaus und Kellerräume besichtigt werden.

Ein Innenbesichtigung von Wohnung Nr.5 konnte nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird das Gutachten für WG Nr.5 nach äusserem Anschein und den zugänglichen Unterlagen erstellt.

Von den sechs vorhandenen Wohnungen im Gebäude sind augenscheinlich nur zwei Wohnungen belegt.

1.4 Allgemeine Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.5 Datum der Ortsbesichtigungen und Teilnehmer

Mit Schreiben vom 18. Juli 2024 wurden die Verfahrensbeteiligten von dem geplanten Ortstermin unterrichtet.

Das zu bewertende Objekt wurde am 31. Juli 2024 und am 28. Aug. 2024 besichtigt.

An den Ortsterminen nahmen teil: Ein Außendienstmitarbeiter des Zwangsverwalters und der Sachverständige Herr Peter Rothstein.

Das Ergebnis der Inaugenscheinnahmen ist in der Anlage als Fotodokumentation dem Gutachten beigelegt.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Lüdenscheid mit Schreiben vom 25. Juni 2024 schriftlich erteilte Auftrag.
- die vom Sachverständigen am 31. Juli 2024 und am 28. Aug. 2024 durchgeführten Ortsbesichtigungen.
- die dem Sachverständigen durch das Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundbuchauszüge).
- die vom Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen weiterhin erhaltenen Unterlagen, im Gutachten näher definiert.

1.7 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

31. Juli 2024

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.07.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 09.07.2024
- Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Stichtag 01.01.2024)
- Auskunft zum Planungsrecht am 10.07.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 08.07.2024
- Auskunft zur Altlastensituation vom 11.07.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 08.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis am 19.07.2024
- Auskunft zu Bergbauschäden vom 30.07.2024
- Einsicht in die Bauakte am 15.07.2024
- Protokoll und Fotodokumentation der Ortstermine (siehe Anlage)

1.9 Hausverwaltung und Hausgeld

Hausverwaltung:

Laut dem Zwangsverwalter
ist kein Hausverwalter bekannt

Wohn- bzw. Hausgeld:

Laut dem Zwangsverwalter
wird ohne Hausverwalter kein
Wohn- bzw. Hausgeld geschuldet

1.10 Grundstücksangaben

Grundbuchbezeichnung Eigentumswohnung Nr. 5

Amtsgericht: Altena

Grundbuch von: Altena

Blatt: 6449

157,27/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur: 51

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	269	Gebäude- und Freifläche, Brandhagener Weg 5	699 m ²
	270	Gebäude- und Freifläche, Brandhagener Weg 5	161 m ²


verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6445 bis 6450).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Katasterbezeichnung Eigentumswohnung Nr. 5

Grundbuchblatt 6449
Grundbuchbezirk Altena
Amtsgericht Altena

Eigentümer 2 

Laufende Nummer 1

157,27/1000 Miteigentumsanteile am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 5

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 269
Flur 51
Gemarkung Altena
Gebietszugehörigkeit Gemeinde Altena
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg
Lage Brandhagener Weg 5
Fläche 699 m²
Tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche

Flurstück 270
Flur 51
Gemarkung Altena
Gebietszugehörigkeit Gemeinde Altena
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg
Lage Brandhagener Weg 5
Fläche 161 m²
Tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche

Grundbuchbezeichnung Eigentumswohnung Nr. 6

Amtsgericht: Altena

Grundbuch von: Altena

Blatt: 6450

155,37/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur: 51

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	269	Gebäude- und Freifläche, Brandhagener Weg 5	699 m ²
	270	Gebäude- und Freifläche, Brandhagener Weg 5	161 m ²


verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss rechts nebst Kellerraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6445 bis 6450).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Katasterbezeichnung Eigentumswohnung Nr. 6

Grundbuchblatt 6450
Grundbuchbezirk Altena
Amtsgericht Altena

Eigentümer 2 

Laufende Nummer 1

155,37/1000 Miteigentumsanteile am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 6

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 269
Flur 51
Gemarkung Altena
Gebietszugehörigkeit Gemeinde Altena
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg
Lage Brandhagener Weg 5
Fläche 699 m²
Tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche

Flurstück 270
Flur 51
Gemarkung Altena
Gebietszugehörigkeit Gemeinde Altena
Märkischer Kreis
Regierungsbezirk Arnsberg
Lage Brandhagener Weg 5
Fläche 161 m²
Tatsächliche Nutzung Wohnbaufläche

1.11 Miet- und Pachtverhältnisse

Eigentumswohnung Nr. 5:	Mieter
Eigentumswohnung Nr. 6	Leerstand

1.12 Wohnungsbindung

Laut Auskunft der Stadt Altena unterliegen die Bewertungsobjekte nicht der Wohnungsbindung.

1.13 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 geändert 16.07.2021
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14.Juli 2021
- Bewertungsgesetz (BewG) vom 01.02.1991 geändert 16.07.2021
- Verordnung über die Bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 geändert 23.06.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen - WoFIV, vom 25.11.2003 01.05.2012

1.14 Literatur

- Kleiber / Simon / Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken 4. Auflage 2002
- Kleiber / Tillmann Grundstückswertermittlung 2014
- Kleiber / Tillmann Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Preisindex für die Bauwirtschaft / Statistisches Bundesamt
- Grundstücksmarktbericht 2024 Märkischer Kreis
- Vergleichsmiettabellen für den Märkischen Kreis

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt liegt südlich vom Stadtzentrum Altena, im Ortsteil Altroggenrahmede.

Stadt

Die Geschichte der Stadt Altena ist eng verknüpft mit der Geschichte der gleichnamigen Burg auf der Wulfsegge. Die Burg Altena ist historischer und kultureller Mittelpunkt des Märkischen Kreises. Seit dem 11. Jahrhundert thront sie über dem Lennetal. Von dort aus ging die Idee der Jugendherberge um die Welt.

Geprägt ist die Stadt durch die metallverarbeitende Industrie; ein Schwerpunkt liegt in der Drahtindustrie. Mit ihren rd. 17.300 Einwohnern ist die Stadt Altena dem Wirtschaftsraum Südwestfalen zuzuordnen.

Der Märkische Kreis liegt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Arnsberg, erstreckt sich über eine Fläche von 1.060 km² und beheimatet rd. 414.000 Menschen.

Infrastruktur

Die Stadt verfügt in umfangreichem Maß über eine Infrastruktur zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Vorhanden sind zudem Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- u. Kultureinrichtungen.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die angrenzende Straße "Brandhagener Weg" mit Anschluss an die Landstraße L 530 (Rahmedestraße) sowie der Bundesstraße B 236 und den Bundesautobahnen BAB 45 + 46.

Personennahverkehr

Im öffentlichen Personennahverkehr wird Altena durch einen Bahnhofshaltepunkt (DB) sowie durch mehrere lokale und regionale Buslinien erschlossen. Der Bahnhof der Stadt Altena liegt an der Ruhr-Sieg-Strecke von Hagen nach Siegen.

2.2 Kleinräumige Lage

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt liegt an der Gemeindestraße "Brandhagener Weg" im Ortsteil Altroggenrahmede.

Brandhagener Weg

Der "Brandhagener Weg" dient überwiegend als Erschließungsstraße der angrenzenden Bebauung. Im Bereich des Bewertungsobjektes ist die Straße einspurig ausgebaut, ohne Gehwege, ohne Straßenbeleuchtung. Ver- u. Entsorgungsleitungen sind vorhanden, die Fahrbahn ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

Umgebung

In der Umgebung befinden sich Wohnbebauung sowie Industrie- und Gewerbegebäude.

Haltestellen

Die Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen, sind fußläufig an der Rahmedestraße (L 530) erreichbar.

Immissionen

Immissionsbelastungen durch Hochspannungsleitungen, Flug- und Bahnverkehr wurden zum Ortstermin nicht festgestellt. Geringe Immissionen durch Straßenverkehr sind vorhanden.

Verkehrslage

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist aus den genannten Gründen als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Wohnlage

Die Wohnlage ist insgesamt als mittel zu bewerten.

Versorgungseinrichtungen

Einkaufseinrichtungen für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im ca. 6 km entfernten Zentrum von Altena gelegen.

2.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Grundstück

Das Bewertungsobjekt ist als Grundstück mit Mischnutzung angelegt und unregelmäßig geschnitten.

Abmessungen

Die Länge des Grundstücks am Brandhagener Weg beträgt etwa 30m, die Grundstückstiefe liegt bei etwa 33 m.

Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks steigt von Westen nach Osten steil an.

Baugrund

Untersuchungen des Baugrunds auf Tragfähigkeit und Grundwasser wurden nicht durchgeführt.

Versorgungsleitungen

Das Grundstück ist an die Versorgungsleitungen von Wasser und Strom angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

Nutzung und Bebauung

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss bebaut und beinhaltet 6 Wohneinheiten. Außenanlage wurde angelegt und ein Garagenanbau wurde errichtet.

2.4 Rechte und Belastungen

2.4.1 Grundbuch,

Eintragung im Wohnungsgrundbuch von Altena, Blatt 6449 Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 15.04.2024.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Eingetragen am 15.04.2024.

Eintragung im Wohnungsgrundbuch von Altena, Blatt 6450 Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 15.04.2024.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Eingetragen am 15.04.2024.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Altena sind für das o.g. Grundstück keine Hinweise auf Baulasten vorgefunden worden.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage teilte die Stadt Werdohl mit:

dass nach derzeitigem Erkenntnisstand, das oben genannte Grundstück an einer öffentlichen Straße gelegen ist, die noch nicht endgültig hergestellt ist.

Erschließungsbeiträge gem. §§127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, werden noch erhoben.

Straßenbaubeiträge nach Kommunalenabgabengesetz NRW stehen zurzeit nicht an.

2.4.4 Altlasten

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Somit besteht nach derzeitiger Aktenlage kein Altlastenverdacht für die betreffende Grundstücksfläche.

Sollten sich dennoch umweltbelastende Bodenverunreinigungen herausstellen, so müssen Grad der Verunreinigung, Sanierungsbedürftigkeit und Kosten für eine Sanierung durch einen Altlastenexperten ermittelt werden.

2.5 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altena ist das o.g. Grundstück als "gemischte Baufläche (M)" dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauplanungsamtes der Stadt Altena besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Bebauungsplan Nr. 53 "Rönscheider Hang"

- Mischgebiet
- offene Bauweise
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,3
- GFZ 0,7
- Dachneigung 20-40°
- TH max. 242,00 mNN
- FH max. 246,00 mNN
- diverse textliche Festsetzungen
- Grundstück liegt im Lärmpegelbereich II

Entwicklungszustand

Einstufung nach § 5 Abs.4 ImmoWertV als "baureifes Land".

2.6 Bauakte

Die Bauakte wurde vom Sachverständigen eingesehen. Soweit Inhalte aus der Bauakte Verwendung finden sind diese im Gutachten extern erwähnt.

2.7 Bergschadensgefährdung

Laut Auskunft der Bezirksregierung (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) liegen die o.g. Grundstücke außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Nachfolgende Aufstellungen nur auszugsweise, es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Sachverhalte ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt. Nach äußerem Augenschein nicht feststellbare Sachverhalte gemäß Planunterlagen, Baubeschreibung sowie eventuellen mündlichen Angaben der Eigentümer.

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheit wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahme, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt.
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht.
- haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft.
- es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetz (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Ein Energieausweis ist bei Veräußerung oder Vermietung vorzulegen.

3.2 Gebäudeart, Nutzung

Das zweigeschossige, unterkellerte Gebäude wurde als freistehendes Wohnhaus errichtet und mit einem Krüppelwalmdach versehen. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Das Gebäude wird zum Stichtag augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

3.3 Entstehung

Wohnhausbau mit 6 Wohneinheiten und 1 Garage im Jahr 1955

Errichtung eines Windfangs im Jahr 1968

Einbau Ölheizung im Jahr 1971

Abgeschlossenheitserklärung für 6 Eigentumswohnungen im Jahr 2020

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt wurden die Außenanlagen erstellt.

3.4 Ausstattung Gebäude (lt. Bauakte)

Fassade:	Putz, weiß, Sockel farbig abgesetzt
Außenwände:	Mauerwerk
Zwischenwände:	Mauerwerk
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Haustür:	Alu-Konstruktionen, weiß mit Oberlicht
Fenster:	Kunststoffkonstruktionen mit Iso-Verglasung, weiß
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Krüppelwalm und Dachgauben
Dacheindeckung:	Falzziegel
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre, außenliegend

3.5 Ausstattung Wohnung Nr. 5

Eine Begutachtung der Innenausstattung konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

3.6 Ausstattung Wohnung Nr. 6

Die **Oberböden** der Räume sind mit Vinylbelag ausgestattet. In dem Sanitärraum hat der Oberboden einen Fliesenbelag.

Die **inneren Wandflächen** sind weiß gestrichen oder tapeziert. In dem Sanitärraum sind ca. 1,5 m hoch umlaufend Fliesen angebracht. In der Küche besteht ein Fliesenspiegel.

Die **Decken** sind weiß gestrichen.

Die **Innentüren** bestehen aus weißen Holztürblättern die mit Futter und Bekleidung versehen sind.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über die Zentralheizung, die Wärmeabgabe wird durch Heizkörper vorgenommen.

Die **Elektroanlagen** bestehen aus Schaltern, Steckdosen und Stromauslässen in durchschnittlicher Ausführung.

Das **Bad** besteht aus einem Hänge-WC-Becken mit eingebautem Spülkasten, einer Badewanne und einem Handwaschbecken.

Die Sanitäreinrichtungen sind weiß ausgeführt.

Einbauküchen sind nicht Gegenstand einer Wertermittlung und gehen nicht in den Verkehrswert ein.

3.7 Aufteilung Wohnung Nr. 5 lt. Bauakte

<u>Dachgeschoss links</u>	Diele Kinder Wohnen Schlafen Küche Bad
<u>Kellergeschoss</u>	Kellerraum 5

Aufteilung Wohnung Nr. 6 lt. Bauakte

<u>Dachgeschoss rechts</u>	Diele Bad Küche Schlafen Wohnen Kinder
<u>Kellergeschoss</u>	Kellerraum 6

3.8 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden vorgefunden:

- Hofbefestigung in Betonsteinpflaster vor dem Gebäude
- Treppenanlage mit Geländer im Garten (kein Zutritt möglich)
- Gartenanlage (stark verwildert, kein Zutritt möglich)
- Ver- und Versorgungsanschlüsse

3.9 Bauzahlen

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Rauminhalt und Flächen beruhen auf den Berechnungen und Bauplänen der Bauakte. Die Planunterlagen wurden nicht auf Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung überprüft. Aufmaß wurde nur stichprobenartig vorgenommen. Die Planunterlagen waren in Teilen nicht bemaßt. Dadurch können Ungenauigkeiten bei den vorgenommenen Berechnungen entstanden sein. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

Wohnflächen Wohnung 5 und 6 lt. Bauakte

siehe Anlage 8

3.10 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau

Sondereigentum Wohnung Nr.5

Beanstandungen konnten wegen fehlender Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Sondereigentum Wohnung Nr.6

Kleinere Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau sind in der geminderten Restnutzungsdauer enthalten.

Größere Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau wurden u.a. an folgenden Bauteilen festgestellt:

- Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- große Mengen an Sperrmüll und Schmutz
- Wohnungseingangstür

Gemeinschaftseigentum

Zum Stichtag wurden bei der Besichtigung vom Gemeinschaftseigentum u.a. folgende Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau festgestellt:

- Fassadenanstrich
- Anstrich im Treppenhaus
- Fenster im Treppenhaus
- Treppenstufen im Treppenhaus
- Fensterrahmen
- Treppe in der Außenanlage
- Betonsteinpflaster beschädigt
- große Mengen an Sperrmüll im und am Bewertungsobjekt
- Außenanlage in einem verwilderten Zustand
- u.s.w.

4. Gesamtbeurteilung

Zum Wertermittlungsstichtag wurde folgende Situation angetroffen:

Wohn- und Verkehrslage

Die Wohnlage ist als mittel zu bewerten.

Die Verkehrslage ist sowohl im öffentlichen Personennahverkehr als auch im Individualverkehr als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Gebäude und Außenanlage

Das Gebäude und die Außenanlage befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand (Sperrmüll, Schäden, Schmutz, verwilderte Außenanlage). Im jetzigen Zustand nicht bewohnbar.

Wohnung Nr. 5

Eine Begutachtung konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Wohnung Nr. 6

Die Wohnung ist hinsichtlich der Ausstattung als durchschnittlich einzustufen. Im jetzigen Zustand (Schäden, Sperrmüll, Schmutz) aber nicht vermietbar.

5. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Demnach kann der Verkehrswert von derartigen Immobilien gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse bei Wohnungs- und Teileigentumsanteilen in zunehmenden Maße auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden, ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren anwendbar, wobei grundsätzlich zu beachten ist, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Immobilienmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Das Sachwertverfahren scheidet dagegen bei der Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum in sachgerechter Weise kaum durchführbar ist.

Die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheitert im gegenständlichen Fall allerdings daran, dass die mit Hilfe des Gutachterausschusses ermittelten Vergleichskauffälle eine heterogene Datenstruktur aufweisen.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird es für sachgerecht erachtet, die Ableitung des Verkehrswertes für die gegenständliche Einheit auf der Basis des Ertragswertverfahrens durchzuführen.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung ist von verkehrsüblichen Grundstückswerten auszugehen. Diese sind nach ImmoWertV auf der Basis ausreichender Vergleichspreise zu ermitteln. Liegt keine ausreichende Anzahl vor, kann auf das Bodenrichtwertverfahren zurückgegriffen werden. Richtwerte sind Bodenwerte, die in €/m² angegeben werden. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit den wesentlichen gleichen Nutzungs- u. Wertverhältnissen. Die Erschließungskosten sind darin enthalten.

6.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert in der Richtwertzone des Bewertungsobjektes wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis zum 01.01.2022 bei Erfüllung folgender Kriterien:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| - Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| - Beitragszustand: | ebfrei nach BauGB |
| - Nutzungsart: | Mischgebiet |
| - Bauweise | offene Bauweise |
| - Geschosszahl: | II |
| - Tiefe | 30 m |
| - Breite | 25 m |

mit **85 €/m²** definiert.

6.3 Bodenwertableitung

Auf der Grundlage der zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwerte und unter Beachtung aller relevanten Werteinflüsse wird es insgesamt für sachgerecht erachtet den Bodenwert wie folgt zu bestimmen:

Flurstück 269	699 m ²
Flurstück 270	161 m ²
Grundstücksgröße insgesamt:	860 m²

Bodenrichtwert, eb-frei: 85 €/m²

Bodenwert, eb-frei $85 \text{ € / m}^2 \times 860 \text{ m}^2 = 73.100 \text{ €}$

6.4 157,27/1.000 Anteil (Wohnung Nr. 5)

Anteil Bodenwert, eb-frei $157,27/1.000 \times 73.100 \text{ €} = 11.496 \text{ €}$

155,37/1.000 Anteil (Wohnung Nr. 6)

Anteil Bodenwert, eb-frei $155,37/1.000 \times 73.100 \text{ €} = 11.358 \text{ €}$

7. Ertragswertermittlung

7.1 Allgemeines

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. Zudem sind die Marktgegebenheiten sowie objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer einbezogen sind.

Die Ableitung des Ertragswerts basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der absehbar erzielbaren Erträge wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieten aufnehmen, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten aber marktübliche Erträge.

Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken, wird zum Wertermittlungsstichtag ein marktüblicher Rohertrag angesetzt.

7.2 Tatsächliche Miete

Wohnung Nr. 5	500,00 € / Monat	7,83 € / m ²
Wohnung Nr. 6	Leerstand	0,00 € / m ²

7.3 Marktüblich erzielbarer Ertrag (nettokalt)

Wohnung Nr. 6

Die aktuelle Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis zeigt als monatlichen Mietzins für eine Wohnung bis 100 m² in mittlerer Wohnlage mit Heizung, Bad und WC, fiktives Baujahr 1974 eine Mietpreisspanne von 5,24 bis 5,67 € / m² (Mittel 5,46 €).

$$63,16 \text{ m}^2 \times 5,46 \text{ €} = 344,85 \text{ €}$$

Für die Wohnung wird eine monatl. Kaltmiete in Höhe von rund 345,- € / Monat für nachhaltig erzielbar angesehen.

Wohnung Nr. 5

Wegen fehlender Innenbesichtigung und unter der Annahme das der Zustand entsprechend der Wohnung Nr. 6 einzuordnen ist.

Die aktuelle Vergleichsmietentabelle für den Märkischen Kreis zeigt als monatlichen Mietzins für eine Wohnung bis 100 m² in mittlerer Wohnlage mit Heizung, Bad und WC, fiktives Baujahr 1974 eine Mietpreisspanne von 5,24 bis 5,67 € / m² (Mittel 5,46 €).

$$63,93 \text{ m}^2 \times 5,46 \text{ €} = 349,06 \text{ €}$$

Für die Wohnung wird eine monatl. Kaltmiete in Höhe von rund 350,- € / Monat für nachhaltig erzielbar angesehen.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis entnommen aus der ImmoWertV 2021.

Instandhaltungskosten 11,70 €/m²

Verwaltungskosten 357 €/Stck.

Mietausfallwagnis 2,0%

7.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von bebauten Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen entnommen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 Märkischer Kreis.

Liegenschaftszinssatz: 4,1%

7.6 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist entsprechend Anlage 1 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz zu entnehmen.

Barwertfaktor laut Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,1 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren:

Barwertfaktor: 17,09

8. Verkehrswert

8.1 Legaldefinition

Der Verkehrswert 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes wird in Abschnitt 5. dieses Wertgutachtens begründet. Danach wird das Ertragswertverfahren als vorrangig geeignetes Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes gesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

8.3 Objektspezifische Einflüsse

Grund- und Boden bezogene Besonderheiten

Für die Straße "Brandhagener Weg" werden laut Stadt Altena noch Erschließungsbeiträge erhoben. Die Höhe der zu erwartenden Beiträge für das 157,27/1000 Miteigentumsanteil und das 155,37/1000 Miteigentumsanteil werden auf jeweils 2.700 € geschätzt.

Bauzustandsbedingte Einflüsse:

An der Wohnung Nr. 6 (Sondereigentum) wurde Instandsetzungsbedarf festgestellt, deren Werteeinfluss als Zeitwert anzusetzen ist. Dabei gehen nur solche Mängel und Schäden in die Betrachtung ein, die von einer üblichen baualtersgerechten Situation abweichen und keine Modernisierung umfassen.

Für das Bewertungsobjekt ist aus den o.g. Gegebenheiten eine Anpassung aus bauzustandsbedingten Gründen durchzuführen, deren Höhe am Stichtag auf 5.000 € geschätzt wird.

Der Ansatz ist nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren.

In der Wohnung Nr. 5 (Sondereigentum) konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Die Höhe der Sanierungskosten konnten nur frei geschätzt werden. In Anlehnung an den Gesamtzustand des Gebäudes und der Wohnung Nr. 6, berücksichtigt der Gutachter den Abschlag wie folgt:

Für das Bewertungsobjekt ist aus den o.g. Gegebenheiten eine Anpassung aus bauzustandsbedingten Gründen durchzuführen, deren Höhe am Stichtag auf 5.000 € geschätzt wird.

Der Ansatz ist nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren.

An dem Gebäude und den Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum) wurde Instandsetzungsbedarf festgestellt, deren Werteeinfluss als Zeitwert anzusetzen ist. Ein Hausgeldkonto ist nicht vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt ist aus den o.g. Gegebenheiten eine Anpassung aus bauzustandsbedingten Gründen durchzuführen, deren Höhe am Stichtag auf jeweils 1.500 € (Anteil an den Gesamtkosten) geschätzt wird.

8.4 Zusammenfassung der Werteeinflüsse 157,27/1.000 Anteil (Wohnung Nr. 5)

Vorläufiger Ertragswert	55.000 €
Grund- und Boden bezogene Besonderheiten:	
Erschließungsbeiträge	-2.700 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Bauzustandsbedingte Einflüsse Sondereigentum	-5.000 €
Bauzustandsbedingte Einflüsse Gemeinschaftseigentum	-1.500 €
<hr/>	
Ertragswert Wohnung Nr. 5	45.800 €
	rd. 46.000 €

**Zusammenfassung der Werteeinflüsse
 155,37/1.000 Anteil (Wohnung Nr. 6)**

Vorläufiger Ertragswert	54.000 €
Grund- und Boden bezogene Besonderheiten:	
Erschließungsbeiträge	-2.700 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Bauzustandsbedingte Einflüsse Sondereigentum	-5.000 €
Bauzustandsbedingte Einflüsse Gemeinschaftseigentum	-1.500 €
<hr/>	
Ertragswert Wohnung Nr. 6	44.800 €
	rd. 45.000 €
Ertragswert Wohnung Nr. 5	46.000 €
Ertragswert Wohnung Nr. 6	45.000 €
<hr/>	
Summe	91.000 €

8.5 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen bewerte ich den:

157,27/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum zusammen mit den

155,37/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss links nebst Kellerraum unter der Anschrift:

**Brandhagener Weg 5
 in 58762 Altena**

am Wertermittlungsstichtag, dem 31. Aug. 2024,
 im vorgefundenen Zustand

und fehlender Innenbesichtigung bei Wohnung Nr. 5 mit

91.000,- €

einundneunzigtausend Euro

8.6 Weitere Angaben

- Baulasten sind keine eingetragen
- Erschließungsbeiträge werden noch erhoben
- Überbauten und Eigengrenzüberbauung wurden nicht festgestellt
- Baubehörl. Beschränkungen + Beanstandungen wurden nicht ermittelt
- Mieter: WG Nr. 5 Mieter
 WG Nr. 6 Leerstand
- Hausverwaltung: kein Hausverwalter bekannt
- Wohn-/Hausgeld: kein Wohn-/Hausgeld bekannt

Beantwortung der Fragen:

- Ein Gewerbebetrieb ist in den Eigentumswohnungen nicht vorhanden.
- Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehör sind nicht vorhanden.
- Sonstige Zubehörstücke sind nicht vorhanden
- Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

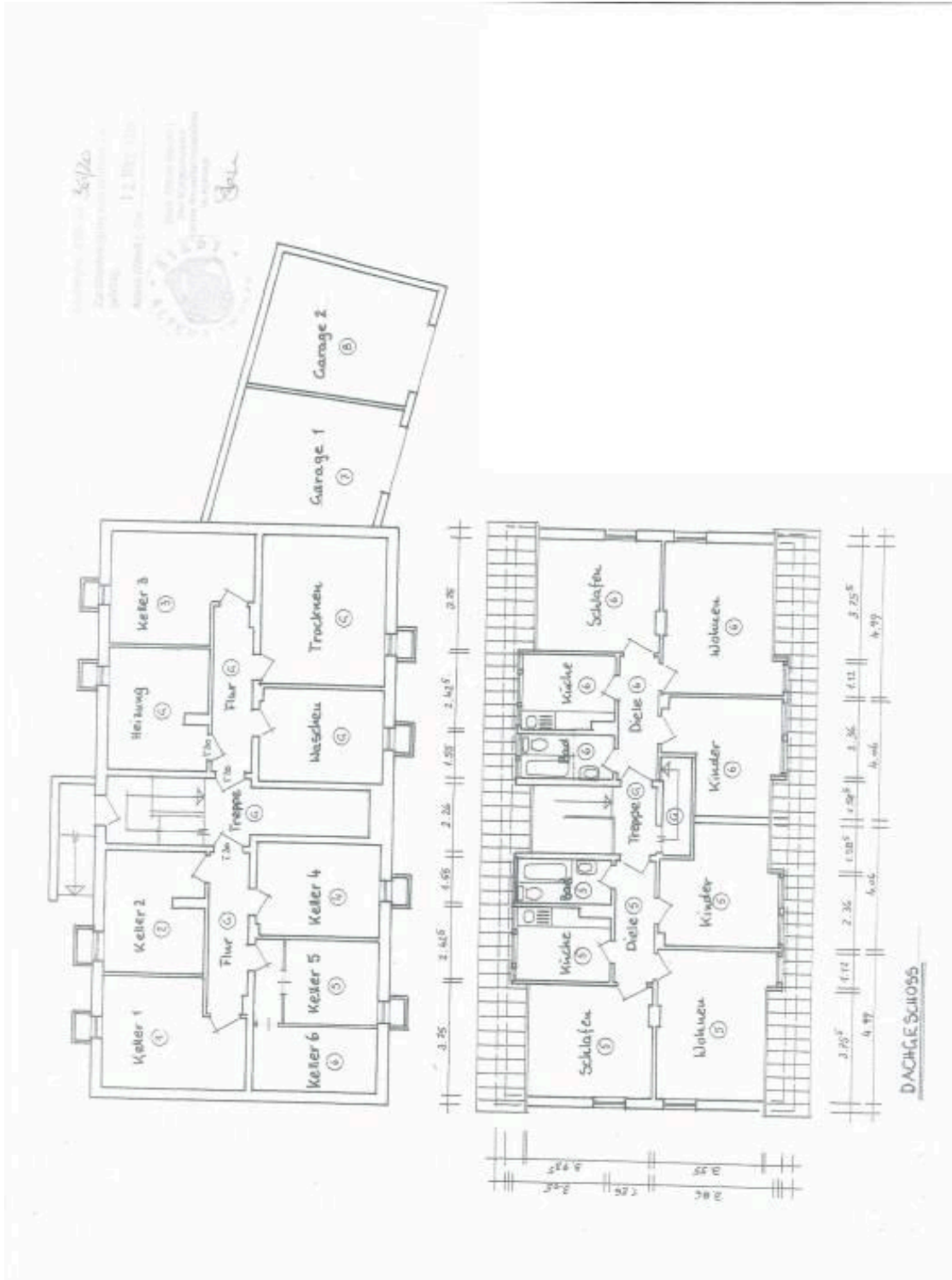
Das Gutachten umfasst 35 Seiten und 5 Anlagen (Seite 36 - 43).

Kierspe, den 06. September 2024

Dipl.-Ing. Peter Rothstein

Zeichnungen lt. Bauakte

Anlage 3



Lichtbilder

Anlage 4



Ansicht



Ansicht

Lichtbilder

Anlage 4



Wohnung Nr. 6



Wohnung Nr. 6

Lichtbilder

Anlage 4



Waschküche



Waschküche

Lichtbilder

Anlage 4



Außenanlage



Außenanlage

Wohnflächen lt. Bauakte

Anlage 5

Wohnung 5, Dachgeschoss

Wohnen	$3,55 \times 4,99 + 1,12 \times 0,31$	=	18,07 qm
Kinder	$3,55 \times 4,06 - 1,20 \times 1,03$ $2,36 \times 0,31$	=	13,80 qm
Schlafen	$3,75 \times 3,935$	=	14,76 qm
Küche	$3,05 \times 2,425$	=	7,40 qm
Bad	$3,05 \times 1,55$	=	4,73 qm
Diele	$1,26 \times 4,10$	=	5,17 qm
			<u><u>63,93 qm</u></u>

Wohnung 6, Dachgeschoss

Wohnen	$4,99 \times 3,55 - 2,05 \times 1,12$	=	18,07 qm
Kinder	$4,06 \times 3,55 - 2,05 \times 1,03$ $2,36 \times 0,31$	=	13,03 qm
Schlafen	$3,75 \times 3,935$	=	14,76 qm
Küche	$3,05 \times 2,425$	=	7,40 qm
Bad	$3,05 \times 1,55$	=	4,73 qm
Diele	$1,26 \times 4,10$	=	5,17 qm
			<u><u>63,16 qm</u></u>