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)

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheid

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

Amtsgericht Meinerzhagen
Abteilung 002
Postfach 1161

58527 Meinerzhagen

25.06.2026

In dieser Internetversion des Gutachtens ist ein Teil der Anlagen nicht vorhanden (Amtsauskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger Terminabsprache in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Meinerzhagen eingesehen werden.

Gutachten
zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das bebaute Grundstück

Im Hasenkamp 10, 58540 Meinerzhagen

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück 1066, 557 m² groß



Geschäftsnummer:	8 K 6/25
Art der Liegenschaft:	Einfamilienhaus
Verkehrswert:	**303.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 44 Seiten
Das Gutachten wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung ... 3
2. Zusammenstellung wesentlicher Daten ... 4
3. Allgemeine Angaben ... 6
4. Grundstücksbeschreibung ... 7
   4.1. Lage und Einbindung ... 7
   4.2. Eigenschaften ... 9
   4.3. Erschließungszustand ... 10
   4.4. Rechtliche Gegebenheiten ... 11
5. Gebäudebeschreibung ... 13
   5.1. Ausführung und Ausstattung ... 13
   5.2. Baulicher Erhaltungszustand ... 14
   5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 14
6. Verkehrswertermittlung ... 15
   6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ... 15
   6.2. Bodenwertermittlung ... 17
      6.2.1. Bodenrichtwert ... 17
      6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes ... 17
   6.3. Sachwertermittlung ... 18
   6.4. Vergleichswertermittlung ... 21
7. Verkehrswert ... 23
8. Anlagen ... 25
   Anlage 1 - Literaturverzeichnis ... 25
   Anlage 2 - Bauberechnungen ... 26
   Anlage 3 - Bauzeichnungen ... 33
   Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Meinerzhagen und des Märkischen Kreises ... 36
   Anlage 5 - Fotodokumentation ... 37

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Meinerzhagen vom 21.05.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Meinerzhagen gelegenen Grundstücks

> Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück 1066, Gebäude- und Freifläche,
> Im Hasenkamp 10, Größe 557 qm,
> eingetragen im Grundbuch von Meinerzhagen, Blatt 6030,

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

Zu einem am 1.8.2025 festgelegten Ortstermin hat der Bewohner des Objekts den Zugang nicht ermöglicht. Der Ortstermin wurde abgebrochen, es wurde lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Angebote zur Vereinbarung eines weiteren Besichtigungstermins im September des Jahres 2025 wurden nicht wahrgenommen.
Als Wertermittlungsstichtag wird somit der Tag der 1. Ortsbesichtigung, der 01.08.2025, festgelegt, **eine Innenbesichtigung hat allerdings nicht stattgefunden**. Auftragsgemäß wird die Wertermittlung daher aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen und des äußeren Eindrucks vom Bewertungsobjekt erstellt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Einfamilienhaus
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	01.08.2025
Ortstermin	01.08.2025
Baujahr	Ursprünglicher Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses 1962, Gebrauchsabnahme 1964. 1974 Genehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses um gewerblich nutzbare Räume (Praxisräume) nebst Einbau eines Schwimmbades, die Gebrauchsabnahme erfolgte 1976. Im Jahre 1978 wurde ein weiterer, gewerblich nutzbarer Anbau genehmigt, 1979 erfolgte hierzu die Schlußabnahme. 2019/2020 wurde die Nutzungsänderung der vorhandenen Praxisräume in Wohnraum beantragt und genehmigt.

Wohn- und Nutzfläche	Gemäß Bauakte wurde im 1962/1964 errichteten Baukörper 120,35 m² Wohnfläche realisiert. Im 1974/1976 errichteten Anbau sind im Obergeschoss 58,37 m² Wohnfläche dokumentiert und im Erdgeschoss gewerblich nutzbare Flächen inklusive Schwimmbad 79,71 m². Die zweite Anbaumaßnahme aus den Jahren 1978/1979 betrifft gewerbliche Flächen im Erdgeschoss, die Nutzfläche ist gemäß Bauakte mit 38,29 m² angegeben. 2019/2020 wurde eine Nutzungsänderung der vorhandenen Praxisräume in Wohnraum beantragt und genehmigt. Wohnfläche somit insgesamt 296,72 m² zuzüglich Freisitzflächen: Terrassen auf den Dachflächen des Erdgeschosses. Den Berechnungsvorschriften der II. Berechnungsverordnung folgend werden diese mit jew. ¼ der Grundfläche angerechnet: 6,90 m x 3,50 m = 24,15 m² x 0,25 = 6,04 m² und 8,86 m x 4,75 m = 42,09 m² x 0,25 = 10,52 m². Gesamt: 16,56 m² Hinsichtlich des 1976 realisierten Schwimmbades wurde telefonisch die Information durch einen Miteigentümer erteilt, dass das Schwimmbad nicht mehr als solches genutzt wird, die Fläche wird gemäß Auskunft nach entsprechenden Umbauten als Wohnraum genutzt. Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird somit von einer Gesamtwohnfläche von 296,72 m² + 16,56 m² Dachterrassenflächen = insgesamt rd. 313 m² ausgegangen.
Grundstücksfläche	557 m²

Bodenwert	72.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Sachwert	302.000,00 €
Vergleichswert	303.000,00 €
Verkehrswert	**303.000,00 €**

3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus
Objektanschrift:	Im Hasenkamp 10, 58540 Meinerzhagen
Tag der Ortsbesichtigung:	01.08.2025
	Der Zugang zur Immobilie wurde nicht gewährt, es erfolgte daher lediglich eine Außenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	01.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Meinerzhagen, Blatt 6030 vom 04.04.2025
	Grundstücksmarktbericht 2025 für den Märkischen Kreis.
	Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.06.2025.
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.06.2025.
	Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 03.06.2025.
	Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.06.2025.
	Auszüge aus der Bauakte der Stadt Meinerzhagen.
	Auskunft über Wohnungsbindung vom 02.06.2025

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Meinerzhagen.

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

Stadtgebiet:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Meinerzhagen ca. 21.000 Einwohner
Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum Meinerzhagens beträgt ca. 1 km, das Zentrum ist somit fußläufig erreichbar. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A45 (AS Meinerzhagen) ist ca. 5 km entfernt. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich im Bereich der Volmestraße, ca. 500 m entfernt.
Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße „Im Hasenkamp“ ist eine innerörtliche Erschließungsstraße. Im Umfeld besteht eine Bebauung, die überwiegend geprägt ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Grundschulstandorte und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtzentrum von Meinerzhagen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 500 m Entfernung und sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Behörden und Banken im Ortszentrum von Meinerzhagen und sind auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Der Gutachterausschuss hat gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Hiernach wird die Lagequalität in Meinerzhagen für den individuellen Wohnungsbau über die Höhe des Bodenrichtwerts wie folgt definiert: einfache Wohnlage: Bodenrichtwert von 115,00 €/m², mittlere Wohnlage: Bodenrichtwert von 125,00 €/m², gute Wohnlagen: Bodenrichtwert von 135,00 €/m².

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 125,00 €, es wird daher von einer mittleren Wohnlage ausgegangen. Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Meinerzhagen Flur 13 Flurstück 1066
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig, nahezu rechteckig
Grundstücksfläche:	557 m²
Topografie:	Nach Norden und Westen abfallend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Die Straße „Im Hasenkamp“ ist eine öffentliche Straßenfläche.
Straßenausbau:	• Fahrbahn asphaltiert • Gehwege beidseitig der Straße vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Meinerzhagen fallen für die Straße „Im Hasenkamp“ keine Erschließungsbeiträge nach §123ff. BauGB oder nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW an. Die Erschließungskosten sind gezahlt, straßenbauliche Maßnahmen sind nicht geplant.
Versorgungsleitungen:	• Elektrizität • Frischwasser • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Gasversorgung
Grundstücksgrenzen:	Die auf dem Grundstück befindliche Pkw-Garage wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, ansonsten sind die Grenzen unbebaut.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises, ist das zu bewertende Grundstück im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Märkischen Kreises nicht eingetragen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt, für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.
Gefährdungspotenziale des Untergrundes	Es wurde eine Recherche zu möglichen Gefahren durchgeführt, die durch Aktivitäten im Untergrund des zu bewertenden Ortsbereichs bestehen könnten. Hierzu wurde Einsicht in die Veröffentlichungen der Bezirksregierung Arnsberg genommen, die die Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen, (GDU NRW), erfasst und erste Informationen über bergbaulich und geologisch bedingte Gefährdungspotenziale Auskunft gibt, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Diese können Menschen, Umwelt und Sachgüter gefährden. Für den Bereich des Bewertungsobjekts gibt es keine Anhaltspunkte für derartige Gefährdungen

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Meinerzhagen
Grundbuch von Meinerzhagen, Blatt 6030

Grundbuchlich gesicherte Rechte:	In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden, Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches haben in der Regel keinen Werteinfluß.
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Meinerzhagen ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land.
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Nach der Eigenart der Umgebung zu behandeln als WR-Fläche (Reines Wohngebiet).
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Gemäß Bauakte wurde im 1962/1964 errichteten Baukörper 120,35 m² Wohnfläche realisiert. Im 1974/1976 errichteten Anbau sind im Obergeschoss 58,37 m² Wohnfläche dokumentiert und im Erdgeschoss gewerblich nutzbare Flächen, inklusive Schwimmbad 79,71 m². Die zweite Anbaumaßnahme aus den Jahren 1978/1979 betrifft gewerbliche Flächen im Erdgeschoss, die Nutzfläche ist gemäß Bauakte mit 38,29 m² angegeben. Die gewerblich nutzbaren Flächen wurden als Praxis genutzt. *Hinweis: sämtliche Flächenangaben sind der Bauakte entnommen, eine Überprüfung konnte mangels Zugangs zur Immobilie nicht, auch nicht überschlägig, vorgenommen werden.* Nachdem 2019/2020 die Nutzungsänderung der vorhandenen Praxisräume in Wohnraum beantragt und genehmigt wurde, wird davon ausgegangen, dass die gesamten, auch die gemäß Bauakte ursprünglich gewerblich genutzten Flächen, nunmehr als Wohnfläche zu bewerten sind. Dies sind insgesamt 296,72 m². Die Wohnflächenberechnungen dokumentieren allerdings nicht die entstandenen Freisitzflächen – die Terrassen auf den Decken-/Dachflächen des Erdgeschosses. Den Berechnungsvorschriften der II. Berechnungsverordnung folgend, werden diese mit jew. ¼ der Grundfläche angerechnet: 6,90 m x 3,50 m = 24,15 m² x 0,25 = 6,04 m² und 8,86 m x 4,75 m = 42,09 m² x 0,25 = 10,52 m². Gesamt: 16,56 m² Hinsichtlich des 1976 realisierten Schwimmbades wurde telefonisch die Information durch den am Ortstermin teilnehmenden Miteigentümer, dem ebenfalls kein Zugang zum Objekt gewährt wurde, die Auskunft erteilt, dass das Schwimmbad nicht mehr als solches genutzt wird, die Fläche wird gemäß Auskunft nach entsprechenden Umbauten als Wohnraum genutzt.

Für die Zwecke dieser Wertermittlung wird somit von einer Gesamtwohnfläche von 296,72 m² + 16,56 m² Dachterrassenflächen = insgesamt rd. 313 m² ausgegangen.

Wohnungsbindung: Gemäß Auskunft der Stadt Meinerzhagen ist das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert, eine Wohnungsbindung liegt dementsprechend nicht vor.

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, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus.
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Wohnhaus komplett durch den Eigentümer genutzt.

Der Zugang zum Objekt wurde nicht gewährt. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden.

Der an dem Ortstermin teilnehmende Miteigentümer hat Bildmaterial zur Verfügung gestellt, das Teilbereiche des Gebäudeinneren wiedergibt. Die Aufnahmen sind allerdings rd. 3,5 Jahre alt. Ob der gegenwärtige Zustand – wie auf den Bildaufnahmen – gepflegt und schadensfrei ist, kann mangels Zugangs zum Objekt nicht ermessen bzw. bestätigt werden. Die übermittelten Fotos belegen, dass mit Übernahme der gegenwärtigen Eigentümer ab 2020 grundlegende Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden. Die Fotos umfassen allerdings nicht das gesamte Gebäude. Gewürdigt werden muss allerdings auch der Umstand, dass mit Übernahme durch die neuen Eigentümer Antrag auf Nutzungsänderung der gewerblichen Flächen zu Wohnraum gestellt wurde. In Verbindung mit den vorgelegten Fotos nach Renovierung ist anzunehmen, dass in den Jahren ab 2020 eine umfassende Renovierung der Gesamtfläche erfolgt ist. Diese Annahme wird im Rahmen dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Anlässlich der Außenbesichtigung sind insbesondere die Vernachlässigung der Außenanlagen, offensichtliche Schäden an den Dachentwässerung und unterlassene Restfertigstellungsarbeiten an der Fassade festzustellen.

Die nachfolgende Beschreibung der Bauausführung ist der vorliegenden Bauakte entnommen, zur Ausstattung kann im Detail keine Auskunft erteilt werden. **Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.**

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, freistehend. Das Gebäude ist 2-geschossig, nicht unterkellert und mit flach geneigtem Satteldach errichtet.
Anzahl der Wohneinheiten:	- 1 -
Baujahr (Bezugsfertigkeit):	Ursprungsgebäude 1964, Anbauten 1976 und 1979.

Rohbau gem. Baubeschreibung:

Außenwände:	Mauerwerk, massiv, verputzt, gestrichen.

Innenwände: Mauerwerk, massiv.

Geschossdecken: Betondecken

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform: Satteldach, Dachneigung 23°

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Metall

Ausbau:

Hauseingangstür: EG und OG: Leichtmetallkonstruktion mit Glaseinsätzen.

Treppe: Die Bildaufnahmen zeigen eine rund gewendelte Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Holz.

Bodenbeläge: Nach Auskunft des Miteigentümers Vinyl Bodenbeläge

Wände: Nach Auskunft des Miteigentümers verputzt und gestrichen.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Doppelverglasung.

Garagengebäude:

Zustand unbekannt.

Außenanlagen

Zuwegung zum Hauseingang mit Plattenbelag, Vorgarten und Gartenbereich mit Ziergehölz – Wildwuchs

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfls. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Eingangsbereich zur Erdgeschossebene ist eine Beschädigung der Verglasung des angrenzenden Fensters erkennbar. Die Verglasung ist gebrochen. Es wird eine komplette Erneuerung dieses Fensters angenommen und hierzu eine pauschale Wertminderung in Höhe von 1.000 € vorgenommen.

Bei Betrachtung der Außenfassade ist festzustellen, dass mehrere der ursprünglichen Fensteröffnungen durch Mauerwerk verkleinert wurden, es sind kleinere Fenster eingebaut worden, eine Anpassung des Außenputzes ist nicht erfolgt. Das ergänzte Mauerwerk liegt frei. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000 € vorgenommen.

Die Betrachtung der Außenfassade lässt zudem den Schluss zu, dass gravierende Mängel an der Dachentwässerung vorliegen. Schäden an der Fassade sind bereits sichtbar.

Aufgrund des vorhandenen Schadensbildes wird aufgrund der offensichtlich erforderlichen Sanierung der Dachentwässerung eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000 € vorgenommen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Feuchtigkeit bereits in den Innenbereich des Gebäudes eingedrungen ist. Mangels Besichtigung ist dies jedoch nicht sicher feststellbar.

Die Außenanlagen vermittelten einen vernachlässigten, ungepflegten Eindruck, außerdem wird Müll dort gelagert. Für einen notwendigen gärtnerischen Eingriff und die Räumung und Entsorgung des vorhandenen Mülls wird eine zusätzliche pauschale Wertminderung in Höhe von 1.000,00 € vorgenommen.

Feststellung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ insgesamt wie folgt:

Zerbrochene Verglasung Fenster EG	1.000,00 €
Putzarbeiten an den Fensteröffnungen	5.000,00 €
Dachentwässerung	5.000,00 €
Außenanlagen	1.000,00 €
Gesamt:	12.000,00 €

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

Bei dem Gutachterausschuss im Märkischen Kreis wird eine Kaufpreissammlung geführt, 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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden.
Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Üblicherweise sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

Der Gutachterausschuss stellt in seinem Marktbericht Immobilienrichtwerte zur Verfügung. Mit den Immobilienrichtwerten in Verbindung mit den zugehörigen Umrechnungskoeffizienten, die ebenfalls vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden, kann das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Immobilienrichtwert zur Verfügung gestellt worden, sodass zusätzlich das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann.

6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
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 zur Anpassung des Bodenrichtwerts durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025 **125,00 €/m².**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	-	Wohnbaufläche
Geschosszahl	-	I - II
Bauweise	-	Offene Bauweise
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Grundstückstiefe	-	30 m
Grundstücksbreite	-	25 m
Beitragszustand	-	Erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 750 m² groß, während das zu bewertende Grundstück 557 m² groß ist. Diese deutliche Abweichung ist bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen. Hierzu werden die in der Vergleichswertrichtlinie, Anlage 2, veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche:	557 m²
Bodenrichtwert:	125,00 €/m² x UK 1,03 = rd. 130,00 €/m²
Bodenwert:	130,00 €/m² x 557 m² = 72.410,00 €, **rd. 72.000 €**

6.3. Sachwertermittlung

Im Rahmen der Sachwertermittlung ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten, Preisbasis 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1962/64 errichtet. Erweiterungsanbauten entstanden 1976 und 1979. Da die einzelnen Gebäudeteile letztlich das gleiche Schicksal teilen und nicht einzeln zu bewerten sind, wird mithilfe der in den jeweiligen Baujahren errichteten Bruttogrundfläche ein mittleres Baujahr mit dem Jahr 1970 ermittelt.

Durch den an der Außenbesichtigung teilnehmenden Miteigentümer wurden einige Fotos und Videos zur Verfügung gestellt, die den Zustand des Innenbereichs des Gebäudes nach Renovierung/ Modernisierung Anfang der 2020-er Jahre, nach Übernahme der Immobilie durch die jetzigen Eigentümer, zeigen. Aufgrund dieser Informationen wird von einer umfassenden Renovierung und Modernisierung der Ausstattung ausgegangen und ein zeitgemäßes Qualitätsniveau unterstellt.

Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Fotos den Zustand Anfang der 2020-er Jahre dokumentieren und keineswegs sicher ist, daß in den darauffolgenden Jahren ein pfleglicher Umgang mit dem geschaffenen Ausbauzustand erfolgte. Die Vernachlässigung der Außenanlagen und die unterlassenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die anläßlich der Außenbesichtigung festgestellt wurden, lassen auch auf eine Vernachlässigung im Innenbereich schließen.

Diesen Unsicherheiten wird durch einen Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung Rechnung getragen.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer wird mit 40 Jahren angenommen. Hierzu wird unterstellt, daß die Ausstattung der Wohnbereiche (Decken, Böden, Wände) entkernt, renoviert und modernisiert wurde und auch die Sanitärbereiche erneuert werden. Das Gebäude wurde ursprünglich mit einer ölbefeuerten Zentralheizung beheizt. Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers wurde im Jahr 2008 auf Gasbefeuerung umgerüstet. Die uns durch einen Miteigentümer erteilte Information, daß im Jahre 2022 eine Erneuerung des Heizkessels/der Heiztherme durchgeführt wurde, konnte der Schornsteinfeger nicht bestätigen, da er seit einigen Jahren ebenfalls keinen Zugang zum Gebäude mehr hatte.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit eine lineare Alterswertminderung von 50 %.
Die Garage wird zum Zeitwert berücksichtigt.

Als „besondere Bauteile“ sind die Freiflächen auf dem Dach der Erdgeschossebene zu berücksichtigen. Die begehbaren Flachdachflächen inkl. Abdichtung sind ohnehin vorhanden, Bodenbeläge und Geländer werden pauschal mit 5.000,00 € berücksichtigt.

Die konventionell errichtete Garage wird zum Zeitwert berücksichtigt.
Bruttogrundfläche: 5,56 m x 4,31 m = 23,96 m² / rd. 24 m²,
Baujahr 1964 (angenommene Fertigstellung), Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, die Restnutzungsdauer wird gem. Sachwertrichtlinie mit 9 Jahren festgelegt.

Bruttogrundfläche	24,00 m² x	485 €/m² =		11.640,00 €
Baupreisindex	1,906 x	11.640,00 € =		22.185,84 €
Restnutzungsdauer 9 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre,				
Alterswertminderung:	85%			-18.857,96 €
Zeitwert der Garage				3.327,88 €
			rd.	**3.000,00 €**

Der Wert der Außenanlagen wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses pauschal mit 5,5 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche			432,00 m²
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		750,00 €	324.000,00 €
besondere Bauteile			5.000,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			329.000,00 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag			
gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor:	1,906	
Herstellungswert			627.074,00 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre			
Restnutzungsdauer geschätzt 40 Jahre			
Alterwertminderung linear		50,00%	-313.537,00 €
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			313.537,00 €
Wert der Außenanlagen zu 5,50% des Gebäudezeitwertes			17.244,54 €
Zeitwert Garage			3.000,00 €
Bodenwert:			72.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			405.781,54 €

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garage abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

In der vorgenannten Auswertung ist bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,86 ausgewiesen. Bei einem vorläufigen Sachwert von 425.000,00 € beträgt der Sachwertfaktor 0, 85.
Der vorläufige Sachwert des Wohngebäudes Bewertungsobjektes inkl. Garage wurde mit rd. 406.000,00 € ermittelt. Der Sachwertfaktor wird mit 0,86 gewählt.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist es erforderlich, den Sachwert im gleichen Modell zu ermitteln, das auch zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwandt wurde. Die Modellkonformität ist bei der Ermittlung des Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt worden.
Im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3. berücksichtigt.

Die Unsicherheiten, die sich daraus ergeben, daß eine Besichtigung der Immobilie nicht ermöglicht wurde, werden mit einem pauschalen prozentualen Abschlag von 10% auf den marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert			405.781,54 €
Sachwertfaktor	0,86		348.972,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.			-12.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen nicht möglicher Besichtigung			-34.897,21 €
Sachwert			302.074,91 €
		rd.	**302.000,00 €**

6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als eines der Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis hat im Bereich des Bewertungsobjekts Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Das zu bewertende Wohnhaus liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 1.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.700,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1965
Gebäudestandard: einfach - mittel
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Wohnfläche: 130 - 180 m²
Ausstattungsklasse: einfach bis mittel
Modernisierungstyp: teilmodernisiert
Grundstücksgröße: 400-800 m²

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Baujahr/Gebäudealter
Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen in den Jahren 1962 – 1979 in 3 Teilabschnitten errichtet. Zur Wahrung der Modellkonformität ist das Ursprungsbaujahr anzunehmen. Der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,98.

Wohnlage
Das Lagemerkmal des Immobilienrichtwertgrundstücks ist durch die Position der Wertzahl in der Richtwertkarte visualisiert. Das Wohnumfeld ist in diesem Bereich ähnlich, jedoch auf einem Höhenrücken gelegen. Das Bewertungsobjekt befindet sich dementsprechend in einer etwas weniger gefragten Lage. Insofern wird der Umrechnungsfaktor mit 0,96 angenommen

Anbauweise
Das normierte Immobilienrichtwertobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus. Der Umrechnungsfaktor wird mit 1,00 angenommen.

Gebäudeart
Bei dem Wohngebäude Im Hasenkamp 10 handelt es sich um ein Einfamilienhaus.
Der Umrechnungsfaktor hierzu wird mit 1,00 angegeben.

Wohnfläche
Das zu bewertende Wohnhaus weist eine Wohnfläche von insgesamt rd. 313 m² auf. Damit weist das Bewertungsobjekt eine deutlich größere Wohnfläche auf als das Referenzobjekt. Aufgrund dieser Abweichung wird ein Umrechnungsfaktor von 0,75 angenommen.

Ausstattung
Die Einordnung in eine Ausstattungsstufe richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. (2: einfach, 2,5: einfach bis mittel, 3: mittel, 3,5: mittel bis gehoben)
für das Bewertungsobjekt wurde die Ausstattungsstufe mit rd. 2,5 angenommen, hierzu wird ein Umrechnungsfaktor von 1,00 angenommen.

Modernisierungstyp
Die Einstufung in eine Modernisierungsklasse erfolgt über die Vergabe von Modernisierungspunkten gemäß Sachwertrichtlinie (Anlage 4) sowie unter Berücksichtigung des Baujahres.
Für das Wohngebäude wird ein mittlerer Modernisierungsgrad angenommen. Es ist demnach als „teilmodernisiert“ einzustufen. Der Umrechnungskoeffizient beträgt 1,00.

Grundstücksgröße
die Grundstücksgröße ist definiert als typische, ortsübliche Baugrundstücksfläche.
Bei der Betrachtung eines freistehenden Einfamilienhauses liegt die typische Grundstücksgröße zwischen 400 m² und 800 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von 557 m² auf. Diese Grundstücksgröße liegt innerhalb der Spanne. Somit ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 1,0.

Vergleichswertermittlung

	Immobilien-richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungs-koeffizient
Baujahr	1965	1962	0,98
Wohnlage	mittel	schlechter	0,96
Anbauweise	freist.	freist.	1,00
Gebäudeart	EFH	EFH	1,00
Wohnfl.	typisch	größer	0,75
Gebäudeausstattg.	2.5	2,5	1,00
Modernisierungstyp	teilmod.	teilmod.	1,00
Grundst.größe	typisch	typisch	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,71

Durch die Berücksichtigung der abweichenden Merkmale des Bewertungsobjekt vom Immobilienrichtwertobjekt mittels der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von 0,71, der auf den Immobilienrichtwert anzuwenden ist.
Immobilienrichtwert: 1.700 €/m² x Faktor 0,71 = angepasster Immobilienrichtwert 1.207 €/m².

Wohnfläche: 313 m² x angepasster Immobilienrichtwert 1.207 €/m² = 377.791,00 €
(vorläufiger Vergleichswert).

Abschließend sind Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die nicht im Immobilienrichtwert enthalten sind, sachverständig zu würdigen. Dass Immobilienrichtwertobjekt ist gemäß Beschreibung unterkellert, das Bewertungsobjekt ist nicht unterkellert. Es wird daher ein Abzug vorgenommen, der sich am Unterschiedsbetrag zwischen den normierten Herstellungskosten für ein Gebäude mit und ohne Unterkellerung ergibt.

vorläufiger Vergleichswert:	377.791,00 €
Abschlag w. nicht ermöglichter Besichtigung	-34.897,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.	-12.000,00 €
fehlende Unterkellerung	-28.000,00 €
Vergleichswert:	302.893,79 €
rd.	**303.000,00 €**

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. 302.000,00 € ermittelt.
Der Vergleichswert wurde mit rd. 303.000,00 € ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden, wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern das Sachwertverfahren durchzuführen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Als weiteres Verfahren wurde das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Zur Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag stand ein Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der durch den Gutachterausschuss im Märkischen Kreis ermittelt wurde.

Für alle durchgeführten Verfahren standen somit aus dem regionalen Markt abgeleitete Daten des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist, daß es sich bei einem Einfamilienhaus üblicherweise um eine Immobilienart handelt, die zur überwiegenden Eigennutzung erworben wird. Während die durch den Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Stadtgebiet betreffen, wird der Immobilienrichtwert explizit für den Nahbereich des Bewertungsobjektes ermittelt, wodurch ein stärkerer Regionalbezug hergestellt ist.
Daher wird der Verkehrswert ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitet:

Der ausschließlich aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
im Hasenkamp 10, 58540 Meinerzhagen

Grundbuch von Meinerzhagen, Blatt 6030
Gemarkung: Meinerzhagen
Flur: 13
Flurstück: 1066

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2025 mit rd.

303.000,-- €

In Worten: Dreihundertunddreitausend 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 25.06.2026

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. Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

(1) Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023
(2) Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021
(3) Kleiber	Wertermittlungsrichtlinien (2016) Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage 2016
(4) NHK 2010	Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012
(5) Gerhard Heix	Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung, DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013
(6) Schmitz, Krings u. A.	Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 24. Auflage 2021
(7) Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen Loseblattsammlung
(8) Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 8. Auflage 2018

Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Da ein Zugang zur Immobilie nicht ermöglicht wurde, können keine Informationen zur tatsächlichen aktuellen Grundriss – Situation und Raumnutzung erteilt werden. Auch eine Überprüfung der Flächenmaße konnte nicht vorgenommen werden.

Es werden daher hier nachstehend die Flächenberechnungen der damals tätigen Architekturbüros veröffentlicht.

Die damaligen Raumnutzungen, die hier angegeben sind, werden gemäß Bauakte nicht fortgeführt, da im Jahre 2020 sämtliche bis dahin vorhandenen Praxisflächen in Wohnflächen umgenutzt wurden.

Ob und ggfls. welche Umbauten hierzu im Einzelnen erfolgt sind, ist nicht bekannt.

Flächenberechnung gemäß Bauantrag 1962:

Wohnhaus L. Hoppe Meinerzhagen, Mühlenberg

Wohnflächenberechnung nach DIN 283.

I.) Erdgeschoßwohnung:

1. Wohnküche:	4,01 x 2,26			
+	$2,13^5$ x $1,87^5$	./. 3 %	= 12,67 m²	
2. Brause:	1,76 x 2,01	" "	= 3,43 "	
3. Schlafzimmer:	$3,57$ x $4,13^5$	" "	= 14,32 "	
4. Eingangsflur:	$2,68^5$ x 1,51	" "	= 3,93 "	= 34,35 m²

II.) Obergeschoßwohnung:

1. Wohnzimmer:	7,76 x 3,01			
+	$4,38^5$ x $1,12^5$	" "	= 27,45 "	
2. Küche:	3,26 x 2,26	" "	= 7,15 "	
3. Arbeitszimmer:	3,26 x 2,76	" "	= 8,73 "	
4. Diele:	2,01 x $3,38^5$	" "	= 6,60 "	
5. WC:	$1,63^5$ x $0,88^5$	" "	= 1,40 "	
6. Badezimmer:	2,76 x 2,01	" "	= 5,38 "	
7. Flur:	1,26 x $2,13^5$	" "	= 3,07 "	
8. Kind:	2,51 x 4,26			
./.	$0,31^5$ x 1,00	" "	= 10,07 "	
9. Schlafzimmer:	4,01 x 3,76			
+	2,51 x $0,62^5$	" "	= 16,15 "	= 86,00 m²
	Gesamtwohnfläche:	=		120,35 m²

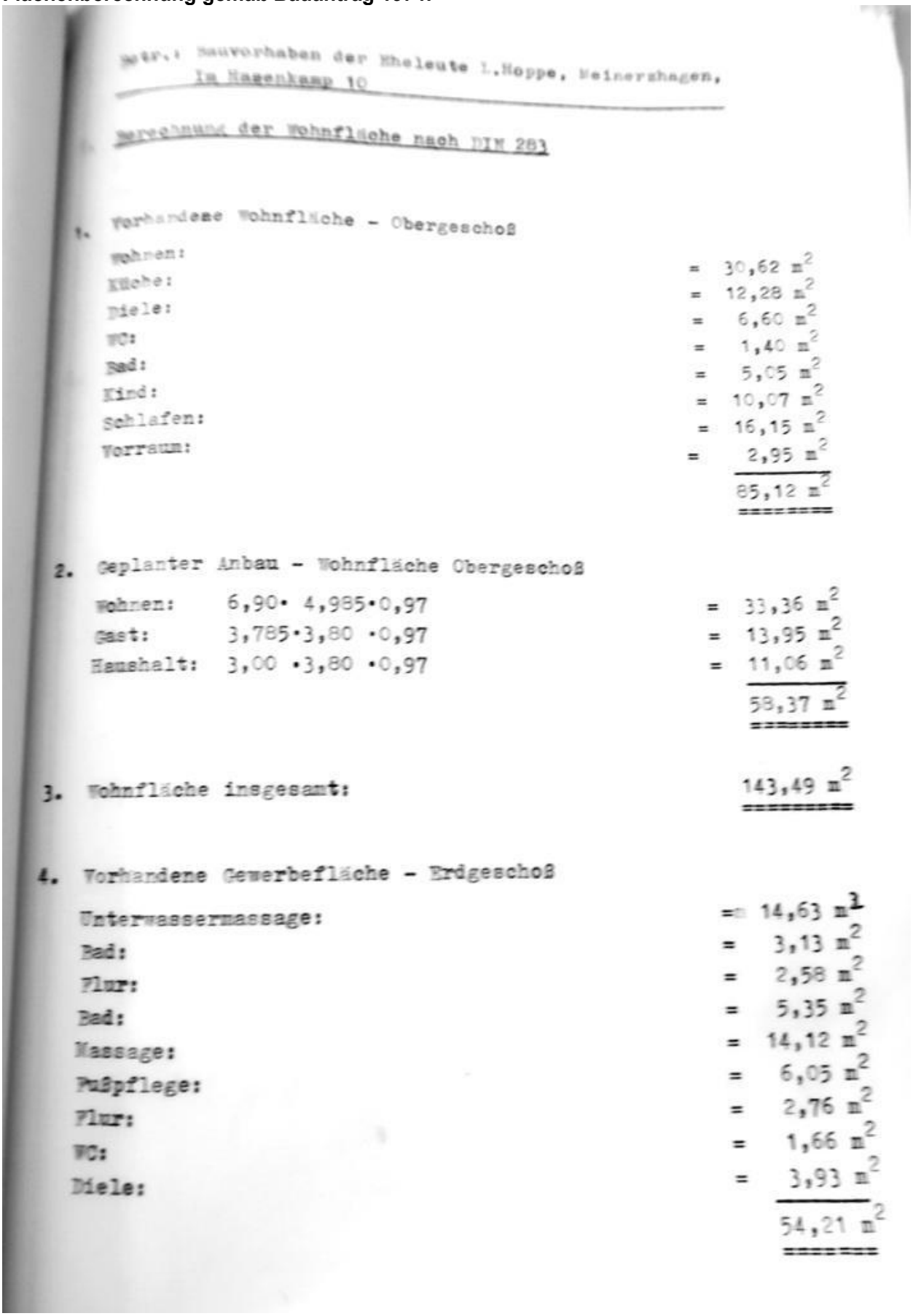
III.) Nutzfläche:

Garage:	5,26 x 4,01	./. 3 %	=	= 20,46 m²

Meinerzhagen, den 4. 5. 1962 Ho/Le- Der Architekt:

K. HANSES
DIPL.-ARCHITEKT BDA
MEINERZHAGEN W.

Flächenberechnung gemäß Bauantrag 1974:



Betr.: Bauvorhaben der Eheleute L.Hoppe, Meinerzhagen, Im Hasenkamp 10

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

1. Vorhandene Wohnfläche - Obergeschoß

Wohnen:	=	30,62 m²
Küche:	=	12,28 m²
Diele:	=	6,60 m²
WC:	=	1,40 m²
Bad:	=	5,05 m²
Kind:	=	10,07 m²
Schlafen:	=	16,15 m²
Vorraum:	=	2,95 m²
		85,12 m²

2. Geplanter Anbau - Wohnfläche Obergeschoß

Wohnen: 6,90• 4,985•0,97	=	33,36 m²
Gast: 3,785•3,80 •0,97	=	13,95 m²
Haushalt: 3,00 •3,80 •0,97	=	11,06 m²
		58,37 m²

3. Wohnfläche insgesamt: 143,49 m²

4. Vorhandene Gewerbefläche - Erdgeschoß

Unterwassermassage:	=	14,63 m²
Bad:	=	3,13 m²
Flur:	=	2,58 m²
Bad:	=	5,35 m²
Massage:	=	14,12 m²
Fußpflege:	=	6,05 m²
Flur:	=	2,76 m²
WC:	=	1,66 m²
Diele:	=	3,93 m²
		54,21 m²

5. Geplanter Anbau - Gewerbefläche - Erdgeschoß

Schwimmbad:	5,285·9,595·0,97	= 49,19 m²
Umkleideraum:	6,90 ·2,50 ·0,97	= 16,73 m²
Flur:	1,50 ·(9,595·1,445)·0,97	= 11,69 m²
WC:	1,50 ·1,445·0,97	= 2,10 m²
		79,71 m²

6. Gewerbefläche insgesamt: 133,92 m²

Der Bauherr:

Aufgestellt: 22.4.74
Hühle

Flächenberechnung gemäß Bauantrag 1979:

- 2 -

Berechnung der gewerbl. Fläche geplanter Anbau

1.0 ERDGESCHOß

1.1 Behandlungsraum

4,01 x 3,70	14,84			
- 3%	0,45		14,39	

1.2 Behandlungsraum

4,01 x 2,70	10,83			
+ 1,76 x 1,00	1,76	12,59		
- 3%		0,38	12,21	

1.3 Flur

7,51 x 1,26	9,46			
+ 1,125 x 2,135	2,40			
+ 0,25 x 0,75	0,19	12,05		
- 3%		0,36	11,69	38,29 m2

Aufgestellt : Meinerzhagen , den 30.3.78 K.

Der Architekt:

ULRICH KURZ
REINH. DUISBERG
ARCHITEKTEN VFA
5882 MEINERZHAGEN 1
GERICHTSSTR. 12 - RUF 2869

Ermittlung der Bruttogrundfläche

Ursprungsgebäude Bj. 1963

Erdgeschoss		12,49 m	x	9,36 m	=	116,86 m²		
	+	0,50 m	x	3,86 m	=	1,93 m²		
	-	1,00 m	x	8,06 m	=	-8,06 m²	= 110,73 m²	
Obergeschoss		12,49 m	x	9,36 m	=	116,86 m²		
	+	0,50 m	x	3,86 m	=	1,93 m²		
	-	1,00 m	x	8,06 m	=	-8,06 m²	= 110,73 m²	= 221,46 m²

Anbau 1975

Erdgeschoss		7,20 m	x	13,00 m	=	93,60 m²		
	+	0,50 m	x	4,34 m	=	2,17 m²		
	-	1,13 m	x	2,74 m	=	-3,10 m²	= 92,67 m²	
Obergeschoss		7,20 m	x	9,50 m			= 68,40 m²	= 161,07 m²

Anbau 1978/79

Erdgeschoss		8,86 m	x	4,50 m	=	39,87 m²	
	+	7,76 m	x	1,02 m	=	7,92 m²	
	+	8,86 m	x	0,24 m	=	2,13 m²	= 49,91 m²
							432,44 m²

Bruttogrundfläche gesamt: **rd. 432,00 m²**

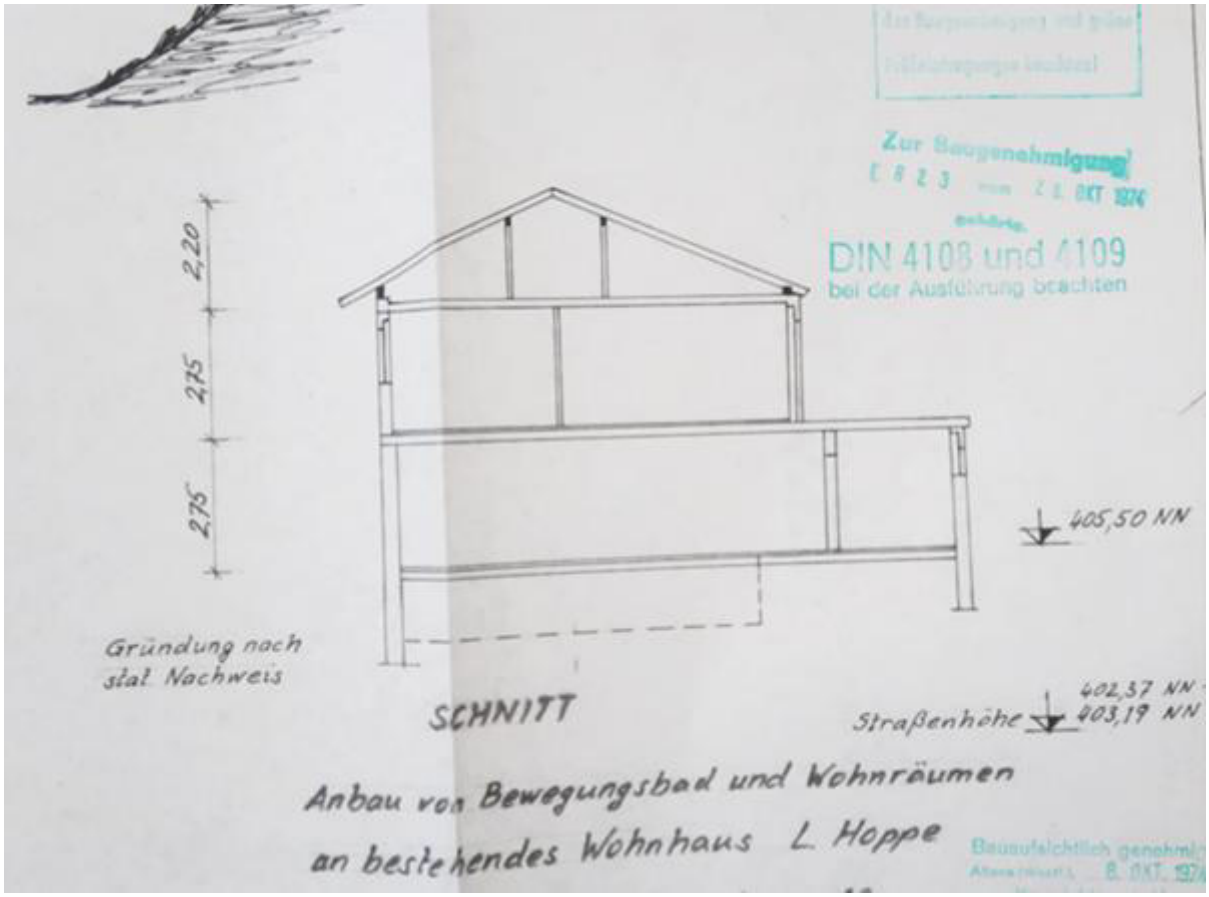
Da ein Zugang zur Immobilie nicht ermöglicht wurde, können keine Informationen zur Bauausführung und Qualität der verwendeten Baumaterialien erteilt werden. Auch kann die Ausstattungsqualität mangels Besichtigung nicht beschrieben und nicht beurteilt werden.

Da die damaligen Raumnutzungen, die hier angegeben sind, gemäß Bauakte nicht fortgeführt werden, ist davon auszugehen, daß der gewerbliche Charakter der Nutzung – Praxisfläche – nicht fortgesetzt wurde, da im Jahre 2020 sämtliche bis dahin vorhandenen Praxisflächen – inklusive der Schwimmbadfläche - in Wohnflächen umgenutzt wurden.

Ob und ggfls. welche Umbauten und/oder Ausstattungsveränderungen, die eher einer Wohnnutzung entsprechen, erfolgt sind, ist im Detail nicht bekannt.

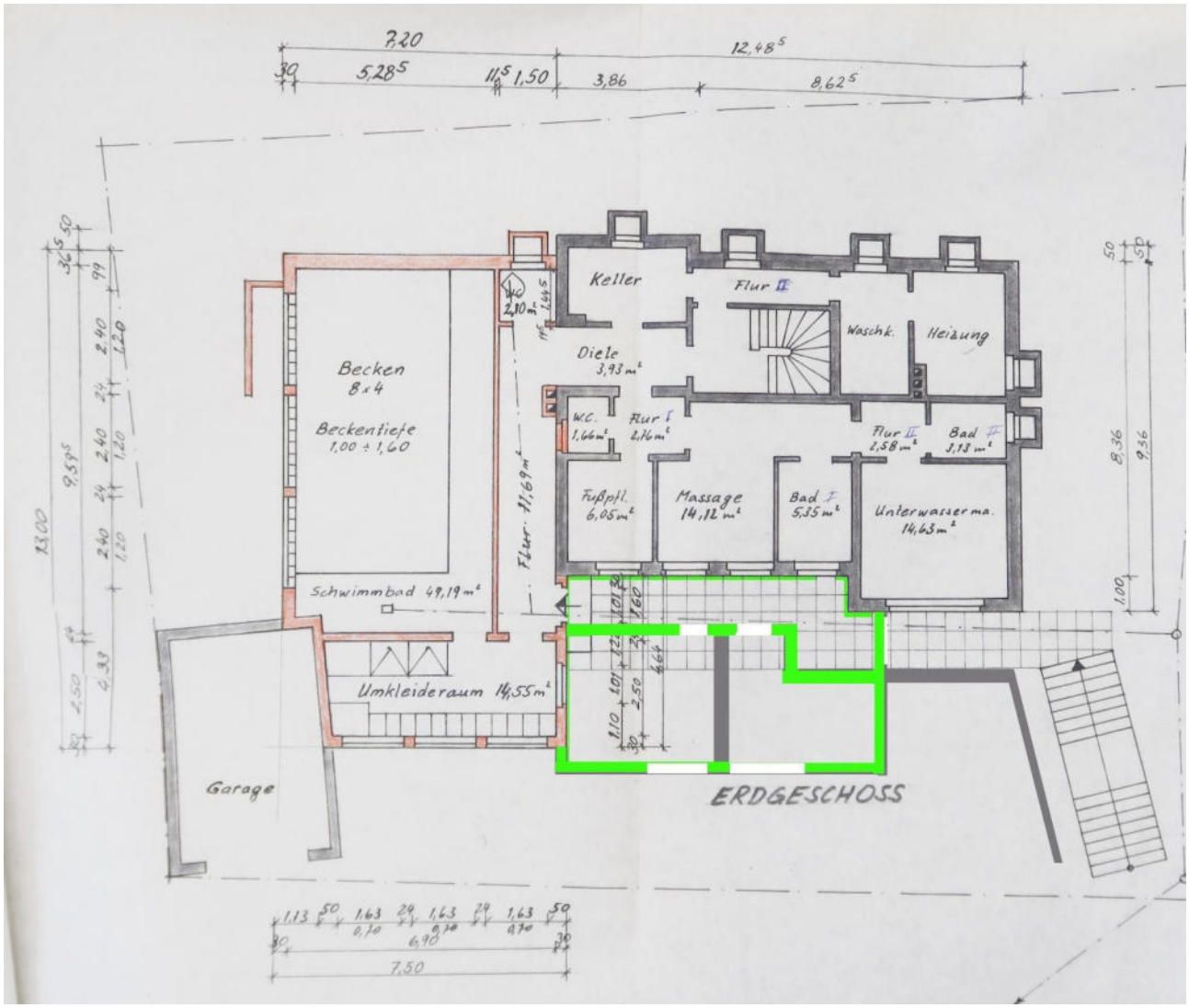
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Gebäude - Schnittzeichnung



Zeichnung ohne Maßstab

Erdgeschoss – rot: Anbau 1974/76, grün: Anbau 1978/1979



Zeichnung ohne Maßstab

Obergeschoss rot: Anbau 1974/76, grün: Anbau 1978/1979
(Erweiterung der Freisitz - Fläche)



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Meinerzhagen und des Märkischen Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Anlage 5 - Fotodokumentation

Ansicht der westlichen Traufseite



Mittig der zuletzt 1978/1979 errichtete Anbau mit Dachterrasse



Nördliche Giebelseite mit Garage im Vordergund



Anbau aus den Jahren 1974/76 mit Dachterrasse. In der Giebelwand und auch frontal sind die verkleinerten Fensteröffnungen sichtbar.



Deutlicher Feuchteschaden an der Fassade, vermutlich von der Dachentwässerung ausgehend.



Feuchteschaden, vermutlich ebenfalls aufgrund schadhafter Dachentwässerung.



Treppenaufgang zu den Hauseingängen .



Hauseingang Erdgeschossebene



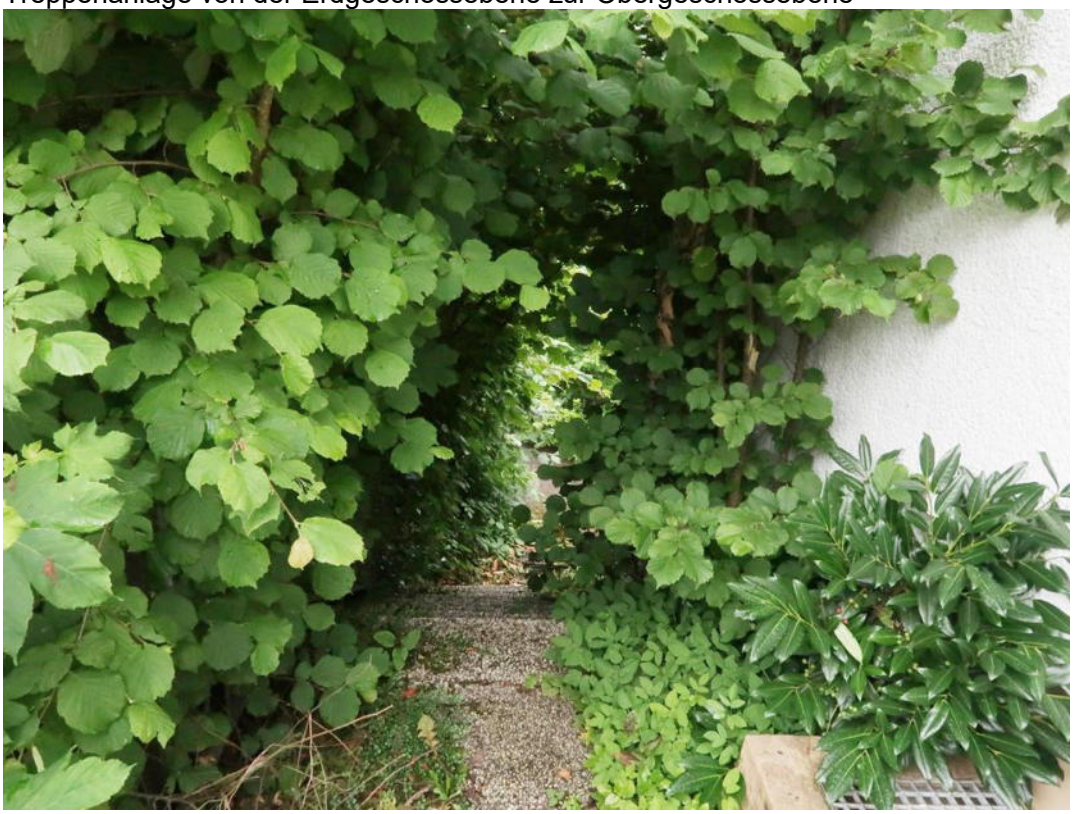
Blick zur Dachterrasse auf dem Anbau aus den Jahren 1978/79



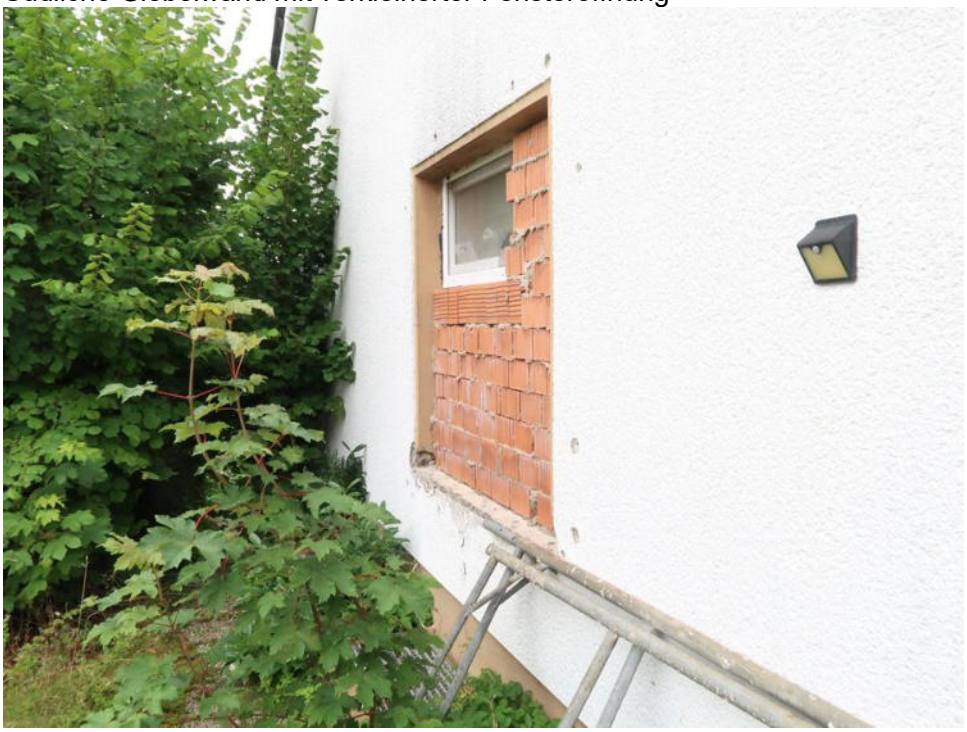
Glasbruch am Fenster neben dem Hauseingang



Treppenanlage von der Erdgeschossebene zur Obergeschossebene



Südliche Giebelwand mit verkleinerter Fensteröffnung



Hauseingang an der Gebäuderückseite – östliche Traufseite



Östlich gelegene Traufseite, Blickrichtung Norden.



Östliche Traufseite – Blickrichtung Süden. Abfall auf dem Grundstück gelagert.

