

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



NOCKEMANN
INGENIEURE



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Volmestraße 1
58540 Meinerzhagen
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0
Fax: 0 23 54 / 709 48-48
info@nockemann-ingenieure.de

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Stichtag: 04.11.2025

AZ.: 02 25 042/0106-2708

08.12.2025

Gewerbeinheit

Objekt/Ort:

Volmestraße 2
58540 Meinerzhagen

Auftraggeber:

Amtsgericht Meinerzhagen
8 K7/25
Gerichtsstraße 14
58540 Meinerzhagen

Beschluss vom 01.07.2025



Objektansicht von
Süd-Ost

WERTERMITTLUNG

AZ.: 02 25 042 / 0106 - 2708
08.12.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr. 8 K7/25
Amtsgericht: Meinerzhagen
Beschluss vom: 01.07.2025

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 12
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	13 - 15
4. BODENWERT	SEITE	16 - 18
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	19
6. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	SEITE	20 - 26
7. ERTRAGSWERT	SEITE	27 - 28
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	29
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	30
10. SACHWERT (nachrichtlich)	SEITE	31 - 32
11. VERKEHRSWERT	SEITE	33

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE / CBM-UMBAUTER RAUM
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE / BRUTTO-RAUMINHALT
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISSE U. SCHNITT M. 1:200
- Anlage 6: LICHTBILDER

Wertermittlung

AZ.: 02 25 042 / 0106 - 2708
Gewerbeinheit - Grundstück

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Märkischer Kreis
Straße	Volmestraße 2
Ort	58540 Meinerzhagen

2.11 Eigentümerin

Miteigentumsanteil: 87,65 / 1.000

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Meinerzhagen
Grundbuch von	Meinerzhagen
Blatt	02908

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Meinerzhagen
Flur:	12

2.14 Grundstücksgröße

	<u>Größe</u>
Flurstück-Nr. 690	365 m ²
	365 m²

INTERNETVERSION - nicht vollständig

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Meinerzhagen,
Grundbuchauszug vom : 22.08.2025

Abteilung II:

Laufende Nummer 5 :Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Laufende Nummer 6: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde telefonisch erfragt.
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Märkischer Kreis

Vereinigungsbaulast Flurstück 690 und 792

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge
nicht bekannt,*

*Grenzbebauung durch die geschlossene Bauweise mit Volmestraße 4, 4a
und Zur Alten Post 1.*

sonst nichts bekannt

2.154 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Altlastenkataster: Märkischer Kreis

Gemäß Bescheid des Märkischen Kreises ist das Grundstück
zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-
nommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften
dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen
zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

2.155 Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Meinerzhagen 01.10.2025 gilt folgendes:

Für das Grundstück Volmestraße 2 fallen zurzeit keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) an. Es ist keine Maßnahme geplant. Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage (für Schmutz- und Niederschlagswasser) angeschlossen.

2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

2.18 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Gemäß § 2 Satz 4 ImmoWertV 2021 „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Für den Qualitätsstichtag gilt gemäß § 2 Satz 5 ImmoWertV 2021 „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Wertermittlungsstichtag: 04.11.2025

Qualitätsstichtag: 04.11.2025

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)

Ausgabe: August 2025, Index = 192,5 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeberin

Name Amtsgericht Meinerzhagen

Straße Gerichtsstraße 14
Ort 58540 Meinerzhagen

Auftrag vom: 27.08.2025
Beschluss vom 01.07.2025

2.21 Ortsbesichtigung

Datum: 04.11.2025

2.22 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.

weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 7

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 27.11.2025

Grundbuchauszug vom 22.08.2025

Bewilligung vom 28.03.1979

Auskünfte Behörden / Ämter:

- tel. Auskunft über Baulasten vom 01.10.2025

- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss

- Auskunft Altlastenkataster vom 02.10.2025

- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 01.10.2025

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 04.11.2025

2.24 Nutzer/Mieter

Die Gewerbeinheit stand zum Zeitpunkt der Besichtigung leer.

2.25 Hausschwamm

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

2.26 Bauordnungsrecht

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt halten.

Die Bauakten wurden bei der Stadt Meinerzhagen eingesehen.

[A] Gewerbeinheit

Baugenehmigung vom 13.09.1978, Büro- und Geschäftshausneubau

2.27 Sonstiges

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 2, dies stimmt mit dem Grundbuch überein.

2.28 Gewerbebetrieb

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Gewerbeinheit.

2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

Weitere Maschinen und Betriebseinrichtung sind augenscheinlich nicht vorhanden.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs- bezirk: Arnsberg Kreis Märkischer Kreis Stadt: Meinerzhagen Stadtteil: - - - Einwohner: ca. 21.061 Schulen: Sämtliche Schulformen und Kindergärten vorhanden.
Ortslage	Das Grundstück liegt im Stadtkern der Stadt Meinerzhagen. Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs- straßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien- verkehr in ca. 60 m Entfernung, B 54, Hagen - Meinerzhagen -Siegen: ca. 500 m, A 45, Dortmund - Gießen, Anschlussstelle < Meinerzhagen > : ca. 3,2 km, Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 500 m.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Süd-Osten.
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungs- grundstückes ist vorwiegend mit Wohn-/Geschäftshäusern bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung

[A] Gewerbeinheit

zulässige Nutzung

wie Bestand,
bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten

Bebauungsplan

Nr. 6 Meinerzhagen Stadtkern, 5. Änderung
MK Kerngebiet
Geschosszahl III
Grundflächenzahl [GRZ] 1,0
Geschossflächenzahl [GFZ] 3,1
FD
geschlossen

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt
Meinerzhagen
Ausweisung: Mischgebiet

Nachbarbebauung/
Umgebung

geschlossene Bauweise ,
< Wohnen/Gewerbe >

Norden: Gewerbe
Osten: Gewerbe
Süden: Gewerbe
Westen: Gewerbe

3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

annähernd eben

Baugrund

ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund der vorhandenen Bebauung unterstellt

3.13 Grundstücksgestalt

Form	siehe Übersichtsplan Punkt 5
Frontbreite	ca. 22,50 m
Grundstückstiefe	ca. 15,50 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße	öffentliche, ausgebaute Stadtstraße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom
Entwässerung	Kanalisation

4. BODENWERT

4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Märkischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2025	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht	
Nutzungsart	Kerngebiet	
Bauweise	geschlossene Bauweise	
Geschosszahl	II-IV	
Tiefe	20,00 m	
Breite	20,00 m	
Bodenrichtwert:	€ / m ²	125,00

INTERNETVERSION - nicht vollständig

4.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 365 m²

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[m ²]	€ / m ²	€
Bauland	365	125,00	45.625,00
			45.625,00

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.50 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	
	365	359,1	3.591,0	> 365	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
					45.625,00 €

4.60 Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil **87,650 / 1.000**

45.625,00 € / 1.000 x 87,650 = **3.999,00 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

5. GEBÄUDEBESTAND

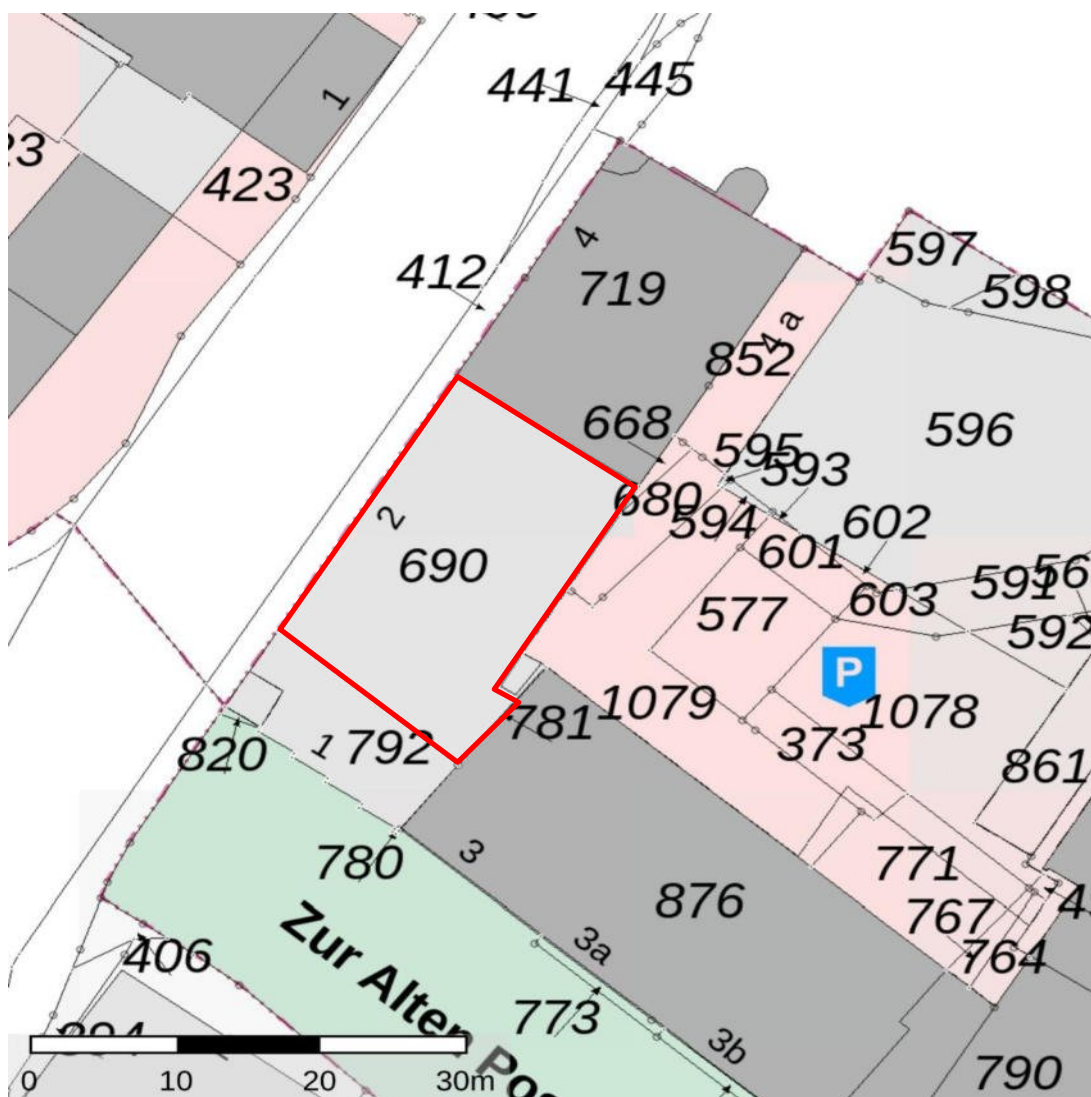
Gebäudebezeichnung

Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Gewerbeinheit

Übersichtsplan

Lizenz:www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

Das Gebäude wurde am 04.11.2025 besichtigt.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind in der Anlage 6 ersichtlich.

Die Fotos wurden am 04.11.2025 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung [A] Gewerbeinheit

6.02 Nutzungsart [A] Gewerbe

6.03 Baujahr [A] 1979

Alter 46 Jahre

6.04 Gesamtnutzungsdauer [GND]

Gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. In den Modellbeschreibungen für den Sachwertfaktor sowie für den Liegenschaftszins wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV angesetzt.

[A] 60 Jahre
Geschäftshäuser

6.05 Restnutzungsdauer [RND]

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die individuellen Gegebenheiten werden entsprechend des Modells des Gutachterausschusses nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Modellansätze für die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Maximal zu vergebene Punkte						
	Modernisierungspunkte	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	vergebene Punkte
1.	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	0
2.	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0
3.	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0
4.	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
5.	Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
6.	Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	1
7.	Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	1
8.	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				0
	*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)					2

Tabelle: ImmoWertA zu Anlage 2 Tabelle a

Aufgrund fehlender Nachweise bleibt der Zeitpunkt der Modernisierung unberücksichtigt, das WC wird lediglich als überdurchschnittlich instandgehalten gewertet. Eine Modernisierung des Innenausbau ist in Form eines augenscheinlich neuen Fußbodenbelags (Fliesen) erfolgt.

modifizierte Restnutzungsdauer:

[A] 17 Jahre

6.06 Techn. Wertminderung (Wertminderung infolge Alters) Alter / GND

Abschreibungsmodus
Regelfall nach ImmoWertV § 38.
Gutachterausschuss: Märkischer Kreis
Ausgabe Marktbericht: 2025

Abschreibung nach Methode des zuständigen Gutachterausschusses:

Grundlage: NHK 2010
GND = 60 Jahre
lineare Abschreibung

Für die Wertermittlung gewählter Abschreibungsmodus:

lineare Abschreibung

[A] 71,7 %

6.07 Bauweise

[A] konventionelle massive Bauweise,
Flachdach, 3-geschossig, nicht unterkellert

6.08 Raumaufteilung

Angaben zu Raumangebot u. -größe
sind der Anlage 2 zu entnehmen.
Raumzuschnitt u. -anordnung gehen
aus der Anlagenzeichnung hervor.

Nutzfläche: 79,88 m²

Gesamt: 79,88 m²

6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

Renovierungen und werterhöhende Investitionen

[A] die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhende Maßnahmen s. Punkt 6.05.

Instandhaltung

[A] gut

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

Grundrisse

dem Baujahr entsprechend

Geschosshöhen (lichte Höhe)

[A] OG: 3,23 m

Nachteile/Vorteile

6.14 Barrierefreiheit

Die Pflicht, barrierefrei zu bauen, betrifft in erster Linie Neubauten. Bei bestehenden Gebäuden gilt der sogenannte Bestandsschutz. Hier müssen die Anforderungen an die Barrierefreiheit erst erfüllt werden, wenn sich die Nutzung ändert oder ein Anbau erfolgt. Die Norm „DIN 18040-2– Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen Teil: 2 Wohnungen“, beinhaltet, unter welchen technischen Voraussetzungen bauliche Anlagen barrierefrei sind.

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist die Barrierefreiheit in Form eines barrierefreien Eingangs gegeben. Das WC ist hingegen nicht barrierefrei ausgestaltet. Aufgrund des baulichen Bestands und des damit einhergehenden Bestandsschutzes besteht keine Verpflichtung zur baulichen Herstellung vollständiger Barrierefreiheit, eine solche wird im Rahmen der Wertermittlung nicht unterstellt.

6.15 Energieausweis

Gemäß den Vorschriften des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.

Der Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor.

7. ERTRAGSWERT

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

Miteigentumsanteil: 87,650 / 1.000

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
gemäß Anlage 3 = 7.213,00 €

7.02 Bewirtschaftungskosten

gemäß Anlage 3 der ImmoWertV

Verwaltungskosten	216,00 € 3,0 % (pauschal)		
Instandh.-Kosten	1.118,00 €		
Mietausfall-Wagnis	289,00 € 4,0 % (pauschal)	=	-1.623,00 €

7.03 Betriebskosten 72,00 € 1,0 % (pauschal) = -72,00 €

7.04 Reinertrag, jährlich (Miteigentumsanteil) = 5.518,00 €

7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Gutachterausschuss des Märkischen Kreises veröffentlicht keinen Liegenschaftszinssatz für die Gebäudeart Handel. Stattdessen wird auf den Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen. Für die weitere Berechnung wird der im Grundstücksmarktbericht des Hochsauerlandkreises ausgewiesene Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der herangezogene Liegenschaftszinssatz wurde auf seine Eignung geprüft und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hieraus ergibt sich der folgende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses.

	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins	
	3.999,00 €	6,10 %	= -244,00 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

7.06 <u>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Miteigentumsanteil)</u>	=	5.274,00 €
7.07 <u>Kapitalisierung (Miteigentumsanteil)</u>		
Restnutzungsdauer	17 Jahre	
Kapitalisierungsfaktor =	10,400	
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)		
5.274,00 € *	10,400	= 54.850,00 €
7.08 <u>Bodenwert</u>	=	3.999,00 €
7.09 <u>Vorläufiger Ertragswert</u>	=	58.849,00 €
7.10 <u>Marktanpassung</u>		
Zu-/Abschlag:	0,0 %	
0,0 % von	58.849,00 €	= ---
Begründung:		
Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewertungsobjekt zutrifft.		
7.11 <u>Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert</u>	=	58.849,00 €
7.12 <u>Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale</u>		
7.121 <u>Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile</u>		
aus Anlage 4		
Summe Zu-/Abschläge techn. Art	=	0,00 €
7.13 <u>Ertragswert</u>	=	58.849,00 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Ertragswertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Geschäftshaus bebaut.*

Bewertet wird das Teileigentum Nr. 5.

Die Eigennutzung steht nicht im Vordergrund, die Erzielung einer Rendite wird unterstellt.

11.02 Ertragswert [aus 7.13] = **58.849,00 €**

11.03 Sachwert (nachrichtlich) [aus 10.10] = **58.595,00 €**

11.04 Verkehrswert [aus Ertragswert] = **59.000,00 €**

58540 Meinerzhagen, den 08.12.2025

.....

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGEN:

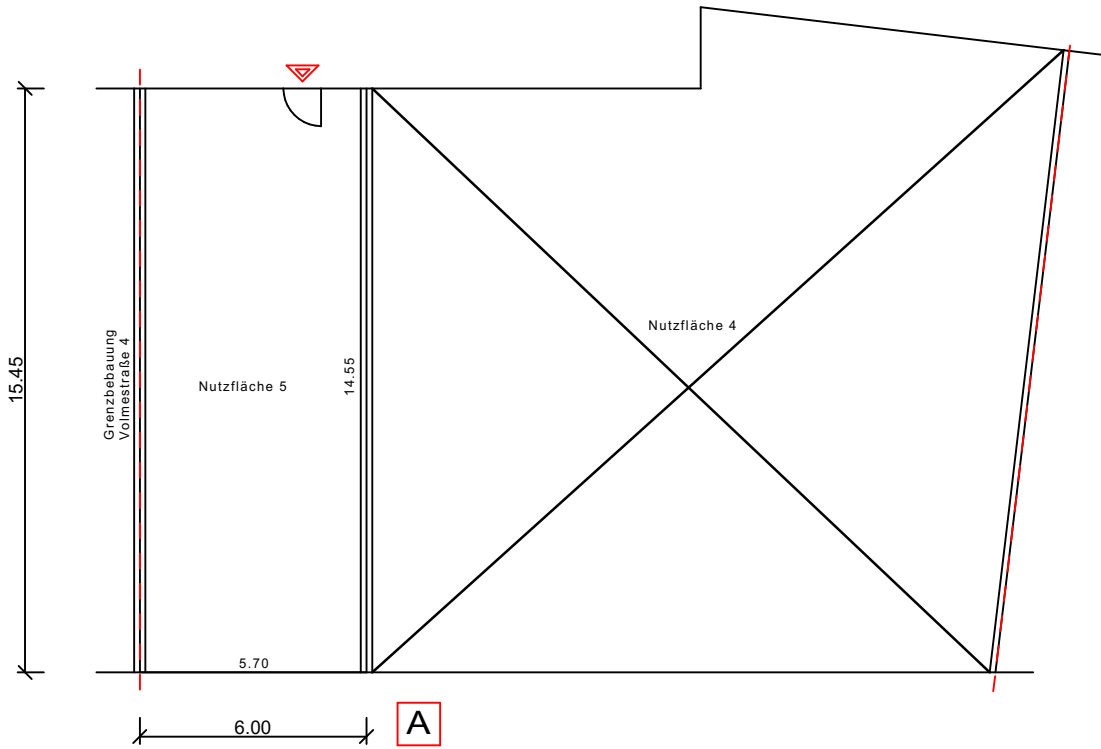
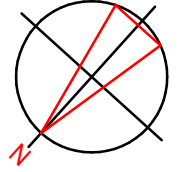
- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE /
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
[A]	<p>Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.</p> <p>Gewerbeinheit</p> <p>keine weiteren über die Alterswertminderung hinausgehenden Abschläge für Baumängel/ -schäden.</p>							
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:						- €
[A]	<p>Gewerbeinheit Sondereigentum</p> <p>keine weiteren über die Alterswertminderung hinausgehenden Abschläge für Baumängel/ -schäden.</p>							
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:						- €

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

A GESCHÄFTSHAUS

DARSTELLUNG	GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: Volmestraße 2, 58540 Meinerzhagen

Aktenzeichen: 02 25 042/ 0106- 2708

Lichtbilder vom: 04.11.2025



Bild 1

Ansicht von Norden
„Volmestraße“



Bild 2

Ansicht von Südosten
ebenerdiger Zugang über
„Hauptstraße“

INTERNETVERSION - nicht vollständig



Bild 3

Fassade zur „Volmestraße“



Bild 4

abgetrennter WC-Bereich

INTERNETVERSION - nicht vollständig



Bild 5

Eingangsfassade



Bild 6

Eingangstür

Bodenschwelle schadhaft