

# Exposé

Weserstr. 2a  
D 31303 Burgdorf  
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52  
E-Mail: info@on-wert.de

Auftrags-Nr. 3706-G-23

## Einfamilienhaus (freistehend) mit Garage

PLZ, Ort	<b>59872 Meschede</b>
Straße	Mallinckrodtstr. 9
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Meschede Steinstr. 35 59872 Meschede
Gutachter/in	Christian Abeler HypZert F ö.b.u.v.SV
Objektbesichtigungstag	15.09.2023
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	15.09.2023



### Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

**190.000 EUR**

13,89-fache Jahresrohertrag

1.188 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

### Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit rd. 160 m<sup>2</sup> WFL und Garage auf einem 503 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Volleigentum. Das Objekt befindet sich in der Stadt Meschede.

Das Wohnhaus wurde ca. 1927 in konventioneller Bauweise erstellt. 1987 und 1992 erfolgten Um- und Anbaumaßnahmen (Erweiterung Wohnen und Bad). An das Wohnhaus ist 1987 eine neue Garage mit Flachdach angebaut worden.

Im Innenbereich ist das Objekt zum Bewertungsstichtag fast vollständig entkernt (freigelegte Wände und Decken). Das Treppengeländer zum Dachgeschoss ist demontiert, in den Bädern befinden sich noch ältere Sanitärobjekte. Die Elektroverteilung und Heizungsanlage sind unzeitgemäß. Die Bäder, Wand- und Bodenbeläge müssen zum überwiegenden Teil erneuert werden.

## Lage

### Erläuterungen zur Makrolage

#### **Geographische Zuordnung**

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Arnsberg, im Hochsauerlandkreis in der Stadt Meschede.

#### **Einwohner und demographische Entwicklung**

Insgesamt leben rd. 30.400 (Stand 07/23) Menschen im Stadtgebiet von Meschede (Datenquelle: meschede.de).

Für den Zeitraum 2020 bis 2040 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Meschede ein Bevölkerungsrückgang von -5,4 %, Hochsauerlandkreis -5,1 %, Nordrhein-Westfalen – 0,1% prognostiziert.

#### **Wirtschaftsstruktur, Bildung, Tourismus**

Neben Dienstleistungsunternehmen sind überwiegend mittelständische Unternehmen in Industrie und Handwerk ansässig. Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus sowie ein umfangreiches kulturelles Angebot sind ebenfalls vorhanden. Kindergärten, Grundschulen, Haupt- und Realschulen, zwei Gymnasien bieten ein vielfältiges Schulangebot. Meschede verfügt über eine Fachhochschule. Der nahegelegene Hennesee bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

#### **Überregionale Verkehrsanbindung**

Das Ruhrgebiet ist in circa 0,75 Std. mit dem Auto zu erreichen, die A 46 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Meschede verfügt über einen eigenen Bahnhof und somit über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Dortmund bzw. Paderborn, jeweils ca. 50 km entfernt.

#### **Beurteilung**

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

### Erläuterungen zur Mikrolage

#### **Stadt Meschede**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Innenstadtlage von Meschede, ca. 800 m vom Stadt- und Einkaufszentrum (Fußgängerzone) entfernt. Lebensmittelgeschäft/Discounter befinden sich in ca. 600 m, die nächste Kita ist ca. 300 m entfernt, eine Grundschule in ca. 1,3 km.

#### **Objektumfeld**

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet, das durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

#### **Umwelteinflüsse**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung und bei der Recherche der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise auf Immissionen (z.B. Lärm, Geruch etc.) festgestellt werden.

#### **ÖPNV-Anbindung**

Es besteht eine durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle ist ca. 120 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof in Meschede befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

#### **Straßennetz**

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist durch eine Anliegerstraße erschlossen. Durch den Ort führt die B 55. Eine Anschlussstelle zur Bundesautobahn A46 (Sauerlandlinie) befindet sich in ca. 3 km.

#### **Parkplatzsituation**

Auf dem Bewertungsgrundstück vor und in der vorhandenen Garage sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Meschede ausreichend vorhanden.

### **Beurteilung**

Die Wohnlage wird als mittlere Wohnlage (2.8) wohnlagenkarte.de für die Region Meschede eingestuft und ist als durchschnittlich zu beurteilen.

### **Erläuterungen zum Grundstück**

#### **Grundstück**

Die Gebäude- und Freifläche des Grundstücks umfasst 503 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, ca. 30 m tief, die Straßenfrontlänge beträgt ca. 20 m, es besteht eine Hanglänge in nördlicher Richtung.

#### **Baurecht**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Meschede vom 01.08.2023 liegt das Grundstück in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **Bauakten**

Die Bauakte der Stadt Meschede wurde eingesehen. Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

<b>Datum</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>Bauvorhaben</b>
30.03.1978	552/78	Baugenehmigung (Errichtung einer Fertiggarage)
30.03.1978	552/78	Rohbauabnahmeschein zur Baugenehmigung vom 30.03.78 (Errichtung einer Fertiggarage, Datum der Abnahme 03.04.79)
20.10.1980	552/78	Schlussabnahmeschein zur Baugenehmigung vom 30.03.1978
20.03.1981	010.00132/3	Baugenehmigung (Erweiterung der Eingangsüberdachung)
30.07.1982	010.00132/3	Schlussabnahmeschein (Erweiterung der Eingangsüberdachung, Datum der Abnahme 29.07.1982)
26.05.1987	2.071/87.VG	Baugenehmigung (An- und Umbau des Wohnhauses)
31.08.1988	4.016/88.VG	Baugenehmigung (An- und Umbau des Wohnhauses, veränderte Bauausführung)
30.09.1988	2.071/87.VG 4.016/88.VG	Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus (Datum der Abnahme 21.06.1988)
04.03.1992	2.023/92.VG	Baugenehmigung (Anbau eines Badezimmers)
04.06.1992	2.023/92.VG	Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus (Datum 02.06.1992)
10.11.1992	2.023/92.VG	Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung (Datum 14.10.1992)

Die vorhandene Bebauung entspricht augenscheinlich den genehmigten Bauunterlagen.

#### **Baulasten**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Meschede vom 20.07.2023 besteht für das zu bewertende Objekt kein Baulastenblatt. Von daher wird davon ausgegangen, dass weder eine belastende noch eine begünstigende Baulast besteht.

#### **Erschließungskosten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Meschede vom 27.07.2023 waren zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten. Dabei handelt es sich vor allem um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 f. BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB

- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

Über zukünftige Erschließungsmaßnahmen äußert sich die Stadt Meschede wie folgt:

„Für die Mallinckrodtstraße“ ist die Erneuerung der Straßenbeleuchtungsanlage voraussichtlich im Jahr 2028 vorgesehen. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach § 8 KAG NRW bleibt vorbehalten. Aktuell werden die Anliegerbeiträge jedoch zu 100% durch das Land NRW gefördert.

Das Grundstück wird verkehrs- und versorgungstechnisch (Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon) erschlossen.

### **Altlasten**

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 12.07.2023 besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht.

### **Erläuterungen zum Gebäude**

#### **Gebäudeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) sowie die vorliegende Bauakte. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **Baubeschreibung**

#### **Baubeschreibung für Einfamilienhaus**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert mit angebaute Garage auf einem 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Ursprungsbaujahr ist in den Bauakten nicht dokumentiert und wird auf 1927 vom Eigentümer angegeben. In den Jahren 1981, 1988 und 1992 wurden An- und Umbaumaßnahmen am Gebäude vorgenommen (Eingangüberdachung, Erweiterung Balkon, Badezimmer). Das Bewertungsobjekt besitzt einen Haupteingang und zwei weitere Eingänge vom Garten aus.

Einfamilienhaus

Bauweise:	Massiv, Mauerwerkswände, Sockel Bruchstein eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Dach- /Spitzboden
Baujahr:	1927, An- und Umbaumaßnahmen 1981, 1988, 1992
Geschossdecken:	Beton, DG Holzbalken
Fassade:	Mineralputz, Giebel und westl. Hausseite teilweise verschiefert
Dach:	Krüppelwalmdach mit Gauben, Dachziegeleindeckung
Heizung:	Gaszentralheizung 1983, z.T. Rippen- bzw. Flachheizkörper
Fenster:	Kunststoff im EG, Alu im DG im Isolierverglasung Bj. 1979 manuelle Rollläden, Glasbausteine im KG und Treppenhaus
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, alter Holzfußboden, fehlende Beläge
Innentüren:	Holztüren
Wände:	z.T. Tapete, verputzt (Tapete entfernt), sichtbares Mauerwerk
Treppen:	Betontreppe zum KG, Holztreppe (ohne Geländer) zum DG
Sanitäreinrichtungen:	Bäder aus 1992, unzeitgemäße Sanitäröbekte
Elektroinstallation:	unterdurchschnittlich

Nebengebäude

Garage in Massivbauweise, Bj. 1987, Fassade Putz mit Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden, Garagenschwinger, Ausgang über Treppe zum Garten, Flachdach z.T. als Terrasse genutzt

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der in der Bauakte vorliegenden Aufstellungen und den Grundrissen entnommen, anhand der vorliegenden Planunterlagen geprüft und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert.

Anzahl der Wohneinheiten: 1

<u>Erdgeschoss</u>		
Bestand	74,89 m <sup>2</sup>	
Erweiterung	13,41 m <sup>2</sup>	88,30 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>		
Bestand	62,97 m	
Erweiterung Bad	5,87 m <sup>2</sup>	
Balkon 12,03 m <sup>2</sup> (davon ¼)	3,00 m <sup>2</sup>	<u>71,84 m<sup>2</sup></u>
		160,14 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 160 m<sup>2</sup>.

WFL/BGF (oberirdisch) = 0,73

KFZ-Stellplätze

- 1 Stellplatz in der Garage
- Stellplätze im Freien vor der Garage

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören die Einfriedung (Metallzaun), befestigte Zuwegungen, Grünflächen und Beete

(Kies). Auf dem Grundstück befindet sich ein baufälliger, offener Schuppen sowie eine überdachte, offene Abstellfläche. Die Gartenanlage ist zum größten Teil ungepflegt.

**Zustand der baulichen Anlagen**

Im Innenbereich ist das Objekt fast vollständig entkernt (freigelegte Wände und Decken → siehe Bilddokumentation). Das Treppengeländer zum Dachgeschoss ist demontiert, in den Bädern befinden sich noch ältere Sanitärobjekte. Die Elektroverteilung und Heizungsanlage sind unzeitgemäß. Die Bäder, Wand- und Bodenbeläge müssen zum überwiegenden Teil erneuert werden.

Die Ausstattung der baulichen Anlagen (nach Fertigstellung des Innenausbau) wird als mittel beurteilt, was weitgehend der Standardstufe 3,5 der Normalherstellungskosten 2010 entspricht.

Für den fehlenden Innenausbau (Boden- und Wandbeläge, Elektroinstallation, Heizung/Sanitär etc.) wird ein Wertabschlag in Höhe von 500,00 EUR/m<sup>2</sup> WFL in Höhe von insgesamt 80.000 EUR als sachverständig eingeschätzt und in Abzug gebracht.

**Bodenwert**

**Erläuterungen zum Bodenwert**

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2023  
Bodenrichtwertnummer: 19164  
Bodenrichtwert: 110 EUR/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitragssituation: Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei  
Art der Nutzung: Wohnbaufläche  
Geschosszahl: I-II  
Fläche: 500 – 700 m<sup>2</sup>

**Bodenwertansatz**

Die Lage und das Baurecht des Bewertungsgrundstücks entsprechen weitgehend den Kriterien des Bodenrichtwertes. Der Bewertung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

**Ergebnis**

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	55.330
	Sachwert	188.096
	Ertragswert	180.292
<b>Abschläge</b>	Rundung	1.904
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>190.000</b>

---

---