

und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge

einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne

jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> ) rd.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€) rd.	jährlich (€) rd.
Zweifamilienhaus			73		5,73	420,00	5.040,00
			58		5,74	330,00	3.960,00
Garage		Garage		1	35,00	35,00	420,00
Summe			131	1		785,00	9.420,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.420,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.848,20 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 6.571,80 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,20 % von 35.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 430,80 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.141,00 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,946
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 140.911,39 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 35.900,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 176.811,39 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ -19.000,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 157.811,39 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 25.440,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 132.371,39 €
	<b>rd. 132.000,00 €</b>

### 5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der städtischen Bauakte entnommen und plausibilisiert.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke modellkonform aus den veröffentlichten Mieten des Kreisgutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen

vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden, die der Fachliteratur veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.007,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	100,80
Summe			1.459,20 (ca. 29 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	800,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	79,20
Summe			1.230,60 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	8,40
Summe			158,40 (ca. 38 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

### Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

### 5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **132.000,00 €**.

Der Ertragswert weicht um ca. 5% vom Sachwert ab und stützt das Ergebnis damit hinreichend.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Olsberg, Blatt 2266, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück Gemarkung Olsberg, Flur 9, Flurstück 403 in 59939 Olsberg, Josefstraße 11 wird Wertermittlungstichtag 12.09.2024 mit rd.

**140.000 €**

**in Worten: einhundertvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brilon, 08. Oktober 2024

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und ist ausschließlich zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO NRW:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

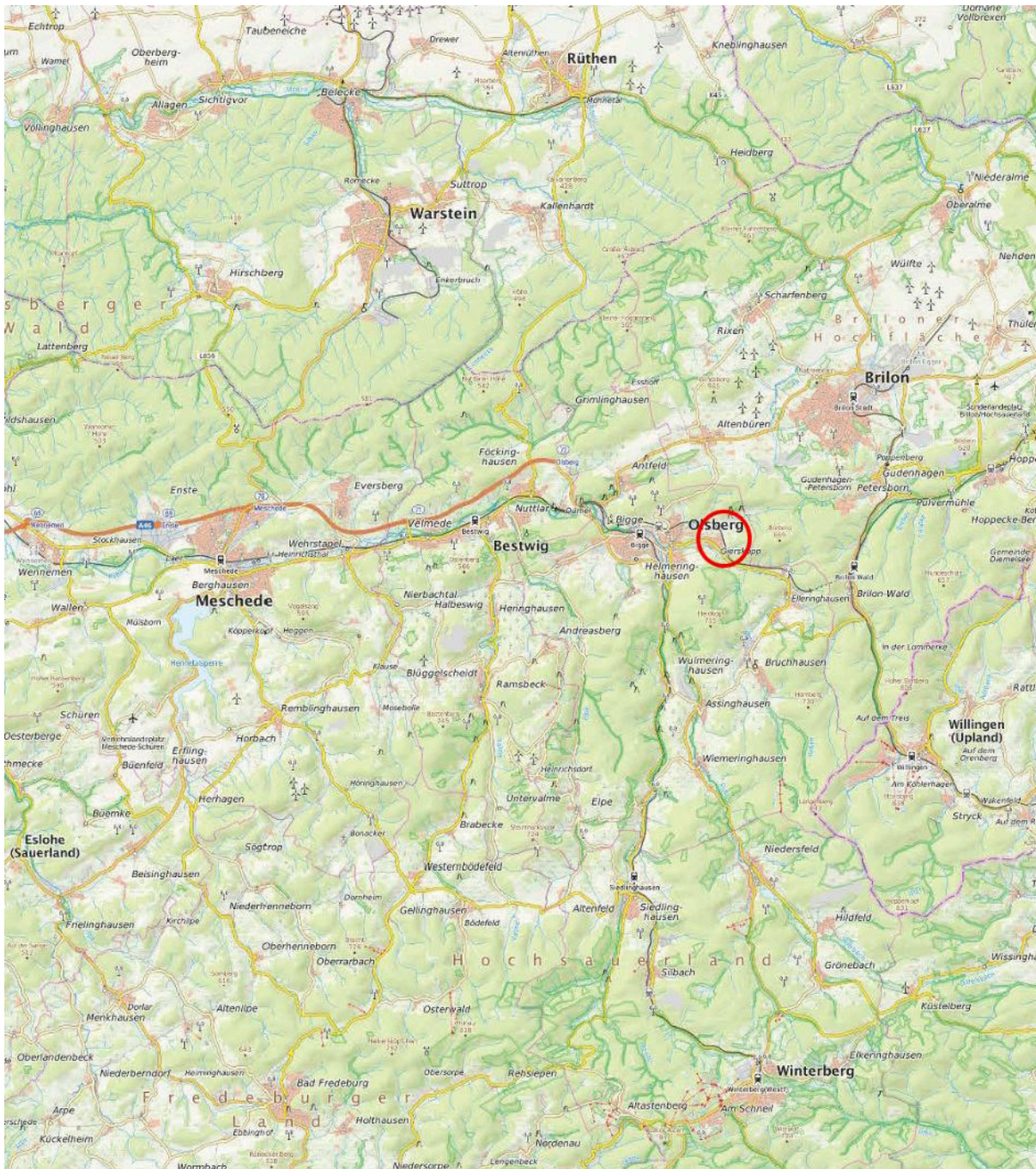
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2024



## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Demografiebericht
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Bilderübersichtsplan
- Anlage 9: Bilder

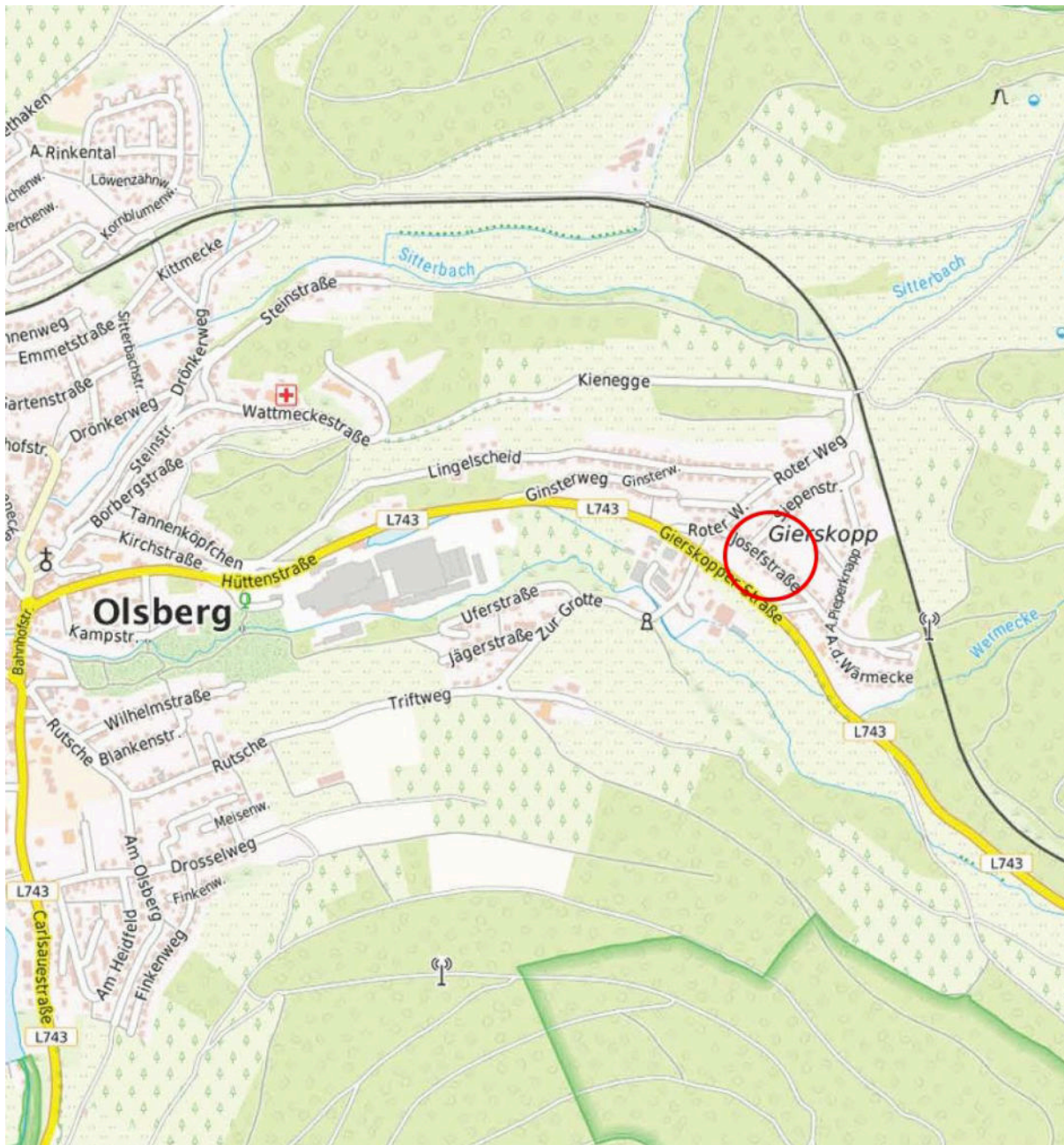
## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal



## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Land NRW - Hochsauerlandkreis Datenlizenz Deutschland - Zero- Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))



## Anlage 4: Auszug aus dem Demografiebericht

Seite 1 von 2

### 2. Demografische Entwicklung 2022

Indikatoren	2022		
	Olsberg	Hochsauerlandkreis, LK	Nordrhein-Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	14.509	261.647	18.139.116
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,9	-1,3	3,4
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,9	0,0	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,9	8,7	9,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,4	12,9	12,2
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,1	1,0	1,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,9	1,5	1,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-2,5	-4,1	-2,7
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	50,4	38,2	26,1
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	47,7	33,1	20,5
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	2,6	5,1	7,0
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	14,7	13,3	10,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-28,4	-17,3	21,7
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	2,7	3,0	0,1
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,0	-1,1	-1,0
Durchschnittsalter (Jahre)	45,2	45,4	44,2
Medianalter (Jahre)	47,4	47,8	45,0
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,7	31,9	32,4
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	37,5	39,2	36,3
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	69,2	71,1	68,7
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,7	16,6	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,9	16,3	17,9

Demografiebericht - Olsberg (im Hochsauerlandkreis) | Seite 4

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
„Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de“

## Anlage 4: Auszug aus dem Demografiebericht

Seite 2 von 2

Indikatoren	2022		
	Olsberg	Hochsauerlandkreis, LK	Nordrhein-Westfalen
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,0	15,4	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,1	7,5	7,0
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	1,2	1,3	5,3

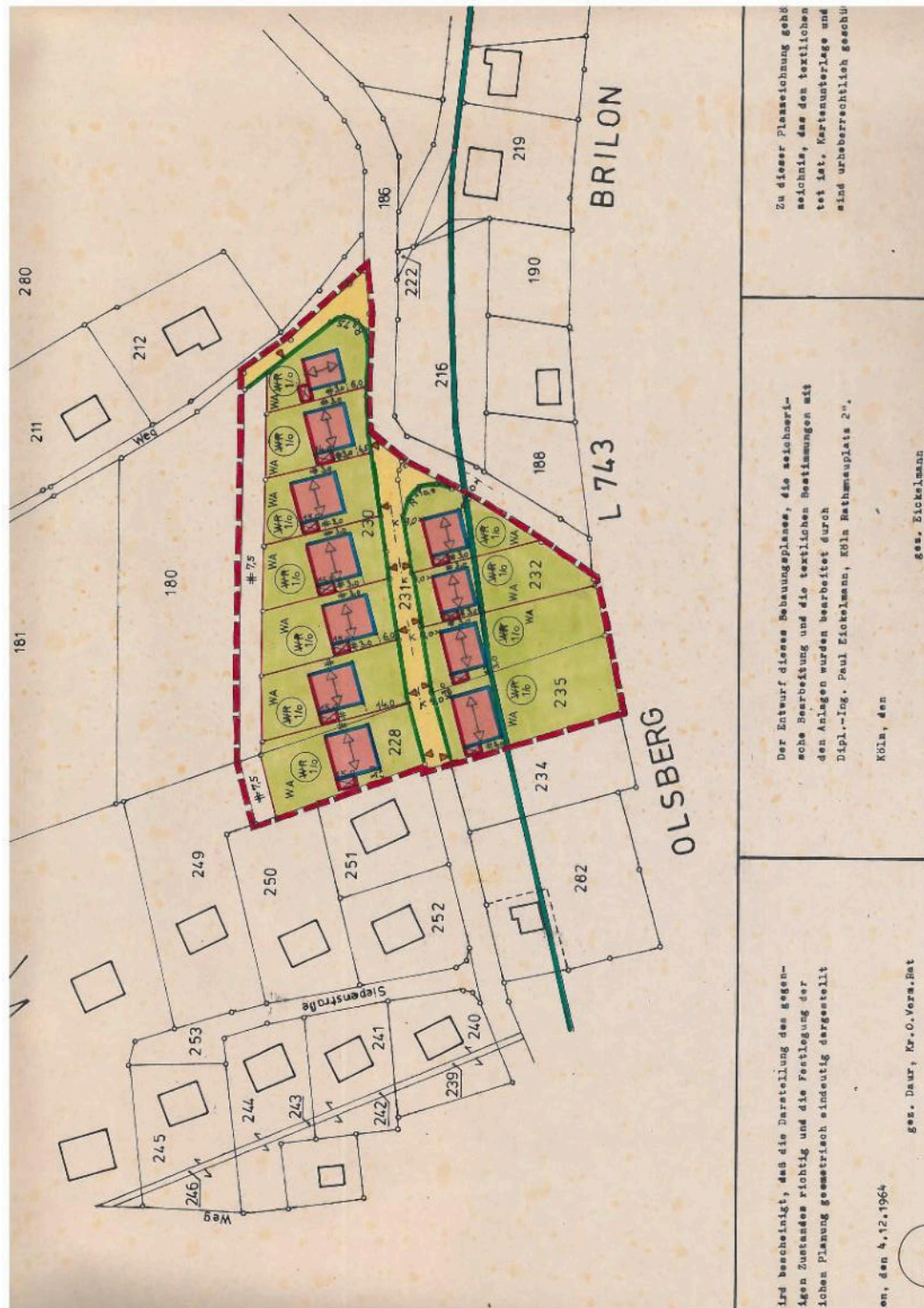
k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder



# Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 2



Auszug aus dem Bebauungsplan "Grundstück Kruse"

# Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 2 von 2

<p>baulichen Planung genehmigt am 4.12.1964 ist.</p> <p>Erilen, den 4.12.1964</p> <p>ges. Daur, Kr.O. Vers.Rat</p> <p>Köln, den</p> <p>Dipl.-Ing. Paul Eickelmann, Köln Rathhausplatz 2.</p> <p>ges. Eickelmann Dipl.-Ing. Paul Eickelmann</p>	<p><b>ERLÄUTERUNGEN</b></p> <p>verh. gepl. Verkehrsflächen</p> <p>Grenze des Planungsgebietes</p> <p>Flurstücksgrenzen</p> <p>Begrenzungslinie</p> <p>Höhenlinien</p> <p>Höhenpunkte</p> <p>Höhenlinien</p> <p>Kanal und Fließrichtung</p> <p>Schacht</p> <p>Bauflächen</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baufläche</p> <p>Fließrichtung</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Gänge</p>	<p>verh. gepl. Verkehrsflächen</p> <p>Öff. Verkehrsflächen</p> <p>Selbständiger Fußweg</p> <p>Unterteilungslinie</p> <p>Zufahrt auf die Grundstücke</p> <p>Öff. Stellplatz für Kfs.</p> <p>Priv. Stellplatz für Kfs.</p> <p>Sichtdreieck</p> <p>Anbaugrenze</p> <p>Öff. Grünfläche</p> <p>Priv. Grünfläche w nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Landwirtschaftl.gen.Fläche</p> <p>Öff. Kinderspielplatz</p> <p>Begrünungszone</p> <p>Landeshaftschutzgebiet</p> <p>Besondere Baubestand</p>
	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBodm vom 23.Juni 1960 (BBl.I S.341) durch Beschluss des Rates der Gemeinde Olsberg vom 10.4.1964 als Satzung aufgestellt worden.</p> <p>Olsberg, den 10.4.1964</p> <p>ges. Lense Bürgermeister</p> <p>ges. Kahle Ratsmitglied</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBodm vom 23.Juni 1960 (BBl.I S.341) mit Verfügung vom 13.5.64 genehmigt worden.</p> <p>Arnsberg (Westfalen), den 20.5.64</p> <p>Der Regierungspräsident I.A. ges. Praet</p> <p><b>ÄNDERUNGEN</b></p>	<p>Der 2. Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBodm vom 23.Juni 1960 (BBl.I S.341) durch Beschluss des Rates der Gemeinde Olsberg vom 10.4.1964 als Satzung aufgestellt worden.</p> <p>Olsberg, den 10.4.1964</p> <p>ges. Lense Bürgermeister</p> <p>ges. Kahle Ratsmitglied</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBodm vom 23.Juni 1960 (BBl.I S.341) mit Verfügung vom 13.5.64 genehmigt worden.</p> <p>Arnsberg (Westfalen), den 20.5.64</p> <p>Der Regierungspräsident I.A. ges. Praet</p> <p><b>ÄNDERUNGEN</b></p>

Erläuterungen aus dem Bebauungsplan



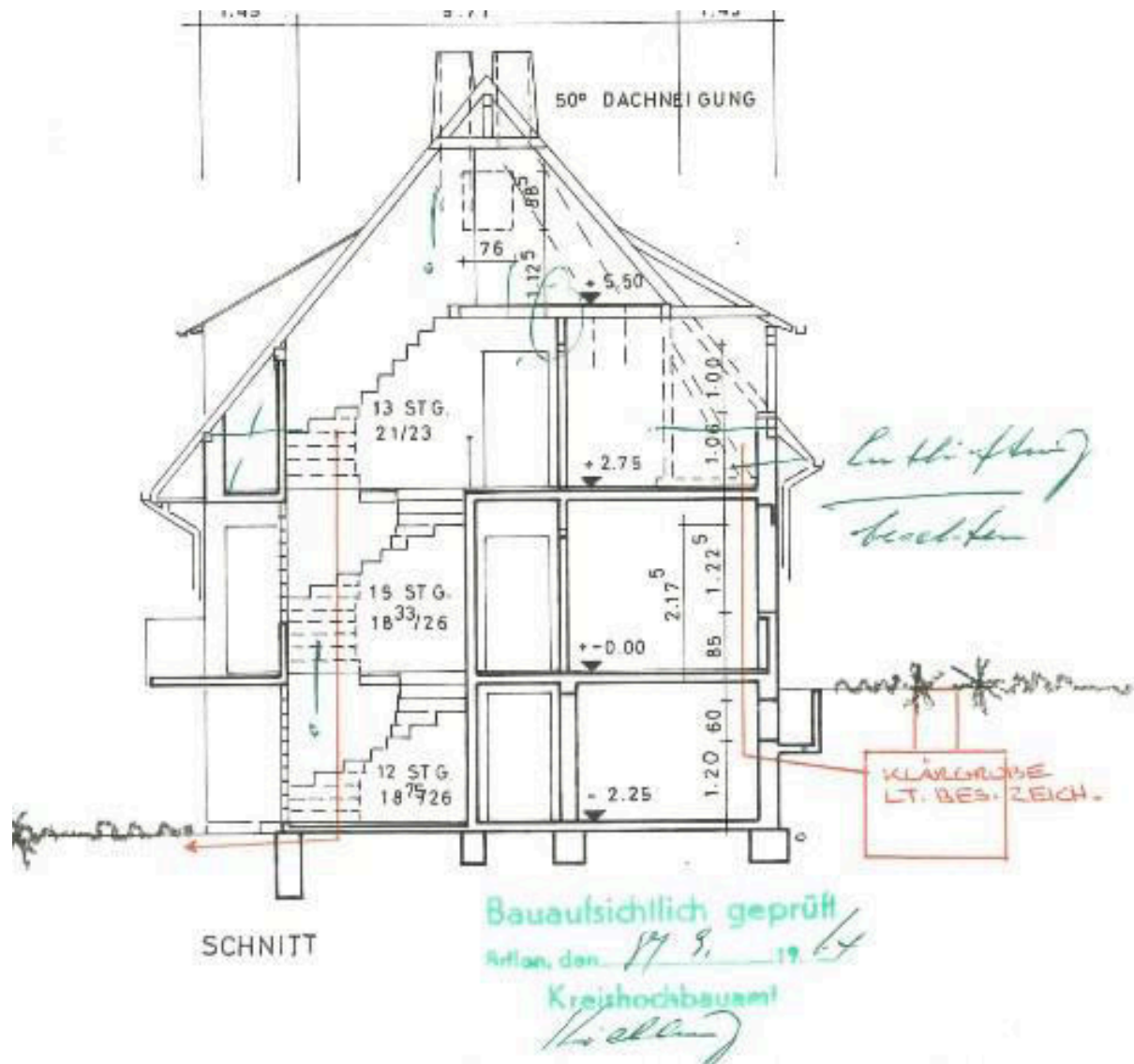
## Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Betr.:	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG (LIN 283)			
Bausuche:	Wohnhaus-Neubau Olsberg-Gierschopp			
Bauherr:				
Architekt:				
<hr/>				
ZUSAMMENFASSUNG:				
Wohnraum	4,7625 x 3,575 =		17,03	
Wohnküche	2,885 x 3,575 =	10,31		
Abzug Kamin	0,625 x 0,50 =	0,19		
		<u>10,12</u>		
Abstellraum	1,01 x 1,26 =		1,27	
Schlafraum	3,635 x 4,26 =		15,49	
Kinderschlafraum	3,635 x 2,885 =		10,49	
Bad	1,665 x 2,385 =	3,97		
Abzug Kamin	0,315 x 0,315 =	0,10		
		<u>3,87</u>		
WC	0,885 x 2,385 =		2,11	
Diele	5,3375 x 1,26 =	6,73		
	+ 2,65 x 0,5775 =	1,53		
		<u>8,26</u>		
Balkon	1/4 x 2,80 x 1,9775 =		1,38	
Kinderschlafraum BG	2,20 x 2,885 =	6,35		
Abzug Schräge	1/2 x 0,75 x 2,20 =	0,83		
		<u>5,52</u>		
		<u>75,54</u>		
Abzug 3 %		<u>2,27</u>		
		<u>73,27</u>	73,27 qm	
<hr/>				
DABZUSAMMENFASSUNG:				
Wohnraum	4,7625 x 3,535 =	17,01		
Abzug Schräge	1/2 x 0,75 x 2,50 =	0,94		
		<u>16,07</u>		
Wohnküche	2,945 x 3,535 =	10,41		
Abzug Kamin	0,625 x 0,50 =	0,23		
		<u>10,18</u>		
Abzug Schräge	1/2 x 0,75 x 1,15 =	0,43		
		<u>9,75</u>		
Abstellraum	2,26 x 0,87 =	1,97		
Abzug Schräge	1/2 x 0,75 x 2,26 =	0,85		
		<u>0,96</u>		
Schlafraum	3,635 x 4,26 =	15,49		
Abzug Schräge	1/2 x 0,75 x 3,635 =	1,36		
		<u>14,13</u>		
Kinderschlafraum	2,32 x 2,885 =	6,69		
Bad + WC	1,665 x 2,3475 =	3,91		
Abzug Kamin	0,90 x 0,315 =	0,28		
		<u>3,63</u>		
Diele	4,0725 x 1,26 =	5,13		
Balkon	1/4 x 1,20 x 4,40 =	1,32		
		<u>59,28</u>		
Abzug 3 %		<u>1,78</u>		
		<u>57,50</u>	57,50 qm	
<hr/>				
Wohnfläche insgesamt: 130,77 qm				
ARCHITEKT: L.W., TEL. 480				

Wohnflächenberechnung aus der städtischen Bauakte

## Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

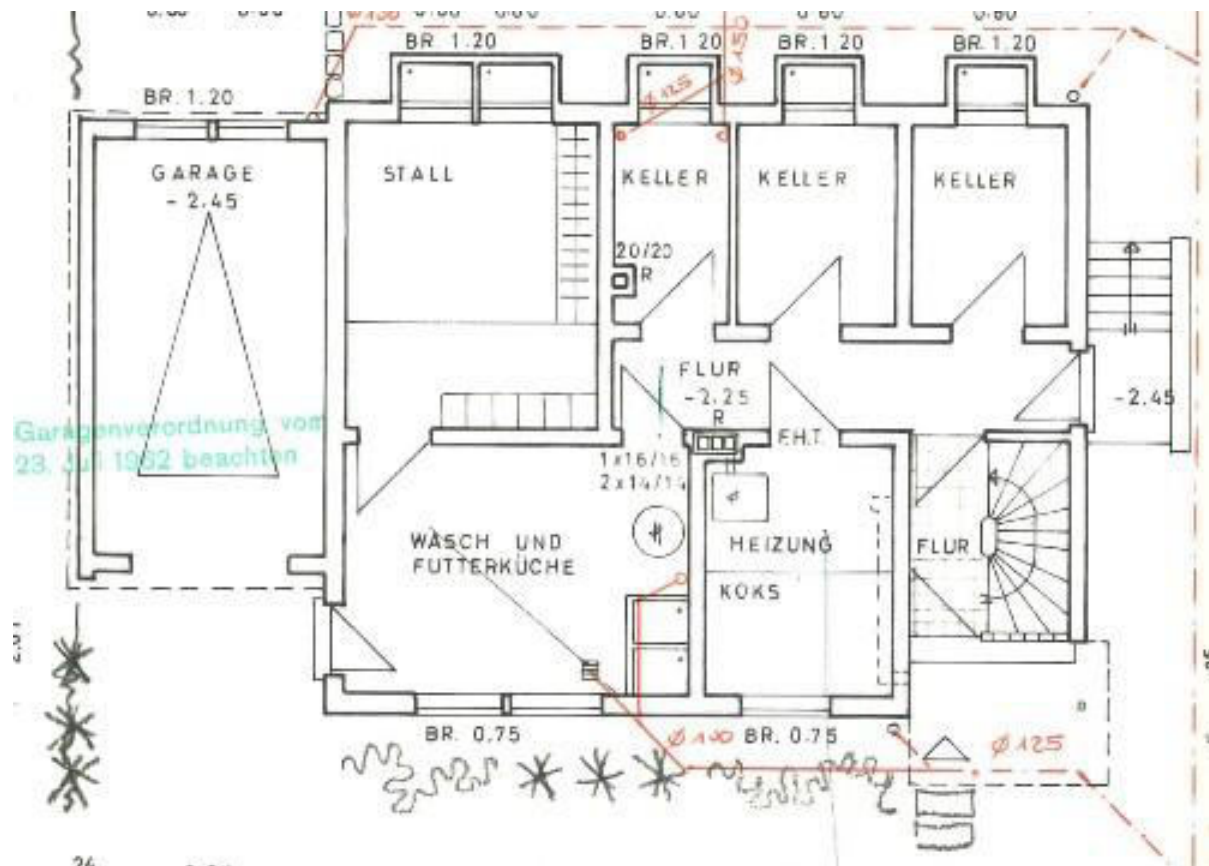


Schnittzeichnung aus der städtischen Bauakte



## Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

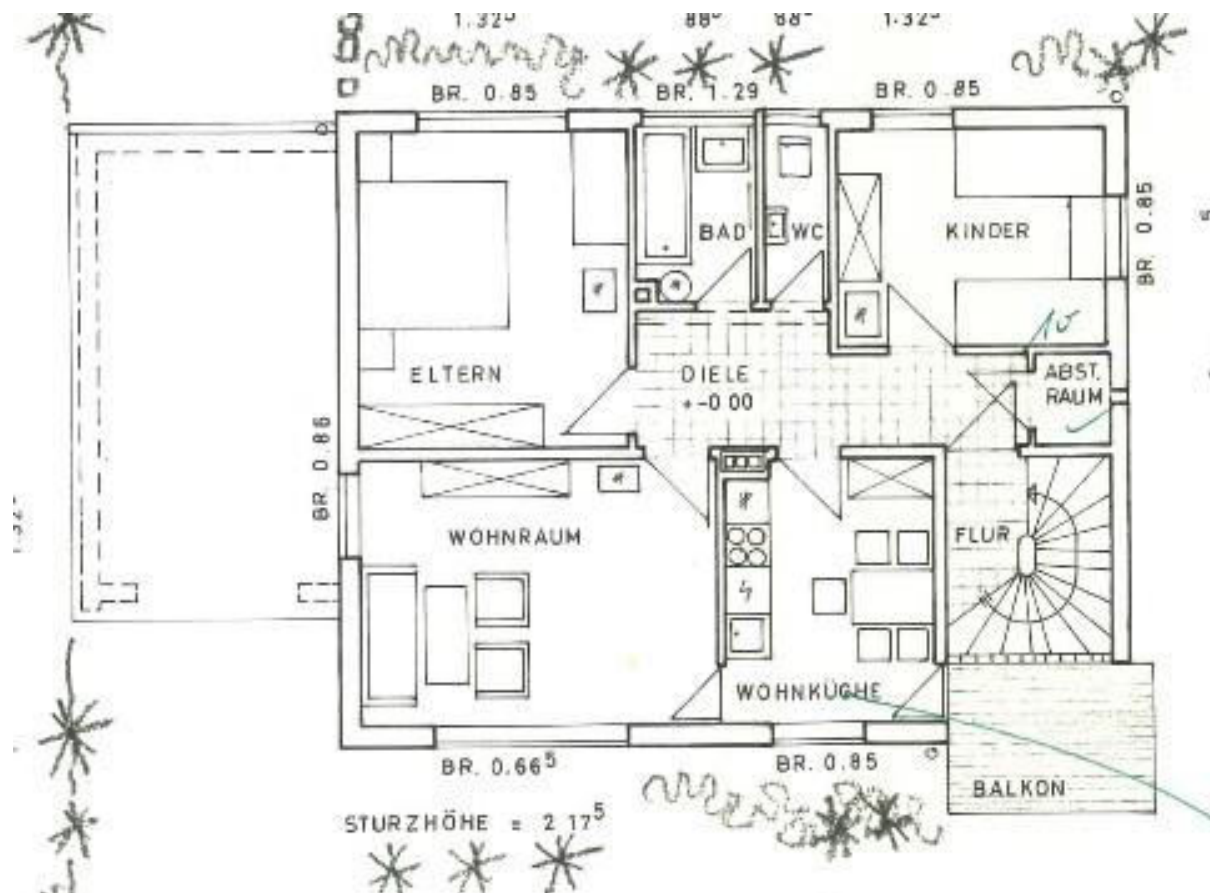
Seite 2 von 4



Grundriss Kellergeschoss aus der städtischen Bauakte

## Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

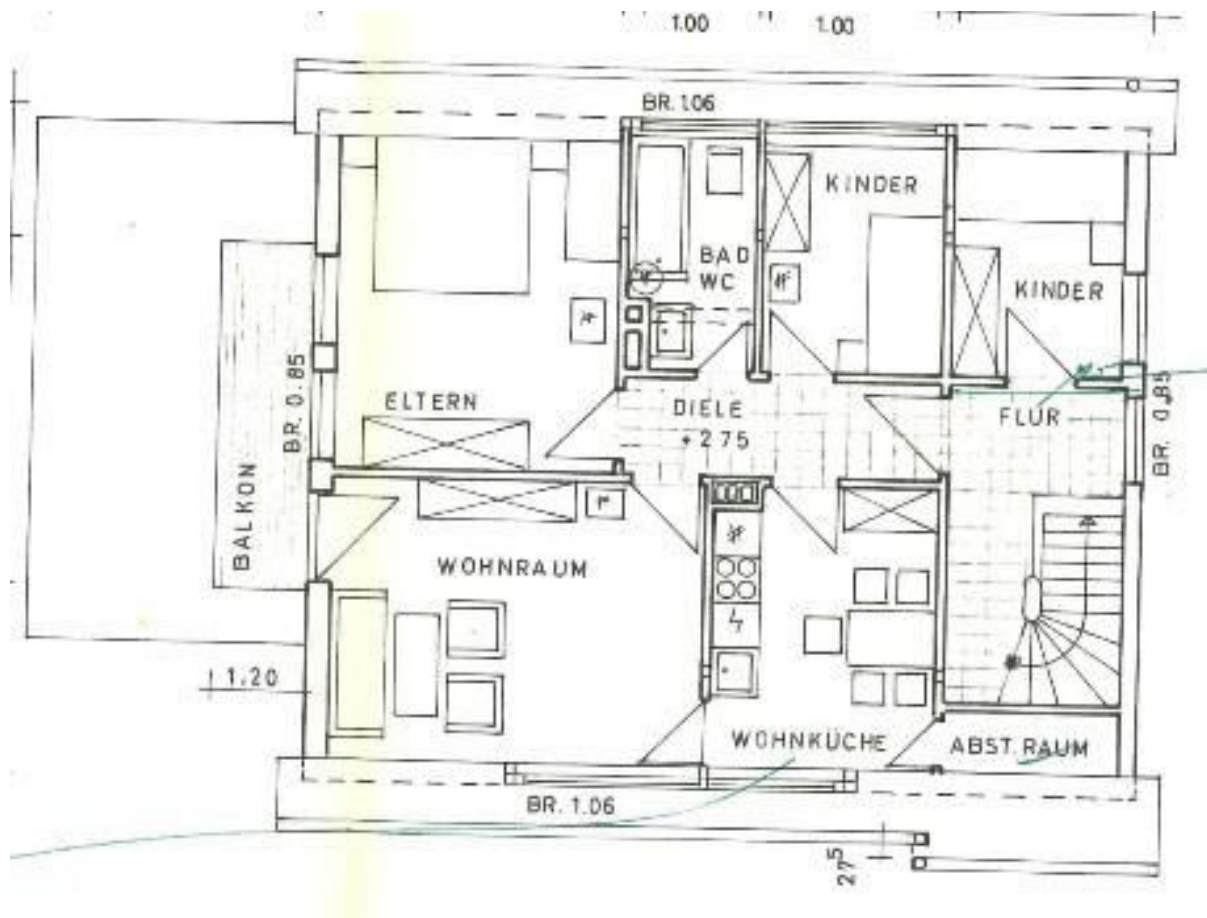
Seite 3 von 4



Grundriss Erdgeschoss aus der städtischen Bauakte

## Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Grundriss Dachgeschoss aus der städtischen Bauakte

## Anlage 8: Bilderübersichtsplan



### Bilderübersichtsplan mit Aufnahmerichtung und Aufnahmestandort