



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

in der

Zwangsversteigerungssache

010 K 11/24

Amtsgericht Brilon

für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück

Hermann-Löns-Straße 4

in

34431 Marsberg

Amtsgericht:			Marsberg
Grundbuchblatt:	609	von	Niedermarsberg
Gemarkung:			Niedermarsberg
Flur:			21
Flurstück:			53
Qualitätsstichtag:		Wertermittlungsstichtag:	
14. Januar 2026		14. Januar 2026	

Dieses Gutachten wird in vierfacher Papieraufbereitung und als anonymisierte PDF-Version erstellt und besteht aus insgesamt 44 Seiten.
Eine Ausfertigung verbleibt zur Aufbewahrung beim Verfasser.

PDF - Ausfertigung / GA-Nr. 1429/4568/25





INHALT

Seite

1.	Allgemeines.....	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Aufgabenstellung	3
1.3	Wertermittlungsstichtag	3
1.4	Ortstermin	4
1.5	Bewertungsgrundlagen	4
1.6	Unterlagen und Auskünfte	5
2.	Angaben zu den Liegenschaften	6
2.1	Grundbuch	6
2.2	Kataster	6
2.3	Baukastenverzeichnis	7
2.4	Alllasten	7
2.5	Schutzgebiete	8
2.6	Denkmalschutz	8
2.7	Privatrechtliche Verträge	8
2.8	Planungsrecht	8
2.9	Erschliessung	9
3.	Lagebeschreibung	10
3.1	Regionale Lage	10
3.2	Lagebeschreibung des Grundstücks	11
4.	Bodenwert	13
4.1	Verfahren zur Bodenwertermittlung	13
4.2	Bodenrichtwert	13
4.3	Feststellung des Bodenwertes	14
5.	Baubeschreibung.....	15
5.1	Erläuterung	15
5.2	Allgemeine Beschreibung	15
5.3	Technische Baubeschreibung	16
5.4	Energieausweis	17
5.5	Nachweis der Dichtigkeit der Grundleitungen	18
5.6	Baulicher Zustand	18
5.7	Restnutzungsdauer	19
5.8	Massenberechnung	21
5.8.1	Erläuterung	21
5.8.2	Brutto - Grundfläche	21
5.8.3	Wohnfläche	22
5.9	Nicht erfasste Bauteile	22
5.10	Aussenanlagen und sonstige Anlagen	23
6.	Sachwert.....	24
6.1	Erläuterung des Sachwertverfahrens	24
6.2	Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen	25
6.3	Vorläufiger Sachwert	29
6.4	Marktanpassung vorläufiger Sachwert	30
7.	Vergleichswert	33
7.1	Erläuterung des Vergleichswertverfahrens	33
7.2	Vergleichsdaten	33
7.3	Bewertung der Vergleichsdaten	36
8.	Verkehrswert.....	37
9.	Lichtbilder / Planskizzen / Anlagen	39



1. ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAG

Die Erstellung des Gutachtens wurde durch das Amtsgericht Brilon, Bahnhofstraße 32 in 59929 Brilon, Aktenzeichen 010 K 11/24, mit Schreiben vom 17.11.2025 beauftragt.

1.2 AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen dieses Gutachtens ist zum Zweck der Zwangsversteigerung der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück, Hermann-Löns-Straße 4 in 34431 Marsberg, Grundbuchblatt 609 von Niedermarsberg, Gemarkung Niedermarsberg, Flur 21, Flurstück 53 zu ermitteln.

Dabei werden Auskünfte, Angaben und Unterlagen von Eigentümern, Mietern, Behörden sowie verschiedenen anderen Stellen genutzt. Hinsichtlich der Richtigkeit stehen diese insoweit unter Vorbehalt, da eine vollständige Prüfung im Rahmen der Gutachterstatung nicht möglich ist.

Bei der Wertermittlung werden nur wesentliche Bestandteile des Grundstücks gemäß §§ 93, 94 und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) berücksichtigt. In Zwangsversteigerungssachen wird auf Zubehör hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.3 WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Bei den Grundlagen der Wertermittlung unterscheidet die Immobilienwertermittlungsverordnung zwischen dem Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4) und dem Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5).

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. 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.

Im Auftrag wurden keine besonderen Stichtage benannt, so dass der Zeitpunkt der örtlichen äußeren Inaugenscheinnahme am 14. Januar 2026 als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag angenommen wird.

1.4 ORTSTERMIN

Der Ortstermin zur Inaugenscheinnahme fand am 14. Januar 2026 statt. Hierzu wurden die Gläubiger und die Eigentümer mit Schreiben vom 15. Dezember 2025 eingeladen.

Am Ortstermin wurde ein Eigentümer vor dem Gebäude angetroffen. Eine Besichtigung des Grundstücks und eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurden verwehrt. Das Objekt konnte nur vom öffentlichen Straßenraum besichtigt werden. Erörterungen betreffend das Objekt fanden nicht statt.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das zu bewertende Gebäude vermutlich von einem Eigentümer bewohnt. Einlass wurde nicht gewährt. Während der Inaugenscheinnahme wurden Lichtbilder des Objektes straßenseitig von außen erstellt.

Die Planunterlagen aus der Bauakte wurden vom öffentlichen Straßenraum aus auf Plausibilität mit dem Gebäudebestand geprüft. Zur Übersicht sind Skizzen als Anlage dem Gutachten beigelegt. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht erstellt werden. Die Flächen wurden anhand der Bauunterlagen ermittelt.

1.5 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634)
- Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.7.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.9.2023
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12.2.2021 (BGBl. I 2021, 34)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) vom 15.1.1919 (RGBl. I 1919, 72, 122)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, 2178)
- Statistisches Bundesamt - Preisindizes Bauwirtschaft / Verbraucherpreisindex



- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)
- DIN 277-1:2005-02 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken und DIN 276-1:2006-11 Kosten im Bauwesen
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8.8.2020 (BGBl. I 2020, S. 1728)
- Bodenrichtwerte / Vergleichsmieten / Vergleichspreise / Marktberichte
- örtliche Feststellungen am 14.01.2026

1.6 UNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

Sachdienliche Auskünfte und Unterlagen, welche für die Gutachtenerstattung zur Verfügung standen, wurden im Zeitraum November 2025 bis Februar 2026 eingeholt.

Die Quellen sind im Einzelnen

Stadt Marsberg:

- Kopien aus Bauakte

Hochsauerlandkreis:

- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen vom 12.01.2026
- Auskunft aus dem Baulasterverzeichnis vom 12.01.2026

Amtsgericht Brilon:

- Grundbuch vom 10.07.2024

Folgendes wurde vom Vorgutachter bei der Stadt Marsberg abgefragt und vom Amtsgericht Brilon zur Verfügung gestellt

- Auskunft über Erschließungsbeitrag nach BauGB und Beiträge nach Kommunalabgabengesetz und Auskunft über Kanal- und Wasseranschlussbeiträge
- Auskunft über planungsrechtliche Ausweisung und bau- oder planungsrechtliche Einschränkungen vom 16.08.2024

Gutachterausschuss:

- Auskünfte zu Vergleichspreisen am 03.02.2026
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Hochsauerlandkreis

Internet:

- Einsicht Bodenrichtwertkarte
- Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung
- Geodaten Land NRW / Hochsauerlandkreis / Stadt Marsberg



2. ANGABEN ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

2.1 GRUNDBUCH

Bestand

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Niedermarsberg des Amtsgerichts Marsberg, Blatt 609 eingetragen und ist in der Gemarkung Niedermarsberg, Flur 21 verzeichnet.

Es besteht aus dem folgenden Flurstück:

- Flurstück 53
Gebäude- und Freifläche, Hermann-Löns-Straße 4 631 m²

Rechte und Lasten

Rechte an anderen Grundstücken sind im Grundbuch nicht eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden.

II/2 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brilon, 010 K 11/24). Eingetragen am 10.07.2024.*

Die Eintragung II/2 zur Zwangsversteigerung wirkt sich nicht wertrelevant aus.

Abteilung III

Die Daten in der dritten Abteilung werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass bestehende Schuldverhältnisse beim Verkauf gelöscht werden oder durch Minderung des Kaufpreises beglichen werden.

2.2 KATASTER

In den Informationen zum Flurstück aus dem Liegenschaftskataster stellen sich die Eigenschaften zum Bewertungsobjekt wie folgt dar:

Flurstück 53, Flur 21, Gemarkung Niedermarsberg

Lage: Hermann-Löns-Straße 4



Amtliche Fläche: 631 m²
Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche 631 m²

Die Flächenangabe aus dem Kataster stimmt mit dem Grundbuch überein.

2.3 BAULASTENVERZEICHNIS

Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. Die Behörde wirkt bei der Begründung oder Aufhebung mit. Baulasten sind vom Grundbuch unabhängig. Sie können im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück oder auch für weitere Grundstücke eingetragen sein und wertbeeinflussende Wirkung haben.

Durch entsprechende Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde übernimmt der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, dulden oder zu unterlassen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Eintragungen können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte sein. Die Baulast ersetzt nicht die zivilrechtliche Absicherung.

Für das zu bewertende Grundstück sind im Baulastenverzeichnis nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Eintragungen vorhanden.

2.4 ALTLASTEN

Im Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Hochsauerlandkreises wird ein Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen geführt. Dieses Verzeichnis bildet die erste von drei Ebenen. Anhand einer Prioritätenliste erfolgt nach und nach die behördliche Erstbewertung.

Wenn die jeweilige Erstbewertung ergibt, dass die erfassten Daten Anhaltspunkte für den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen enthalten, wird die betreffende Fläche zur Altlastverdachtsfläche (zweite Ebene). Nur wenn sich dieser Verdacht bestätigt bzw. sich die Anhaltspunkte hinreichend konkretisieren, wird die Fläche als Altlast eingestuft (dritte Ebene).

In vorbenanntem Verzeichnis sind betreffend das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.

Darüber hinaus sind bei der Ortsbesichtigung und im Zuge der Gutachtenerstattung keine Anhaltspunkte für Altlasten und Schadstoffe bekannt geworden. Angaben aus Bodenuntersuchungen zur Aufdeckung von Bodenbelastungen oder Untersuchungen zu Innenraumschadstoffen durch sonderfachkundige Gutachter liegen dem Unterzeichner nicht vor.



Bei der Erstattung dieses Gutachtens wird - vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse - ein unbelasteter Zustand unterstellt.

Bergbau

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnberg – Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen - im Internet unter www.gdu.nrw.de ist in dem Planquadrat, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, keine Besonderheit ausgewiesen. Bei der Bewertung wird im Rahmen dieses Gutachtens unterstellt, dass kein wertrelevanter Einfluss besteht.

2.5 SCHUTZGEBIETE

Nach Auskunft im Internet unter www.elwasweb.nrw.de liegt das zu bewertende Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotop oder Überschwemmungsgebiet.

2.6 DENKMALSCHUTZ

In der Denkmalliste der Stadt Marsberg, im Internet unter www.marsberg.de, sind für das Bewertungsgrundstück und auch für den einflussnehmenden Nahbereich keine Eintragungen vorhanden.

2.7 PRIVATRECHTLICHE VERTRÄGE UND SONSTIGE RECHTE UND LASTEN

Auskünfte zur Nutzung oder über Mietverhältnisse für das zu bewertende Wohngebäude und die Garage liegen nicht vor. Das Grundstück und Gebäude werden vermutlich durch einen Eigentümer eigengenutzt.

Weitere als die in Punkt 2.1 bis 2.7 benannten Rechte oder Belastungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden.

2.8 PLANUNGSRECHT

Nach Auskunft beim Bauamt der Stadt Marsberg weist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB der Stadt Marsberg vom 28.04.1981 den Bereich des zu bewertenden Grundstücks als Wohnbaufläche aus.



Für das zu bewertende Grundstück besteht der seit dem 13.07.1985 rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan Nr. 20 mit der Bezeichnung „Unterhalb des Bombergweges“, im Sinne der verbindlichen Bauleitplanung der §§ 8 bis 13b BauGB.

Unter Berücksichtigung der BauNVO ist demnach eine zweigeschossige, offene Bauweise im besonderen Wohngebiet (WB2) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Die überbaubaren Flächen sind abgegrenzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 40° – 50°. Die Traufhöhen sind bergseitig mit 3,50 m und talseitig mit 5,50 m begrenzt. Zudem bestehen Gestaltungsvorschriften durch im B-Plan übernommene Satzung betreffend Dachüberstände, Dachgauben und Fassadengestaltung.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück derzeit in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen ist, eine Veränderungssperre nicht angeordnet ist und Straßenlandabtretungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind.

2.9 ERSCHLIESSUNG

Der abgabenrechtliche Zustand eines Grundstücks bemisst sich an der Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben. Dieser werden Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch und Beiträge nach Kommunalabgabengesetz und Anschlussbeiträge zugeordnet.

Die Erschließung dient der Herstellung der Nutzungsmöglichkeit von Grundstücken. So wird technisch der Anschluss an Ver- und Entsorgungsnetze und verkehrsmäßig der Anschluss an das Wegenetz ermöglicht.

Nach Auskunft der zuständigen Behörde fällt ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr an. Die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind für den Bestand abgegolten.

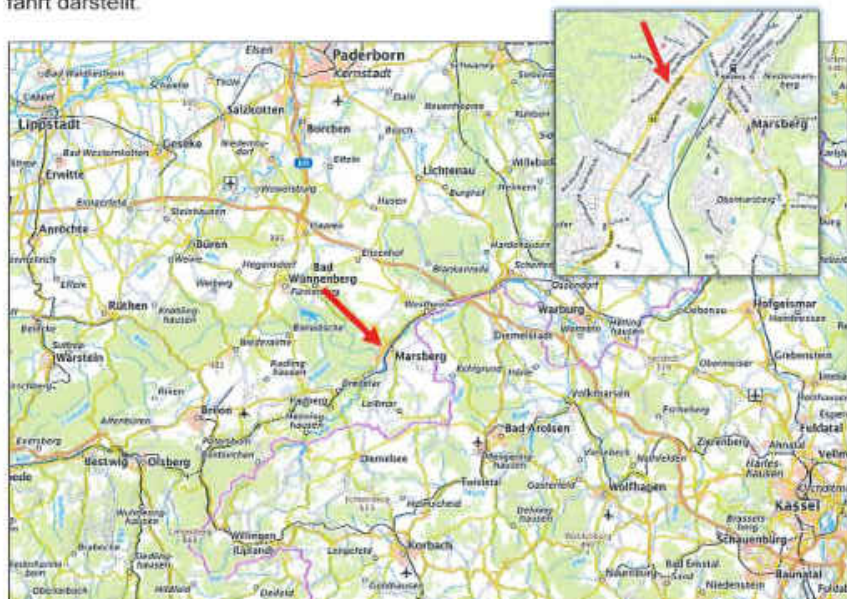
Analog zur Erschließung für den erstmaligen Bau von Straßen können bei starkem Sanierungsbedarf Erneuerungen und ansonsten auch bei Erweiterungen und Verbesserungen Ausbaubeiträge erhoben werden. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach KAG wurde in Nordrhein-Westfalen für Baumaßnahmen, die ab dem 1. Januar 2024 beschlossen wurden, abgeschafft.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass keine offenen Beträge aus Maßnahmen nach Kommunal-Abgaben-Gesetz (KAG) bestehen und dass keine Ausbaumaßnahmen, welche noch nach KAG abgerechnet werden können, beschlossen wurden.

3. LAGEBESCHREIBUNG

3.1 REGIONALE LAGE

Das Grundstück liegt in der Stadt Marsberg im Stadtteil Niedermarsberg an der Hermann-Löns-Straße 4, nahe der Bredelarer Straße (B7), welche die Hauptortsdurchfahrt darstellt.



Quellenangabe: Land NRW – Hochsauerlandkreis
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

In der Stadt Marsberg sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und teilweise darüber hinaus vorhanden. Die weiterführende Versorgung besteht in den umliegenden Städten Brilon, Warburg, Korbach und Bad Arolsen in einer Entfernung von etwa 20 km bis 30 km. Überregional sind die Städte Paderborn in etwa 45 km und Kassel in etwa 65 km erreichbar.

In Marsberg und umliegenden Städten sind Schulen, Kindertageseinrichtungen, ärztliche Versorgung sowie religiöse Einrichtungen und Sportflächen vorhanden.

Haltepunkte des öffentlichen Personen-Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar und werden in größeren Zeitabständen regelmäßig frequentiert. Zustiegsmöglichkeit zum überörtlichen Personenzugverkehr besteht in Marsberg.



Autobahnanschluss an die A 44 ist bei Marsberg-Westheim in etwa 10 km und an die A 33 bei Bad Wünnenberg-Haaren in etwa 25 km erreichbar. Weitere regionale Verkehrsverbindungen bestehen durch die Bundesstraßen 7, 480, 68 und 252. Der Flughafen Paderborn ist rund 45 km und der Flughafen Düsseldorf rund 185 km entfernt.

Die Stadt Marsberg liegt am östlichen Rand des Hochsauerlandkreises und nahe der Landesgrenze zu Hessen. Neben Rad- und Wanderwegen sind für Freizeit- und Erholungszwecke Bereiche am Diemelsee und an der Aabachtalsperre sowie Skigebiete bei Willingen zu benennen.

Wirtschaftlich ist die Region als mittelständisch einzustufen. In Marsberg ist als größter Arbeitgeber die LWL-Klinik für Psychiatrie angesiedelt.

Die Stadt Marsberg hat mit ihren Stadtteilen etwa 19.700 Einwohner, eine Flächenausdehnung von 182 qkm und ist im Hochsauerlandkreis im Regierungsbezirk Arnsberg in Nordrhein-Westfalen gelegen. Der Stadtteil Niedermarsberg zählt rund 7.200 Einwohner.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet unter www.wegweiser-kommune.de ist die Stadt Marsberg bei kleinen und mittleren Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung dargestellt. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt über die letzten 5 Jahre (Stand 2023) eine Steigerung um etwa 0,3 % und somit etwa 0,2 % weniger als der Durchschnittswert für den Hochsauerlandkreis und etwa 1,1 % weniger als der Durchschnittswert für das Land Nordrhein-Westfalen.

3.2 LAGEBESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Hermann-Löns-Straße 4. Die Straßenfrontlänge beträgt etwa 16 m. Die Erschließung und Zufahrt erfolgen von dort.

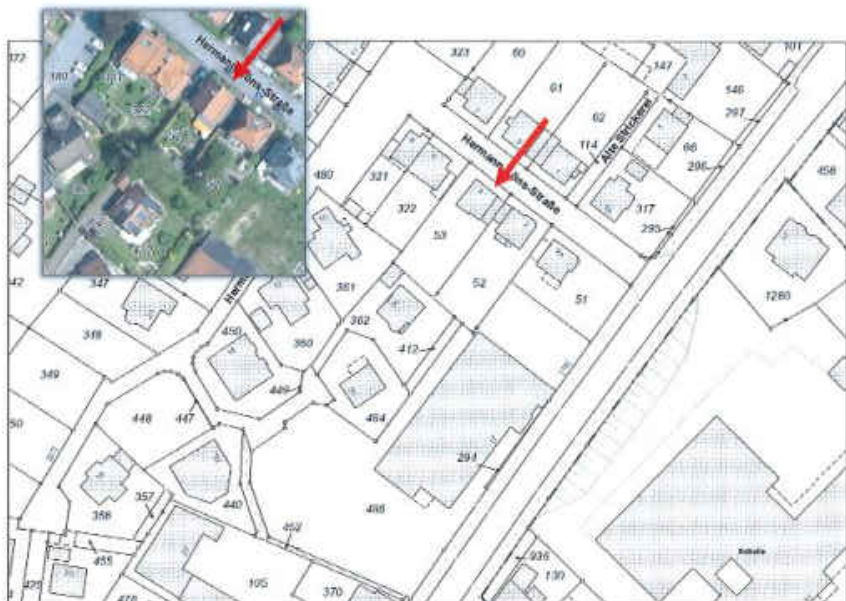
Die Hermann-Löns-Straße ist eine innerörtliche, asphaltierte Nebenstraße mit Gehwegenanlagen und Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

Das zu bewertende Flurstück 53 ist zu etwa 20 % bebaut. Die Größe des Flurstücks ist mit 631 m² vergleichbar mit einigen der umliegend bebauten Grundstücke.

Die Topografie des Grundstücks ist leicht geneigt.

Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig. Die mittlere Tiefe beträgt etwa 39 m und die mittlere Breite etwa 16 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind im nachfolgend eingefügten Katasterplan ersichtlich.



Quellennachweis: Land NRW – Hochsauerlandkreis
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Grundstück Strom-, Wasser-, Gas- und Telekommunikationsanschluss. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaut. Die Wohnlage im Stadtteil Niedermarsberg kann als zentral sowie mittel bis gut bezeichnet werden.

Aufgrund der Lage nahe der Durchgangsstraße ist bedingt mit Lärmimmissionen zu rechnen. Gemäß der Lärmkartierung „Umgebungsärm in NRW“ im Internet unter www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de befindet sich das zu bewertende Grundstück nach Lärmkarten 4. Runde, 2022 – 24h Pegel (L-den) Kategorie Straße im Ausbreitungsbereich ab 55 bis 59 dB (A).

Beim Nachtpegel (L-night) wird das zu bewertende Grundstück vom Ausbreitungsbereich ab 50 bis 54 dB (A) nur geringfügig tangiert.



4. BODENWERT

4.1 VERFAHREN ZUR BODENWERTERMITTLUNG

Der Wert des Bodens ist gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Die Vergleichsgrundstücke müssen hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Vorhandene bauliche Anlagen bleiben in der Regel unberücksichtigt. Ergeben sich im Nahbereich nicht genügend Vergleichspreise, so können auch geeignete Vergleichspreise aus anderen Gebieten herangezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann der Wert des Bodens auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Zur Anpassung der Bodenrichtwerte an den Zustand des zu bewertenden Grundstücks, können bei Abweichung wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale oder Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten für Zu- oder Abschläge in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

4.2 BODENRICHTWERT

Der Bodenwert wird häufig anhand von Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden in Gebieten, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse sowie Entwicklungszustände aufweisen. Sie werden vom zuständigen Gutachterausschuss am Anfang eines Jahres aus der Kaufpreissammlung hergeleitet, beschlossen und im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Nach Einsicht in vorbenanntem Internetportal ist in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis vom 01.01.2025 für den dortigen Bereich ein zonaler Bodenrichtwert von 80 €/m² bei ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise als Wohnbaufläche, mit Grundstücksgrößen von 600 bis 900 m², beitragsfrei als baureifes Land dargestellt.

Die zonalen Bodenrichtwerte enthalten Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Der zonale Bodenrichtwert ist im Vergleich zum Vorjahr um 15 €/m² gestiegen und war zuvor einige Jahre unverändert und mit 65 €/m² dargestellt.



4.3 FESTSTELLUNG DES BODENWERTES

Dem Unterzeichner sind keine Kaufpreise aus der näheren Umgebung bekannt, aus denen der Bodenwert praxisnah und ortsüblich abgeleitet werden kann. Aus diesem Grunde wird gemäß § 40 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung auf den vorstehenden Bodenrichtwert Bezug genommen.

Der zuvor benannte Richtwert entspricht den wesentlichen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks und ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Das Grundstück zählt innerhalb der Bodenrichtwertzone zu den Lagen, wo aufgrund der Entfernung zur Bundesstraße 7 noch bedingt mit Umgebungslärm zu rechnen ist. Darüber hinaus ist das Grundstück unterdurchschnittlich schmal zugeschnitten.

Demgegenüber ist das Grundstück gut zu Besonnung ausgerichtet und zählt innerhalb der Flächenspanne des Bodenrichtwertes mit 631 m² zu den kleineren Grundstücken. Die Vor- und Nachteile werden als ausgewogen eingestuft.

Für die Erstattung dieses Gutachtens wurde der Baugrund nicht untersucht. Dem Unterzeichner sind keine Anhaltspunkte für Mängel am Baugrund bekannt geworden. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück normal bebaubar ist.

Über eventuelle Bodenbelastungen können keine Aussagen getroffen werden, da keine Angaben zu Bodenuntersuchungen vorgelegt wurden. Unter Berücksichtigung der Auskunft aus dem Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen werden - vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse - unbelastete Verhältnisse ohne Bodenverunreinigungen und Bodenkontaminierungen unterstellt.

Das Grundstück ist nicht von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen.

Unter Berücksichtigung des für das Grundstück lagetypischen Bodenrichtwertes, der Umgebung, Lage und Erschließung, der Grundstücksgröße sowie Zuschnitt und Beschaffenheit wird der Bodenwert wie folgt festgestellt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2025 = 80,00 €/m²

Mithin ergibt sich folgender Bodenwert:

631 m² x 80,00 €/m² = 50.480,00 €

Bodenwert
Flurstück 53 rd. **50.500 €**



5. BAUBESCHREIBUNG

5.1 ERLÄUTERUNG

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen bilden die Erkenntnisse aus Ortstermin und vorliegenden Unterlagen. Der Ortstermin erfolgte ohne Bauteilöffnung und zerstörungsfrei. Die Beschreibungen sind nur derart ausgeführt, wie sie für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich sind. Zweck ist die Darstellung der offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Abweichungen einzelner Bereiche können auftreten, sofern sie nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Hinweisen im Ortstermin, Darstellungen in vorliegenden Unterlagen oder Annahmen auf Grundlage üblicher Ausführungen zum Zeitpunkt der Errichtung.

Eine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen und Installationen sowie die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile wurden nicht durchgeführt. Sofern nicht anders beschrieben wird bei der Bewertung die zu erwartende Funktionsfähigkeit unterstellt.

Für die Erstattung dieses Gutachtens erfolgten keine sonderfachlichen Untersuchungen zur Standsicherheit und physikalischen Eigenschaft von Baustoffen. Es wurden keine Probeentnahmen hinsichtlich pflanzlicher oder tierischer Schädlinge, Rohrfraß oder Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen, Umwelt- und Strahlungseinflüssen oder anderer gesundheitsschädigender Einflüsse getätigt. Eine gegebenenfalls erforderlich werdende wertmäßige Erfassung bleibt daher außer Betracht. Sofern nicht anders beschrieben wird bei der Bewertung demnach ein üblicher, zu erwartender Zustand unterstellt.

5.2 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Satteldachgebäude und Garage am Kellergeschoss bebaut und wird zu Wohnzwecken als Einfamilienhaus genutzt.

Das Objekt, welches unterkellert ist, wurde im Zeitraum 1936 / 1937 in Massivbauweise errichtet. Der Bauschein wurde am 12.06.1936 ausgestellt. Demnach war das Gebäude von außen spätestens bis zum 01.06.1937 zu verputzen. Die Bezugsfertigstellung und das Baujahr werden mit 1937 angenommen. Die Garage wurde am 27.05.1960 genehmigt und kellergeschossig an das Wohnhaus angebaut.

Behördliche Abnahmebescheinigungen lagen nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage wird für diese Wertermittlung unterstellt.

Erörterungen zu Modernisierungen betreffend das Objekt fanden nicht statt. Nach dem äußeren straßenseitigen Eindruck wurde die Dacheindeckung mit zwei Dachfenstern



zu einem nicht bekannt gewordenen Zeitpunkt in der jüngeren Vergangenheit erneuert. Betreffend den Innenausbau werden teils Verbesserungen am Innenausbau unterstellt. Die Fenster und Hauseingangstür sind vermutlich bereits älter.

Das Gebäude hat einfach zugeschnittene Grundrisse und Raumaufteilungen, die noch der heutigen Wohnkultur entsprechen. Entgegen der Bauzeichnung wird bei der Bewertung das Vorhandensein eines Bades im Dachgeschoss unterstellt.

Gemäß Bauzeichnung sind im Kellergeschoss ein Flur mit Geschosstreppe, Kellerraum, Waschküche und Stall (vermutlich Heizung) angeordnet. An der Waschküche ist ein Gartenausgang.

Das Erdgeschoss wird gemäß Bauzeichnung über einen Flur mit Geschosstreppe erschlossen. Am Treppenpodest zum Dachgeschoss ist ein Raum für WC. Vom Flur sind Wohnzimmer, Esszimmer und Küche erschlossen. An der Küche ist eine Vorratskammer.

Im Dachgeschoss sind gemäß Bauzeichnung am Flur drei Zimmer angeordnet. Die Drempel sind eingerückt und zu den Traufen zugänglich und ohne Nutzung dargestellt.

Die lichten Raumhöhen sollten entsprechend der Bauzeichnung für Wohnnutzung geeignet sein und der heutigen Gesetzgebung entsprechen. Eine Drempelhöhe im Dachgeschoss besteht am Schnittpunkt Außenwand / Dach nicht. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss dürfte etwa 2 m betragen.

Unterlagen zum Wärme-, Schall- und Brandschutz lagen nicht vor. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Eigenschaften den Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung genügen.

Die Außengestaltung ist überwiegend einfach gehalten. Im Zubehörsbereich befinden sich befestigte Freiflächen mit Plattierung, Betonpflaster und Beton.

Der rückseitige Bereich ist vermutlich als Wohngarten mit Nebenanlagen angelegt und überwiegend eingefriedet.

5.3 TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

Die Beschreibungen basieren auf der Baubeschreibung aus der Bauakte und der äußeren Inaugenscheinnahme.

Gründung:	Bruchsteinfundamente
Tragwerk:	Bruchstein, Mauerwerk, Beton, Stahl, Holz
Außenwände:	Bruchstein im Keller, sonst Ziegelmauerwerk mit Luftschicht
Außenwandflächen:	Rauputz mit Anstrich, Kellersockel mit Bruchstein

Balkone/Loggien:	Straßenseitig auskragender Balkon, unterseitig mit Profilholz und umlaufend mit Kunstschiefer bekleidet. Aufstehendes Metallgeländer mit Holzplanken, Flachdachabdichtung, Belag nicht bekannt. Keine Entwässerung
Belichtung:	Ältere Kunststoffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, teilweise Kunststoffrolläden
Außentüren:	Haustür aus Holz
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzkehlbalkendach
Dachdeckung:	Tonziegel auf Holzlattung. Schneefangschutz Eingangsseite
Dachentwässerung:	Hängerrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Dachuntersichten:	Traufe und Ortgang mit Holzbekleidung
Treppenhaus:	Nicht abgeschlossen
Treppen:	Geradläufig mit Zwischenpodest
Geschossdecken:	Keller mit Stahlträgerdecke, sonst Holzbalkenkonstruktion
Deckenflächen:	Holzbalkendecken mit Spalierputz
Fußböden:	Nicht bekannt
Innenwände:	Mauerwerk aus Ziegel- oder Schwemmstein
Innenwandflächen:	Nicht bekannt
Wandplattierungen:	Nicht bekannt
Innentüren:	Nicht bekannt
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Sanitäre Installation:	Nicht bekannt. Bad mit einfachem Standard wird unterstellt
Warmwasser:	Nicht bekannt
Heizung:	Vermutlich alte Gaszentralheizung
Garage:	Massiv am Kellergeschoss errichtet, mit Stahlblechschwingtor, flach geneigtem Satteldach, rückseitige Außentür und Fenster

5.4 ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis enthält einen bestimmten Gebäudeenergiekennwert, der einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen soll. Grundlage zur Ausstellung des Energieausweises ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing dem Beteiligten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht werden.



Dem Unterzeichner hat für die Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens ein Energieausweis nicht vorgelegen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor einem eventuellen freien Verkauf oder Neuvermietung das Erfordernis besteht, einen Energieausweis erstellen zu lassen.

5.5 NACHWEIS DER DICHTIGKEIT DER GRUNDLEITUNGEN

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen nach dem Stand der Technik sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Bei Abwasserleitungen kann eine Zustands- und Funktionsprüfung durchgeführt werden. In der Regel wird über das Ergebnis eine Bescheinigung ausgestellt. Dem Unterzeichner hat für die Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens eine derartige Bescheinigung nicht vorgelegen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Dichtigkeit den Anforderungen genügt.

Vorliegend befindet sich das Grundstück nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

5.6 BAULICHER ZUSTAND

Die Einordnung des baulichen Zustands erfolgt unter Berücksichtigung der eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Der Zustand von Räumlichkeiten und Bauwerksteilen, deren Zugang und Besichtigung im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich war, wird unter Berücksichtigung der übrigen sichtbaren Zustandsmerkmale eingeschätzt.

Baumängel und Bauschäden in und an den Gebäuden und baulichen Anlagen werden nur soweit wertbeeinflussend berücksichtigt, wie sie bei der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme offensichtlich erkennbar waren.

Baumängel sind Fehler, die dem Bauwerk im Ganzen oder in Teilbereichen oftmals seit Errichtung anhaften. Häufig stellen sie Abweichungen vom Sollzustand dar und basieren auf funktionaler oder ästhetischer Ebene. Die Beseitigung ist oft wirtschaftlich unverhältnismäßig. Ein Erwerber wird dennoch auch ohne zwingend erforderliche Notwendigkeit zur Beseitigung einen angemessenen Preisnachlass gegenüber mangel-freien Objekten erwarten.

Bauschäden basieren auf nicht erfolgter oder unzureichender Instandhaltung oder sind auf die Folgen eines Baumangels zurückzuführen. Sie können auch durch Wechselwirkung und äußere Einflüsse entstanden sein. Ein Erwerber wird die Kosten zur Beseitigung bei erforderlich anstehendem Handlungsbedarf einkalkulieren.



Die Erfassung von Mängeln und Schäden im Rahmen dieses Gutachtens und deren Auswirkung auf den Verkehrswert erfolgt nach einer pauschalen sowie durchschnittlichen Werteinschätzung auf Basis durchschnittlicher Vergleichspreise und marktüblicher Gepflogenheiten sowie unter Berücksichtigung der eingeschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Minderungskosten weichen daher häufig von den Beträgen noch durchzuführender Arbeiten ab.

Das zu bewertende Gebäude wirkt bezogen auf das Gebäudealter äußerlich etwas nachlässig unterhalten. Der bauliche Zustand der nicht besichtigten Objektbereiche wird bei der Bewertung als baujahresüblich mit einfach bis mittleren und überwiegend schadenfreien Ausstattungsmerkmalen angenommen.

Während der Ortsbesichtigung wurden straßenseitig folgende Besonderheiten festgestellt.

Mängel / Schäden / Restarbeiten	Minderung
Risse / Aufplatzungen straßenseitiger Fassadenanstrich aufarbeiten	2.500 €
Plattierung zum Hauseingang ausbessern	1.000 €
Putzschäden seitlich am Garagentor sanieren	1.500 €

Die aus den vorbenannten Feststellungen resultierenden Minderungskosten werden im Rahmen dieses Gutachtens eingeschätzt auf rd.

5.000 €

5.7 RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Das Gebäude konnte nur straßenseitig besichtigt werden. Erörterungen zu Modernisierungen betreffend das Objekt fanden nicht statt.

Nach dem äußeren straßenseitigen Eindruck wurde die Dacheindeckung mit zwei Dachfenstern zu einem nicht bekannt gewordenen Zeitpunkt in der jüngeren Vergangenheit erneuert und wird bei den Modernisierungselementen berücksichtigt. Weiterhin werden teils Verbesserungen am Innenausbau unterstellt.



Zur Ermittlung modernisierungsbedingter Einflüsse auf die Restnutzungsdauer dient das in Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung veröffentlichte Punktemodell. Die bekannt gewordenen Modernisierungen des Gebäudes werden danach wie folgt eingestuft:

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2,75 von 4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	0,25 von 2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0 von 2
Modernisierung der Heizungsanlage	0 von 2
Wärmedämmung der Außenwände	0 von 4
Modernisierung von Bädern	0 von 2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1 von 2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0 von 2
SUMME DER PUNKTE	4

Zur Einschätzung des Modernisierungsgrades steht in Abhängigkeit der ermittelten Punktezahl folgende Gliederung zur Verfügung:

0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes hält der Unterzeichner aufgrund der Gebäudeart und den Vorgaben gemäß Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung mit 80 Jahren an.

Bei einem Baujahr um 1937 hat das Gebäude ein Alter von 89 Jahren und somit die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten. Bei dem Gebäudealter wirken sich aber kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bei der Restnutzungsdauer aus.

Unter Berücksichtigung von Modernisierungsgrad und Nutzungszustand wird in Anlehnung an die Rechenformel aus Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung und das entsprechende Tabellenwerk der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag von **21 Jahren** eingeschätzt.



Dabei werden eine übliche Instandhaltung und die Beseitigung der in Ansatz gebrachten Bauschäden unterstellt.

Die Nutzungsdauer der Garage wird modellkonform analog dem Wohngebäude angenommen.

5.8 MASSENBERECHNUNG

5.8.1 ERLÄUTERUNG

Eine Objektbesichtigung erfolgte nur straßenseitig und ein örtliches Aufmaß war nicht möglich. Die Brutto-Grundfläche und die Wohnfläche wurden deshalb anhand der Bauzeichnung ermittelt. Für Putz wurde außen ein Zuschlag von jeweils 2 cm und innen ein Abzug von jeweils 1,5 cm vorgenommen.

Die Berechnungen sind Wohn- oder Nutzwert abhängig gewichtet und dienen deshalb nur als Grundlage für die Gutachtenerstattung.

Wird das Sachwertverfahren durchgeführt, errechnet sich dafür die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 / 2005. Die Berechnungsgrundlagen sind auch in der Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung und den entsprechenden Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung beschrieben.

5.8.2 BRUTTO - GRUNDFLÄCHE

Geschoss	Abmessungen (m)	Fläche (m ²)
Wohnhaus		
Kellergeschoss	$8,70 * 9,20 + 0,51 * 4,78$	82,48
Erdgeschoss	$8,64 * 9,14 + 0,51 * 4,72$	81,38
Dachgeschoss	$8,64 * 9,14$	78,97
		242,83
Garage	$8,74 * 3,00$	26,22
Brutto-Grundfläche	Wohnhaus	243
rd.	Garage	26



5.8.3 WOHNFLÄCHE

Geschoss / Raum	Abmessungen (m)	Fläche (m ²)
Erdgeschoss		
Flur	$2,11 * 2,40 + 1,21 * 1,67 + 0,60 * 1,57 - 0,90 * 0,24$	7,81
Wohnzimmer	$4,57 * 3,72$	17,00
Esszimmer	$3,77 * 4,56 + 0,80 * 1,07$	18,05
Küche	$4,01 * 3,87$	15,52
Vorrat	$0,97 * 1,49$	1,45
WC	$0,97 * 1,62$	1,57
		61,40
Dachgeschoss		
Flur	$3,95 * 1,07 + 0,90 * 0,60 + 0,50 * 2,94$	6,24
Zimmer 1	$3,51 * 3,74 - 0,42 * 3,74 * 0,5$	12,34
Balkon	$3,30 * 0,90 * 0,25$	0,74
Zimmer 2	$2,69 * 3,36 - 0,42 * 3,36 * 0,5$	8,33
Zimmer 3	$2,93 * 3,36 - 0,42 * 3,36 * 0,5$	9,14
		36,79
	EG + DG	98,19
Wohnfläche	rd.	98

5.9 NICHT ERFASSTE BAUTEILE

Das Gebäude entspricht in den wesentlichen Bauteilen der üblichen Bauweise. Für die in der Bruttogrundfläche nicht erfassten Bauteile werden in Anlehnung an die Orientierungswerte gemäß Anlage 7 aus dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW folgende Neuhauungskosten angesetzt:

Balkon mit Geländer, Abdichtung und Belag

Grundbetrag		=	1.000 €
Bruttofläche	3,5 m ² x 750 €/m ²	=	2.625 €



Eingangüberdachung aus Stahl / Acrylplatten

Grundfläche	2 m ² x 350 €/m ²	=	700 €
-------------	---	---	-------

Außentreppe > 3 Stufen, 1,25 m breit, Beton mit Belag

Stufen	4 St. x 500 €/St.	=	2.000 €
--------	-------------------	---	---------

Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile			6.325 €
---	--	--	----------------

5.10 AUSSENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN

Der Sachwert der nutzbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie wertrelevant sind und nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Inaugenscheinnahme und überschläglicher Ermittlung pauschal nach Erfahrungssätzen eingeschätzt.

Werden gewöhnliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, so sind Baunebenkosten und Alterswertminderung wertmäßig zu berücksichtigen.

Zu den baulichen Außenanlagen gehören befestigte Flächen, Einfriedungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück. Den sonstigen Anlagen werden Bewuchs und Gartenanlage zugeordnet.

Vorliegend werden durchschnittliche bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen angenommen.



6. SACHWERT

6.1 ERLÄUTERUNG DES SACHWERTVERFAHRENS

Die Durchführung des Sachwertverfahrens für die Wertermittlung der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt auf der Grundlage der §§ 35-39 ImmoWertV und dem heranzuziehenden Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors für die Marktanpassung.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude wird der Bruttorauminhalt oder die Bruttogrundfläche gemäß DIN 277 (Ausgabe 2005) oder eine sonstige Bezugseinheit zugrunde gelegt.

Der Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden liegen die Tabellenwerke der Normalherstellungskosten mit Basisjahr 2010 zugrunde. In den Normalherstellungskosten enthalten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, mithin die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderlichen Kosten der Finanzierung und die Umsatzsteuer.

Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht. Durchgeführte Modernisierungen und der Unterhaltungszustand werden dabei berücksichtigt.

Der Kostenanteil besonderer Betriebseinrichtung kann nach Art des Auftrags ergänzend, in der Regel als Zeitwert erfasst werden.

Die Kosteneinschätzung zur Herstellung der nutzbaren baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgt anhand von gewöhnlichen Erfahrungs- und Vergleichswerten und wird in der Regel pauschal als Zeitwert eingebracht.

Der Bodenwert wird getrennt vom Verfahren, wie unter Punkt 4 dargestellt, ermittelt und ergibt durch Addition mit dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen den vorläufigen Sachwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag.

Der vorläufige Sachwert ist an die Gepflogenheiten des Marktes anzupassen. Neben anzuwendenden Anpassungsfaktoren werden dabei die Eigenarten des Grundstücks und sonstige wertbeeinflussende Umstände bei der Ableitung berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie etwa die ermittelten Werte für Baumängel und die Kosten zur Beseitigung der Bauschäden, werden danach in Abzug gebracht.



6.2 BEWERTUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

WOHNHAUS

Gemäß Kostenkennwerte zu den Gebäudetypen der NHK 2010 nach ImmoWertV handelt es sich bei dem zu bewertenden Gebäude vorrangig um den Gebäudetyp 1.01.

Zur Ermittlung des Ausstattungsstandards dient die jeweilige Tabelle zur Beschreibung der Gebäudestandards aus der ImmoWertV. Die Tabelle 1 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ist als Anlage dem Gutachten beigelegt.

Die wertdefinierenden Bauteile mit Einordnung der Ausstattung und Wägungsanteil werden danach wie folgt eingestuft:

Standardmerkmal Bauteil	Ausstattungsstufe %					Wägungs- anteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände		100				23 %
Dach			100			15 %
Fenster und Außentüren		50	50			11 %
Innenwände und Innentüren			100			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		50	50			11 %
Fußböden		50	50			5 %
Sanitäreinrichtungen			100			9 %
Heizung			100			9 %
Sonstige technische Ausstattung			100			6 %

Die Grunddaten für den Kostenkennwert NHK 2010 stellen sich gemäß den Tabellen nach ImmoWertV für den Gebäudetyp wie folgt dar.

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Gebäudetyp 1.01	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²

Die Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt durch Multiplikation des jeweiligen Ausstattungsanteils mit dem jeweiligen relativen Wägungsanteil und dem einzelnen standardbezogenen NHK-Tabellenwert der Gebäudestufe bezogen auf das Jahr 2010.

Bauteil	Ausstattungsanteil	Wägung	Stufenwert	Einzelsumme
Außenwände	1,00	x 23 %	x 725	= 167 €/m ² BGF
Dach	1,00	x 15 %	x 835	= 125 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	0,50	x 11 %	x 725	+ 86 €/m ² BGF
Innenwände und Innentüren	0,50	x 11 %	x 835	= 92 €/m ² BGF



Deckenkonstruktion und Treppen	0,50 x 11 % x 725	+	
	0,50 x 11 % x 835	=	86 €/m ² BGF
Fußböden	0,50 x 5 % x 725	+	
	0,50 x 5 % x 835	=	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 x 9 % x 835	=	75 €/m ² BGF
Heizung	1,00 x 9 % x 835	=	75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1,00 x 6 % x 835	=	50 €/m ² BGF
Kostenkennwert			795 €/m ² BGF

Nachweis Gebäudestandardkennzahl $2 + (795 - 725) / (835 - 725) = 2,6$

Der Kostenkennwert ist den objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Dabei werden die Angaben aus dem Sachwertmodell der AGVGA NRW angehalten.

Die Ausführung des Gebäudes mit oder ohne Drempel nimmt Einfluss auf die Kostenstruktur. Der Abschlag für die Eigenart fehlender Drempel wird mit 5,1 % angehalten und ergibt folgenden Betrag:

- 41 €/m² BGF

Kostenkennwert unter Berücksichtigung der Eigenarten 754 €/m² BGF

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt rund 243 m². Somit ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

243 m² x 754 €/m² = 183.222 €

Kosten für nicht erfasste Bauteile + 6.325 €

Herstellungskosten 189.547 €

Der objektspezifische Kostenkennwert bezogen auf das Jahr 2010 wird durch Multiplikation mit dem Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Dieser Baupreisindex beträgt am Bewertungstichtag 190,6 %, bezogen auf das Jahr 2010 mit 100 %.

Mithin ergibt sich:

189.547 € x 190,6 % = 361.277 €



Übertrag 361.277 €

Die Wertminderung wegen Alters wird linear vorgenommen.

Somit ergibt sich:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	21 Jahre		
./. Alterswertminderung	73,75 %	-	266.442 €
	26,25 %		94.835 €

Vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus rd. 94.800 €

GARAGE

Das Gebäude ist als Gebäudetyp 14.1 Garage in Massivbauweise errichtet und wird der Ausstattungsstufe 4 zugeordnet. Gemäß Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Kostenkennwert dafür mit 485 €/m² BGF in Ansatz gebracht.

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes beträgt rund 26 m². Somit ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

$$26 \text{ m}^2 \quad \times \quad 485 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 12.610 \text{ €}$$

Der objektspezifische Kostenkennwert bezogen auf das Jahr 2010 wird durch Multiplikation mit dem Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Dieser Baupreisindex beträgt am Bewertungsstichtag 190,6 %, bezogen auf das Jahr 2010 mit 100 %.

Mithin ergibt sich:

$$12.610 \text{ €} \quad \times \quad 190,6 \% \quad = \quad 24.035 \text{ €}$$

Die Wertminderung wegen Alters wird entsprechend dem Wohngebäude vorgenommen.



Übertrag 24.035 €

Somit ergibt sich:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	21 Jahre		
J. Alterswertminderung	73,75 %	-	<u>17.726 €</u>
	26,25 %		6.309 €

Vorläufiger Gebäudesachwert Garage rd. 6.300 €

AUSSENANLAGEN

Bauliche Außenanlagen

Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss, Telekommunikationsanschluss	+	2.300 €
Befestigte Flächen und Einfriedungen	+	1.800 €

Sonstige Anlagen

Bewuchs und Gartenanlage	+	<u>1.000 €</u>
--------------------------	---	----------------

vom vorläufigen Gebäudesachwert rund 5 % 5.100 €

Nebenanlagen Zeitwert pauschal	+	<u>1.500 €</u>
		6.600 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen rd. 6.600 €



6.3 VORLÄUFIGER SACHWERT

Die Einschätzungen haben ergeben:

Flurstück 53

Vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus		94.800 €
Vorläufiger Gebäudesachwert Garage	+	6.300 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	6.800 €
		<hr/>
Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		107.700 €
Bodenwert	+	50.500 €
		<hr/>
		158.200 €
Vorläufiger Sachwert	rd.	158.200 €



6.4 MARKTANPASSUNG VORLÄUFIGER SACHWERT

Der ermittelte vorläufige Sachwert basiert auf der Grundlage theoretischer Überlegungen und ist unter Berücksichtigung des Marktverhaltens anzupassen.

Untersuchungen des Gutachterausschusses im Hochsauerlandkreis zeigen, dass die ermittelten Sachwerte in diesem Kaufpreissegment beim Verkauf oft abweichen und Zu- oder Abschläge zur Anpassung erforderlich sind.

Diese Sachwertfaktoren werden im jährlich erscheinenden Marktbericht ausgewiesen. Sie stehen in Abhängigkeit zum ermittelten vorläufigen Sachwert, der Lagebewertung der Gemeinde, der Einwohnerzahl des Ortsteils und der Gebäudeart.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus in der Stadt Marsberg. Der Stadtteil Niedermarsberg hat rund 7.200 Einwohner. Für derartige Objekte stehen ausreichend genug Kaufpreisauswertungen zur Verfügung, um einen Sachwertfaktor auszuweisen.

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 158.200 € errechnet sich gemäß den Auswertungen aus 2025 ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von:

- 10 %

Der Verkehrswert soll marktkonform sein, also den Wert darstellen, der sich als wahrscheinlichster Kaufpreis am Wertermittlungsstichtag ergibt. Neben der statistischen Untersuchung müssen somit auch die objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Objektes erschöpfend gewürdigt werden. Im Einzelnen sind dies:

Lage + 5 %

Das Grundstück befindet sich zentrumsnah und an einer Sackgasse. Die Stadtmitte von Marsberg ist fußläufig erreichbar. In ländlichen Bereichen sind Wohnlagen mit mehr Infrastruktur eher gefragt. Die Lage wird im Stadtgebiet positiv eingeschätzt.

Äußere Wirkung + 1 %

Der erste Eindruck wird einem potenziellen Erwerber durch das äußere Erscheinungsbild gegeben. Er hat somit Einfluss auf das weiterführende Kaufinteresse. Das Objekt entspricht maßgeblich den Erwartungen bei Objekten der Baualtersklasse. Die ausgetauschte Bedachung wirkt sich positiv aus.

Raumkonzept +- 0 %

Die Grundrisse sind baujahresüblich und noch zeitgemäß. Die Wohnfläche entspricht heutigen Wohnanforderungen. Das Vorhandensein eines Bades wird unterstellt. Nutzflächen dürften ausreichend vorhanden sein.

Energetischer Zustand - 2 %

Das Gebäude dürfte energetisch überwiegend den technischen Ausführungen aus dem Errichtungszeitraum entsprechen. Die ausgetauschten Fenster sind vermutlich



bereits älter. Ob mit der Dacherneuerung auch energetische Verbesserungen erfolgt, ist nicht bekannt geworden. Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energie waren augenscheinlich nicht erkennbar.

Zwar kann das Gebäude nicht mit neu errichteten Gebäuden aus heutiger Zeit verglichen werden, so wurde aber bereits eine Vielzahl an vergleichbaren Objekten aus der Baualtersklasse energetisch verbessert.

Kostenrisiken

- 2 %

Bei einem älteren Gebäude ist häufiger mit Reparaturen zu rechnen. Ein Erwerber wird auch Kosten für notwendige Modernisierungen in eine Kaufabwägung einfließen lassen.

Die objektspezifischen Merkmale stellen sich etwas positiver als der Durchschnitt dar.

Entsprechend der vorigen Erläuterungen zu den Wertmerkmalen des Bewertungsobjektes hält der Unterzeichner einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit - 8 % und in Höhe von 12.700 € als Abschlag auf den vorläufigen Sachwert von 158.200 € für angemessen. Der objektspezifische vorläufige Sachwert errechnet sich dann mit 145.500 €.

Berücksichtigung der Marktsituation

Die Marktauswertungen der letzten Jahre zeigten eine steigende Preistendenz. Aufgrund gestiegener Zinsen für Immobilienfinanzierungen und diversen wirtschaftlichen und globalen Gegebenheiten schwächte sich die positive Entwicklung der letzten Jahre wieder ab.

Gemäß Halbjahresbericht zum Grundstücksmarkt 2025 des Gutachterausschusses im Hochsauerlandkreis sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024 durchschnittlich um 5 % im gesamten Auswertungsbereich gestiegen.

Die Preise sind gemäß späterer Auswertungen des Gutachterausschusses im zweiten Halbjahr 2025 weiter moderat gestiegen. Bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein durchschnittlicher Preisanstieg mit 8 % angenommen. Aufgrund hoher Kosten für Modernisierungen ist bei älteren Objekten aber eher mit verhaltener Preisentwicklung zu rechnen.

Der Baupreisindex ist seit dem Stichtag des zugrunde gelegten Grundstücksmarktberichts, dem 1.1.2025 weiter gestiegen und als Wertveränderung gerundet mit + 2 % in den ermittelten vorläufigen Sachwert eingeflossen. Hierfür ist ein Abschlag anzunehmen.

Die Marktanpassung auf den objektspezifischen vorläufigen Sachwert in Höhe von 145.500 € wird mit rund + 5 % und in Höhe von rund 7.300 € angehalten.



Mithin ergibt sich:

Vorläufiger Sachwert		158.200 €
/.	objektspezifischer Sachwertfaktor - rd. 8 %	- 12.700 €
	objektspezifischer vorläufiger Sachwert	<hr/> 145.500 €
/.	Marktanpassung + rd. 5 %	+ 7.300 €
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	<hr/> 152.800 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
/.	Baumängel und Bauschäden gemäß 5.6	- 5.000 €
		<hr/> 147.800 €
Sachwert	rd.	150.000 €



7. VERGLEICHSWERT

7.1 ERLÄUTERUNG DES VERGLEICHSWERTVERFAHRENS

Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück oder Miteigentum hinreichend übereinstimmende Objektmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Abweichungen einzelner Objektmerkmale sind zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden selektierte Kauffälle zur Beurteilung abgefragt.

7.2 VERGLEICHSDATEN

Marktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 eine Auswertung von Durchschnittspreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Stadtgebiet Marsberg differenziert nach Grundstücksgrößen veröffentlicht.

In der Baujahresklasse 1950 bis 1974 wird bei 19 Kauffällen mit Grundstücksgrößen von 350 m² bis 800 m² ein Durchschnittspreis von 179.000 € in einer Spanne von 104.000 € bis 249.000 € angegeben. Der Preis je m² Wohnfläche liegt im Durchschnitt bei 1.140 €/m² und in einer Spanne von 760 €/m² bis 1.740 €/m². Die Wohnfläche beträgt durchschnittlich 155 m² in einer Spanne von 110 m² bis 225 m².

Im Halbjahresbericht zum Grundstücksmarktbericht 2025 (Datenstand 22.07.2025) wird im Bereich der Stadt Marsberg ein durchschnittlicher Kaufpreis von 27 Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 140.000 € in einer Spanne von 52.000 € bis 264.000 € ausgewiesen.

Im Grundstücksmarktbericht ist auch eine multiple, exponentielle Regression für Einfamilienhäuser auf der Grundlage von 372 Kauffällen aus dem Zeitraum 01/2020 bis 12/2024 (Ø 05/2022) veröffentlicht.

Die Spanne der Baujahre bewegt sich zwischen 1960 und 2024 (Ø 1983, Standardabweichung 18 Jahre), die Grundstücksgrößen liegen zwischen 317 m² und 1.493 m² (Ø 737 m²), die Wohnflächen betragen 85 m² bis 296 m² (Ø 154 m², Standardabweichung 40 m²) und die Bodenwerte liegen zwischen 25 €/m² und 140 €/m² (Ø 70 €/m²).



Die Ausstattung liegt bei σ 2,8 und einer Standardabweichung von 0,5. Durchschnittlich haben die Kauffälle 1,1 Garagen und sind durchschnittlich zu 72 % unterkellert. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) beträgt für diese Regression 0,65.

Das hohe Gebäudealter und die geringe Wohnfläche weichen mehr als die jeweils beschriebene Standardabweichung von den Durchschnittswerten ab. Das Gebäudealter liegt zudem außerhalb der benannten Spanne. Ein zuverlässiger Schätzwert ist mittels der Regressionsrechnung nicht zu erwarten.

Immobilienrichtwert

Vom zuständigen Gutachterausschuss ist im Internet unter www.boris.nrw.de für den örtlichen Bereich ein Immobilienrichtwert zum 1.1.2025 für den Teilmarkt freistehende, unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser aus Weiterverkäufen mit mittlerem Gebäudestandard, mittlerem Modernisierungsgrad, Wohnflächen von 150 m², Baujahr 1970 und Grundstücksgröße 750 m² mit 1.950 €/m² Wohnfläche bei beitragsfreien Grundstücken veröffentlicht. Die Angaben beziehen sich auf schadenfreie Objekte ohne besondere Merkmale, ohne Inventar und ohne Garagen.

Zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten dient ein Immobilien-Preis-Kalkulator. Bei dem Bewertungsobjekt liegen Baujahr und Wohnfläche außerhalb der anwendbaren Spannen, so dass eine angemessene Anpassung nicht gegeben ist.

Kauffälle aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner hat beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt.

Es wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Zeitraum 01.01.2023 bis 14.01.2026 aus der Gemarkung Niedermarsberg mit Baujahren von 1920 bis 1960 angefragt. Die Selektion ergab 29 Kauffälle. Der unbereinigte Gesamtkaufpreis beträgt im Durchschnitt rund 142.000 € in einer Spanne von 30.000 € bis 305.000 €. Der Median beträgt 130.500 €.

Bei 13 Kauffällen handelt es sich um Doppelhaushälften oder Reihenhäuser. Von den übrigen 16 Kauffällen wurden 8 Kauffälle wegen ihrer Merkmale für einen groben Vergleich gewählt. Nur von 3 Kauffällen sind die Wohnflächen benannt.

Die Kaufpreiskorrekturdaten werden von der Auskunft aus der Kaufpreissammlung übernommen. Dies sind Korrekturen betreffend Kosten für Inventar, Mängel- und Schäden sowie Maklerleistungen.

Die zeitliche Anpassung der Kaufpreise auf den Bewertungsstichtag erfolgt mittels Indexierung basierend auf der Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß den Veröffentlichungen im örtlichen Grundstücksmarktbericht 2025. Der Faktor für die Entwicklung bis zum Stichtag wurde mit 1,05 angehalten.



Die Kauffälle ohne vorhandene Garage werden im Kaufpreis bereinigt. Hierzu werden pauschalierte Kaufpreisdaten für Garagen entsprechend den Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Indexreihe zugrunde gelegt und unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung angenommen.

Die Kauffälle stellen sich anonymisiert wie folgt dar.

Daten Kaufpreissammlung						Normierung		Normierte Preise		
Nr.	Kaufdatum Monat / Jahr	Kaufpreis (Euro)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Garage	Kaufpreiskorrektur (Euro)	Indexierung Stichtag	Bereinigung Garage	Bereinigter Kaufpreis (Euro)	Bereinigter Kaufpreis Wohnfläche (Euro/m ²)
1	10.10.2023	153.000	1959		ja	5.462	1,03		163.216	
2	29.06.2023	145.000	1950		ja		1,03		149.350	
3	28.05.2024	131.000	1950	110	ja		1,05		137.550	1.250
4	12.03.2024	150.000	1952	145	ja	1.500	1,05		159.076	1.097
5	04.11.2024	124.500	1955		nein	1.844	1,05	7.295	140.321	
6	24.03.2025	135.000	1954	126	nein	4.820	1,05	7.295	154.471	1.226
7	29.12.2025	160.000	1954		ja		1,05		168.000	
8	02.12.2025	140.000	1955		ja		1,05		147.000	

Die Auswertung der Daten zu den Kauffällen führt zu folgendem Ergebnis:

	Kaufdatum	Baujahr	Wohnfläche m ²	Kaufpreis bereinigt €
Ø	08.2024	1954	127	152.373
Max.	12.2025	1959	145	168.000
Min.	06.2023	1950	110	137.550

Der Mittelwert der bereinigten Kaufpreise beträgt 152.373 €.

Die Standardabweichung beträgt 10.784 €.

Die ausgewählten Kaufpreise liegen innerhalb der 1,5 – fachen Standardabweichung.

Der Median beträgt 151.910 €.



7.3 BEWERTUNG DER VERGLEICHSDATEN

Die Vergleichsdaten aus dem Marktbericht liegen in großen Wertspannen.

Die Objektdaten weichen mit Ihren Merkmalen von den Spannenwerten für eine Schätzwertrechnung mittels Regression oder für Wertableitungen vom Immobilienrichtwert zu weit ab und lassen kein zuverlässiges Ergebnis erwarten.

Die selektierten Kauffälle stellen die Marktsituation im örtlichen Bereich dar und lassen einen groben Erwartungsbereich für einen möglichen Kaufpreis zu.

Demnach wird ein durchschnittlicher Kaufpreisbereich von überwiegend schadenfreien Objekten mit geringem Modernisierungsgrad bei etwa 140.000 € bis 170.000 € eingeschätzt.



8. VERKEHRSWERT

Gemäß § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Dabei erfolgt die gewöhnliche Preisbildung in der Regel aufgrund der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt. Voraussetzung eines funktionierenden Marktes ist insofern also ein Wechselspiel von Angebot und Nachfrage. Bei den zuvor durchgeführten Wertermittlungen wurde unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück ein Markt besteht.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen und nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren auszuwählen.

- Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag vorrangig nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend auch bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.
- Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist. Dies ist sowohl bei Mietwohngrundstücken als auch bei Grundstücken die teils Wohn- und teils anderen Zwecken dienen, aber auch bei gewerblicher Nutzung so. Es kommt auch in Betracht bei Grundstücken, deren nachhaltige Nutzung nicht der ursprünglichen Zweckbestimmung entspricht, sofern ortsübliche Mieten für die nachhaltige Nutzung bekannt sind.
- Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer ausreichenden Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder einem Vergleichsfaktor für eine bestimmte Objektart. Sind die Hauptmerkmale vergleichbar und eine ausreichende Anzahl an Vergleichen bekannt, so kann dies Verfahren bei jeder Objektart angewandt werden. Häufig werden derartige Vergleichsdaten der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Derartige Objekte werden in der Regel am Markt am Sachwert orientierend betrachtet. Die Datenauswertung von selektierten Kauffällen aus dem örtlichen Bereich stützt den ermittelten Sachwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblich in Anlehnung an den mit 150.000 € ermittelten Sachwert.



Aufgrund der fehlenden Grundstücks- und Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag mit 20 % angenommen. Der durch diesen Sicherheitsabschlag geminderte Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2026 eingeschätzt auf rund

120.000 €

In Worten: Einhundertzwanzigtausend Euro

Der Unterzeichner erstattet dieses Gutachten unabhängig und gemäß seiner Bestallung im Auftrag des Amtsgerichtes Brilon, Bahnhofstraße 32 in 59929 Brilon, Aktenzeichen 010 K 11/24.

Als Grundlagen für die Aussagen des Unterzeichners dienten der Ortstermin (ohne Innen- und rückseitige Gebäudebesichtigung) und die zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB und darf nur für den in Auftrag gegebenen Zweck verwendet werden. Es dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Belange.

Aufgrund des Gutachtens können keine baurechtlichen sowie miet- und wohnungsrechtliche Ansprüche hergeleitet werden.

Zubehör konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden.

Das Gutachten ist urheberrechtliches Eigentum des Verfassers. Eine Veröffentlichung und Vervielfältigung jeglicher Art sowie die Verwendung des Wortlautes, auch teilweise, bedarf der vorherigen Zustimmung des Unterzeichners.

59909 Bestwig, 5. Februar 2026

Der Sachverständige
Andreas Busch
Dipl.-Ing. Architekt



9. LICHTBILDER / PLANSKIZZEN / ANLAGEN

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgend dargestellten Lichtbilder zeigen nur exemplarisch einzelne Gebäudebereiche zum Zeitpunkt der Besichtigung.

Die Planskizzen dienen nur der groben Übersicht und sind nicht maßstäblich dargestellt.



Bild 1 Straßenansicht von Norden



Bild 2 Straßenansicht von Osten



Übersichtsskizzen

Quelle Bauakte Stadt Marsberg.

Kellergeschoss

Erdgeschoss



Dachgeschoss

Schnitt



Garage am Kellergeschoss

Schnitt Garage



Gebäudestandard

	Standardstufe					Wignungs- stufen
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk, Fugengattmatt, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Alu-Elementen oder einfachen Mineralwolleplatten, Isolierputz (vor ca. 1980)	ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterriegel oder Hohlblockmauerwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßes Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtbeton, Füllkernsteinen, Gasbetonsteinen, Erdputz-Wärmestromsperren oder Wärmestromsperrschichten (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, Hohlriegel, Vorhangsglässe (z. B. Fensterbänke), Wärmelämmung (nach ca. 2000)	aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Glisolierung (Stulmungen, Einsätze etc.), Sichtbeton-Fassade, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer, Zinkblech, mehrgeschichtige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Faserzementplatten/Verstärkungen, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckplatte oder Tondachziegel, Bitumenabdichtung, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 2000)	Faserzement-Schichten, beschichtete Betondeckplatte und Tondachziegel, Farlenabdichtung, Fliesen und Patinae aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachabdichtung bis zur Dachkante, Konstruktions- bzw. Brandschutzschicht, schweres Massivdachstuhl, besondere Dachformen, z. B. Mansarden, Walddach, Aufspandämmung, feindetauschfähige Dämmung (nach ca. 2000)	hochwertige Einfelddeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachgröndung, gelochtes Flachdach, aufwendig gegliedertes Dachlandschaft, sichtbare Dachstuhlkonstruktionen, Fliesen und Patinae aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außenüren	Einfachverglasung, einfache Holzüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzvorrichtung, automatische Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlage z. B. mit Seiteneingang, besondere Einbausysteme	große hochstehende Fenereflächen, Spezialverglasung (Sicherheit und Sonnenschutz), Außenüren im hochwertigen Holzwerkstoff	11
Innenwände und Böden	Fachwerkwände, einfache Putzputzdecken, einfache Kalkputzdecken, Füllungsdecken, gestrichelt, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Spackelputz, Gipskarton, leichte Türen, Holzstangen)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmwolle gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzstangen	Stichmauerwerk, Wänderverkleidungen (Füllungsputz), Mauerwerk, Ständerkonstruktionen, Glasfenster, Alu-Elemente, Türstürzen	gestrichelte Wänderverkleidungen (z. B. Plattenverkleidungen, abgewinkelte oder geschwungene Wandputz), Verkleidungen (Gipsputz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, aufwendige Türstürzen	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spalttreppen, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung, kein Treppenschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kragendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Balken- und Holzbohlendecken mit Tritt- und Luftschicht (z. B. schwimmende Estrich), geräumliche Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen, Treppenschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzbohlen/Kassettendecke), gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeneinfänge in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gerüstet, Deckenverkleidungen (Eichenholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeneinfänge mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	eine Holzart	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Fliesenbeläge, Fußbodenbeläge, hochwertige Fliesen, Terrazzo, beschwemmte Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Holzbohlenböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8
Sanitärmaßnahmen	einfaches Bad mit Wand-WC, Installation auf Putz, Glasduschwanne, einfache PVC-Unterböden	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 – 2 Bäder mit bis zu zwei Waschbecken, bis Badewanne, Gäste-WC, begebelte Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in großzügiger Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (Oberflächenstruktur, Optik und Filloberfläche)	9
Heizung	Eisenofen, Schwerkohleheizung	Fem- oder Zentralheizung, einfache Gasaußenwandbrenner, Heizkörperheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fem- oder Zentralheizung, Radiertemperatur- oder Strahlheizkörper	Fußbodenheizung, Befehlsfunktionen für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschutz	Sofistikationen für Warmwassererzeugung und Heizung, Heizkörperheizung, Wärmepumpen, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Heizanlage	8
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leuchtungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählkreiswerk (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Rippensicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezente Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Bausystem	8

Quelle: Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - Anlage 4, III, 1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser