Sachverständigenbüro Hillebrand GmbH | Friedrichstraße 16 | D-59929 Brilon

Exposé

Sachverständigenbüro Hillebrand GmbH

Geschäftsführung
Silke Hillebrand

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswert-
ermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen	Datum
025-121	10.06.2026

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück
in 34431 Marsberg, Wulsenberg 9



Az. des Gerichts: 010 K 16/25

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 29.05.2026 ermittelt mit rd.

110.000 €.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 02961-9619-214) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brilon eingesehen werden

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Grundstücksgröße:	793 m²
Bodenwert:	35.700,- €
Verkehrswert:	110.000,- €
Sachwert:	110.000,- €
Ertragswert:	110.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände[1]:	Baumängel und -schäden: -5.000,- € Mehrwert durch Anbauten: 8.000,- € Risiko für Unwägbarkeiten Überbau Garage: -3.000,- €
Baujahr:	1962 (lt. Fertigstellung Bauakte)
Wohnfläche:	rd. 109 m²
besondere Einrichtungen:	2 Öfen im Keller (kein Werteinfluss) Regenwasserauffangbehälter im Keller (kein Werteinfluss)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Wohnhaus ist möbliert und unbewohnt.
Besonderheiten:	• Garagenüberbau Westseite • Leerstand • Abweichungen von genehmigtem Vorhaben
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

[1] Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	Wulsenberg 9 34431 Marsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedermarsberg, Blatt 1466, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niedermarsberg, Flur 2, Flurstück 254, Fläche 793 m²

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten/Überbau:
Westlich des Wohnhauses wurden zwei aneinander gebaute Einzelgaragen errichtet. Die westliche der beiden Garagen steht heute mittig auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn. Sie wird vom Nachbarn genutzt und ist somit auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Eine Überbaurente wird nicht gezahlt.

Bauordnungsrecht:
Das ausgeführte Vorhaben weicht von den genehmigten Bauzeichnungen ab.

Leerstand:
Lt. Auskunft im Ortstermin ist das Gebäude seit ca. 2 Jahren unbewohnt. Aufgrund des Leerstands ist derzeit, gemäß Auskunft im Orstermin, keine Gebäudeversicherung vorhanden.

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Marsberg inkl. aller OT (ca. 20.301 Einwohner), Stadtteil Niedermarsberg (ca. 7.211 Einwohner) Stand: 31.12.2025
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Dortmund (ca. 115 km entfernt) Kassel (ca. 65 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 180 km entfernt) Bundesstraßen: B 7 (ca. 2,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: Marsberg A 44 (ca. 12 km entfernt) Bahnhof: Marsberg (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 174 km entfernt)
Paderborn-Lippstadt (ca. 37,5 km entfernt)
Kassel-Calden: (ca. 52 km entfernt)

demografische Struktur:

Die demografische Struktur der Stadt Marsberg lässt sich auf Basis des Demografie Berichts der Bertelsmann Stiftung („Wegweiser Kommune“) sowie ergänzender Indikatoren wie folgt zusammenhängend beschreiben:

Marsberg weist eine Bevölkerung von rund 19.700 Einwohnern auf (Stand ca. 2023). Bereits im Demografie Bericht der Bertelsmann Stiftung lag die Einwohnerzahl Mitte der 2000er Jahre noch bei etwa 21.689, womit sich ein deutlicher langfristiger Rückgang erkennen lässt. Die Bevölkerung ist damit über Jahre hinweg geschrumpft und gehört zu einem demografischen Typ ländlicher Kommunen mit geringer Dynamik.

Das Geschlechterverhältnis ist relativ ausgeglichen, mit einem leichten Männerüberschuss: etwa 51,2 % Männer gegenüber 48,8 % Frauen. Insgesamt zeigt sich damit keine starke geschlechtsspezifische Verzerrung, wie sie eher in stark urbanen oder sehr alten Regionen auftreten kann.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist vergleichsweise hoch und steigt weiter an. Während der Bertelsmann-Bericht noch ein Durchschnittsalter von rund 42,8 Jahren ausweist, liegt es aktuell bereits bei etwa 46–47 Jahren. Prognosen der Stiftung gehen sogar von einem weiteren deutlichen Anstieg auf über 48 Jahre aus. Diese Entwicklung weist klar auf eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung hin.

Die Gesamtentwicklung wird allerdings teilweise durch Wanderungsgewinne abgefedert. Marsberg verzeichnet mehr Zu- als Fortzüge, sodass der Wanderungssaldo positiv ist. Dennoch reicht dieser Zuzug nicht aus, um das Geburtendefizit vollständig auszugleichen.

Insgesamt zeigt sich damit eine typische demografische Entwicklung für ländlich geprägte Kommunen: sinkende Einwohnerzahlen, ein steigendes Durchschnittsalter und eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz. Die Prognosen der Bertelsmann Stiftung bestätigen diesen Trend langfristig mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerung (bis etwa −11,9 % bis 2025) sowie einer deutlichen Alterung der Gesellschaft.

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung, Demografie Bericht Stadt Marsberg, Demografische Statistiken Stadt Marsberg

innerörtliche Lage:

Marsberg ist eine Kleinstadt im nordöstlichsten Teil des Sauerlandes, Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen.

	Das Bewertungsobjekt befindet sich süd-/östlich der Kernstadt, in einem etwas außerhalb liegenden, gewachsenen Wohngebiet. Die Siedlung wurde ursprünglich als Arbeitersiedlung errichtet. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. In Marsberg befinden sich: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, LWL- Klinik
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in der Tallage gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 793 m² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die äußere der beiden westlich errichteten Garagen steht mittig auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn. Somit handelt es sich um einen Überbau. Lt. Nutzungsvereinbarung wird die Garage vom Nachbarn genutzt und ist somit auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Im Gegenzug darf der Eigentümer des Bewertungsobjekts das Dach der Garage begehen und nutzen. Eine schriftliche Vereinbarung liegt den Beteiligten nicht vor und konnte der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden. Lt. Auskunft im Ortstermin wird diese Nutzung seit vielen Jahrzehnten in dieser Weise praktiziert, nachdem die vorherige Generation

	der Grundstückseigentümer eine rechtliche Klärung erstritten haben. Die aktuelle Nutzung ist unstrittig. Eine Überbaurente wird nicht gezahlt. ***Hinweis: In den Baugenehmigungsunterlagen der Garage aus April 1963 verläuft die Grundstücksgrenze der Flurstücke 272 und 254 exakt zwischen den beiden Garagen. Nach Auskunft des Katasteramts HSK wurden die Garagen im Jahr 1966 eingemessen. Danach bestand zu diesem Zeitpunkt bereits der Grenzüberbau der westlichen Garage.***
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 03.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 03.02.2026 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 03.02.2026 nicht.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet:	Gemäß Geoportal HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

Bergbau

Bergbau:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 10 “Grundsillingsen”, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet, II = 2 Vollgeschosse (max.), GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl), Einzel- und Doppelhausbebauung, Dachneigung 30-35°
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht

Folgende Vorhaben sind in der städtischen Bauakte dokumentiert:
- Bauschein Nr. 630/1961 Wohnhaus Neubau vom 16.05.1961
- Rohbauabnahmeschein Nr. 630/61 Wohnhaus Neubau vom 27.08.1961
- Schlussabnahmeschein Nr. 630/61 Wohnhaus Neubau vom 20.12.1962
- Baugenehmigung Nr. 133/63 Neubau einer Garage vom 10.04.1963
- Schlussabnahmeschein Nr. 133/63 Neubau einer Garage vom 07.02.1968
- Mitteilung Bauanzeige Nr. 5.245/83 BA Errichtung einer Garage vom 09.11.1983

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:
- südlich Anbau eines Wintergartens im Erdgeschoss
- Unterkellerung unterhalb des Wintergartens
- südlich Anbau eines Balkons im Obergeschoss
- Grundrissabweichungen

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 16.04.2026 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und zwei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist möbliert, aber unbewohnt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus

Baujahr:	1962 (Fertigstellung lt. Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 109 m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Kellergeschoss: Klinkerriemchen EG und OG: verputzt Westseite: verschiefert

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
2 Kellerräume, Flur, Heizungskeller, kleines Bad, Waschküche, Öllager

Erdgeschoss:
Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Wintergarten

Obergeschoss:
Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur, Balkon

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	teilweise Stahlbeton, teilw. Holzbalkendecke

Treppen:	Kellertreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz Spitzboden: Einschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachpfannen Dämmung vorhanden

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	technisch überaltert, sehr wenige Sicherungen, je Raum ein Lichtauslass, je Raum ein bis zwei Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper,
Heizung:	Viessmann Heizöl, 22 kW Baujahr 2001, Kunststoff-Öltanks Unterstützung durch Solarthermie (geschätztes Baujahr 2001)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Unterstützung durch Solarthermie, Brauchwasserspeicher vorhanden

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppich, PVC, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten, Vertäfelung
Deckenbekleidungen:	überwiegend Vertäfelung

Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: einfache Türen, aus Holz, Holzzargen
sanitäre Installation:	EG: wandhängendes WC, Waschbecken Sanitärfarbe: weiß Bodenfliese: beige, kleinformatig Wandfliese: beige, kleinformatig mit Ornamenten, raumhoch gefliest OG: Waschbecken, WC mit Aufsatzspülkasten, Badewanne, Duschstange für Brausekopf, Befestigung für Duschvorhang vorhanden Sanitärfarbe: weiß Bodenfliese: Mosaik Wandfliese: beige, halbhoch gefliest
besondere Einrichtungen:	2 Holz-Öfen im Keller (kein Werteinfluss) Regenwasserauffangbehälter im Keller (kein Werteinfluss)
Küchenausstattung:	Die vorhandene Küche wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjekts beurteilt, sondern gemäß §95 BGB als *„zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“.* Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch, die Grundrisse entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Wintergarten kein Werteinfluss, da beides nicht genehmigt
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel- und Schäden:	Putzschäden in der Garage, Dachfläche des Wintergartens (Platten ziehen Feuchtigkeit), Feuchtigkeit und Putzausblühungen in den Kellerwänden, fehlende Absturzsicherung an Geschosstreppe KG/EG, veraltete Elektroverteilung

wirtschaftliche Wertminderungen:	bauordnungsrechtliche Besonderheiten (Wintergarten, Keller, Balkon)
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Garage Ostseite

- Baujahr: 1984 (lt. Bauakte)
- Bauart: massiv
- Außenansicht: verklinkert
- Dachform: Flachdach
- Dach aus: Beton mit Pappe
- Tor: Stahlschwingtor, mechanisch
- Boden: Fliesen
- Fenster: keine vorhanden

Garage Westseite

- Baujahr: 1968 (Fertigstellung lt. Bauakte)
- Bauart: massiv
- Außenansicht: verklinkert
- Dachform: Flachdach
- Dach aus: Beton mit Pappe
- Tor: Stahlschwingtor, mechanisch
- Boden: Beton
- Fenster: keine vorhanden
- Ausstattungsmerkmale: keine Stromversorgung

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
befestigte Stellplatzfläche vor der Garage,
gepflasterte Terrasse,
Außentreppe und Rampe aus Beton,
Stützmauern,
Rasenflächen,
Hecken, Büsche, Sträucher,
Einfriedung durch Maschendrahtzaun,

Baumängel und Schäden: verwilderte Gartenanlagen, bauliche Außenanlagen wie z.B. Außentreppe z.T. beschädigt.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Niedermarsberg, Blatt 1466, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Gemarkung Niedermarsberg, Flur 2, Flurstück 254 in 34431 Marsberg, Wulsenberg 9 wird zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 mit rd.

110.000 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Dieses Exposé enthält stark verkürzte Inhalte des Gutachtens und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung durch Dritte oder für andere Zwecke ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Das vollständige Gutachten nebst Anlagen (Flurkarte, Bauzeichnungen, Fotos) kann nach vorheriger Anmeldung (Tel. 02961-9619-214) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brilon eingesehen werden.