



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB
in der

Zwangsversteigerungssache

010 K 20/25

Amtsgericht Brilon

für die mit Wohnhaus, Garage und Schuppen bebauten Grundstücke

Schmelterfeld 5a

in

59929 Brilon

Amtsgericht:			Brilon
Grundbuchblatt:	21	von:	Brilon
Gemarkung:			Brilon
Flur:			23
Flurstücke:			408 + 407
Qualitätsstichtag:		Wertermittlungsstichtag:	
22. Mai 2026		22. Mai 2026	

Dieses Gutachten wird in dreifacher Papiausfertigung und als anonymisierte
PDF-Version erstellt und besteht aus insgesamt 45 Seiten.
Eine Ausfertigung verbleibt zur Aufbewahrung beim Verfasser.

PDF - Ausfertigung / GA-Nr. 1444/4590/26





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	7
2.1	Grundbuch	7
2.2	Kataster	8
2.3	Baulastenverzeichnis	8
2.4	Altlasten	9
2.5	Schutzgebiete	10
2.6	Denkmalschutz	10
2.7	Privatrechtliche Verträge	10
2.8	Planungsrecht	10
2.9	Erschliessung	11
3.	Lagebeschreibung	12
3.1	Regionale Lage	12
3.2	Lagebeschreibung des Grundstücks	13
4.	Bodenwert	15
4.1	Verfahren zur Bodenwertermittlung	15
4.2	Bodenrichtwert	15
4.3	Feststellung des Bodenwertes	16
5.	Baubeschreibung	18
5.1	Erläuterung	18
5.2	Allgemeine Beschreibung	18
5.3	Technische Baubeschreibung	19
5.4	Energieausweis	21
5.5	Nachweis der Dichtigkeit der Grundleitungen	22
5.6	Baulicher Zustand	22
5.7	Restnutzungsdauer	25
5.8	Massenberechnung	27
5.8.1	Erläuterung	27
5.8.2	Wohnfläche	27
6.	Ertragswert	29
6.1	Erläuterung des Ertragswertverfahren	29
6.2	Bewertung der Erträge	30
6.3	Feststellung des Ertragswertes	35
7.	Verkehrswert	36
8.	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 20/25, mit Schreiben vom 07.04.2026 beauftragt.

1.2 AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen dieses Gutachtens ist zum Zweck der Zwangsversteigerung der Verkehrswert für die mit Wohnhaus, Garage und Schuppen bebauten Grundstücke, Schmelterfeld 5a in 59929 Brilon, Grundbuchblatt 21 von Brilon, Gemarkung Brilon, Flur 23, Flurstück 408 und 407 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 Gutachterstattung 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 gesondert 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 Inaugenscheinnahme am 22.05.2026 als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag angenommen wird.

1.4 ORTSTERMIN

Der Ortstermin zur Inaugenscheinnahme fand am 22.05.2026 statt. Hierzu wurde der Gläubiger, die Berechtigten und die Eigentümer mit Schreiben vom 05.05.2026 eingeladen. Am Ortstermin nahmen der Unterzeichner und Mitarbeiterin sowie die Eigentümer und ein Vertreter des betreibenden Gläubigers zur Besichtigung, Erörterung und Besprechung teil.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das zu bewertende Gebäude bewohnt und in nutzbarem Zustand. Einlass wurde durch die Eigentümer und Bewohner gewährt. Im Rahmen des Ortstermins konnte, der im nordwestlichen Gebäudeeckbereich im Erdgeschoss gelegene Raum nicht besichtigt werden.

Während der Inaugenscheinnahme wurden Lichtbilder des Objektes von innen und außen erstellt. Die Eigentümer und Bewohner stimmten zu, dass diese im Gutachten verwendet werden.

Die Planunterlagen aus der Bauakte wurden auf Plausibilität mit dem Gebäudebestand geprüft. Zur Übersicht sind Skizzen als Anlage dem Gutachten beigelegt. Ein örtliches Aufmaß wurde erstellt. Die Flächen wurden anhand dessen ermittelt. Die Wohnfläche des nicht besichtigten Raumes wurde anhand von Bauunterlagen bemessen.

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)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau und DIN 276/2018-12 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)
- Statistisches Bundesamt - Preisindizes Bauwirtschaft / Verbraucherpreisindex
- Bodenrichtwerte / Vergleichsmieten / Vergleichspreise / Marktberichte
- örtliche Feststellungen am 22.05.2026

1.6 UNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

Sachdienliche Auskünfte und Unterlagen, welche für die Gutachtenerstattung zur Verfügung standen, wurden im Zeitraum April bis Juni 2026 eingeholt.

Die Quellen sind im Einzelnen

Stadt Brilon:

- Bauakte vom 04.05.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.04.2026
- Auskunft über Erschließungsbeitrag nach BauGB und Beiträge nach Kommunalabgabengesetz vom 12.05.2026
- Auskunft über planungsrechtliche Ausweisung und bau- oder planungsrechtliche Einschränkungen und Auskunft über Denkmalschutz vom 20.04.2026

Stadtwerte Brilon:

- Kanalbestandsplan der Stadt Brilon vom 27.04.2026
- Auskunft über Versickerung Oberflächenwasser vom 03.06.2026

Hochsauerlandkreis:

- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen vom 16.04.2026

Gutachterausschuss:

- Telefonische Auskünfte zu Vergleichspreisen am 22.06.2026
- Grundstücksmarktbericht 2026 für den Hochsauerlandkreis

Auftraggeber:

- Grundbuch vom 07.04.2026
- Eintragungsbewilligung zu II/2 vom 03.11.1998



Internet:

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



2. ANGABEN ZU DEN LIEGENSCHAFTEN

2.1 GRUNDBUCH

Bestand

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Brilon des Amtsgerichts Brilon, Blatt 21 eingetragen und sind in der Gemarkung Brilon, Flur 23 verzeichnet. Sie bestehen aus den folgenden Flurstücken:

• Flurstück 408	
Hof- und Gebäudefläche, Schmelterfeld	1.070 m ²
• Flurstück 407	
Gebäude- und Freifläche, Schmelterfeld 5A	138 m ²
	1.208 m ²

Die zu bewertenden Flurstücke werden im Grundbuch unter unterschiedlicher laufender Grundstücksnummer geführt.

Rechte und Lasten

Rechte an anderen Grundstücken sind im Grundbuch nicht eingetragen. In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden.

zu Flurstück 408

II/2 *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Brilon. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03. November 1998 – UR Nr. 744/98 Notar Icha, Brilon – eingetragen am 17. November 1998.*

zu Flurstück 408, 407

II/4 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brilon, 010 K 20/25). Eingetragen am 01.12.2025.*

Die Eintragung II/2 zum Kanalleitungsrecht wird unter Punkt 4 des Gutachtens berücksichtigt. Die Eintragung II/4 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 zu den Flurstücken aus dem Liegenschaftskataster stellen sich die Eigenschaften zum Bewertungsobjekt wie folgt dar:

Flurstück 408, Flur 23, Gemarkung Brilon

Lage:	Schmelterfeld 5a
Amtliche Fläche:	1.070 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche 1.070 m ²

Flurstück 407, Flur 23, Gemarkung Brilon

Lage:	Schmelterfeld 5a
Amtliche Fläche:	138 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche 138 m ²

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 die zu bewertenden Grundstücke 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.

Folgender Hinweis wird mit der Auskunft gegeben:

„Im Stadtgebiet Brilon ist mit erhöhten Schwermetallgehalten, insbesondere Blei, im Boden zu rechnen. Für das o.g. Flurstück liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde davon aus, dass der Boden auf den o.g. Flurstücken nicht erheblich mit Schwermetallen belastet ist. Gleichwohl kann eine erhebliche Belastung nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.“

„Sofern die Eigentümer beabsichtigen, das Grundstück baulich zu verändern, die Nutzung zu intensivieren oder aus Eigeninteresse absolute Gewissheit über die Schwermetallbelastung erlangen möchten, empfehle ich die Durchführung orientierender Bodenuntersuchungen gemäß angehängtem Merkblatt.“

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 Arnsberg – Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen - im Internet unter www.gdu.nrw.de ist in dem Planquadrat, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, 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 liegen die zu bewertenden Grundstücke nicht in einem Wasserschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotop oder Überschwemmungsgebiet.

2.6 DENKMALSCHUTZ

Laut Auskunft bei der Stadt Brilon sind in der Denkmalliste für das Bewertungsgrundstück und auch für den einflussnehmenden Nahbereich keine Eintragungen vorhanden.

2.7 PRIVATRECHTLICHE VERTRÄGE UND SONSTIGE RECHTE UND LASTEN

Die Wohnung im Dachgeschoss wird von dem Eigentümer 6.1 mit Familie genutzt. Die Wohnungen im Erdgeschoss und Souterrain werden von dem Eigentümer 6.2 mit Familie und Eltern vermischt bewohnt. Der im nordwestlichen Gebäudeeckbereich im Erdgeschoss gelegene Raum soll innerfamiliär von einer weiteren Person bewohnt werden. Es soll Mietverträge gegeben haben. Ob diese noch existent und gültig sind und welche Flächen davon betroffen sind, ist nicht bekannt geworden.

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 Brilon weist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan gemäß §§ 5 bis 7 BauGB der Stadt Brilon vom 07.12.1981 den Bereich der zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche aus.

Für die zu bewertenden Grundstücke besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne der verbindlichen Bauleitplanung der §§ 8–13b BauGB. Die Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes einfügt und die Erschließung gesichert ist.



Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke besteht keine Ortssatzung. Die Grundstücke sind derzeit in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen. Eine Veränderungssperre ist nicht angeordnet. Straßenlandabtretungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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 für Kanal- und Wasseranschluss 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.

Beträge aus Maßnahmen nach Kommunal-Abgaben-Gesetz (KAG) sind bisher noch nicht angefallen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Ausbaumaßnahmen, welche nach KAG abgerechnet werden, geplant. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach KAG wurde in Nordrhein-Westfalen für zukünftige Baumaßnahmen, die ab dem 1. Januar 2024 beschlossen wurden, abgeschafft.

3. LAGEBESCHREIBUNG

3.1 REGIONALE LAGE

Die Grundstücke liegen in der Stadt Brilon nahe dem Stadtteil Gudenhausen-Petersborn an der Straße Schmelterfeld 5a. Der dortige Ortsbereich wird im Westen durch die Bundesstraße 251 und südlich durch die Bahnlinie Hagen - Warburg begrenzt.



Quellennachweis: Land NRW – Hochsauerlandkreis

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Im Stadtteil Gudenhausen-Petersborn sind nur wenige infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch darüber hinaus bestehen in der Kernstadt Brilon in etwa 5 km Entfernung. Überregional sind die Städte Paderborn in etwa 50 km sowie Kassel und Dortmund in etwa 100 km erreichbar.

In Brilon und den umliegenden Orten sind Schulen, Kindertageseinrichtungen, ärztliche Versorgung sowie religiöse Einrichtungen und Sportflächen vorhanden. In Gudenhausen ist eine Gemeinschaftsgrundschule als Teilstandort und eine Kindertagesstätte eingerichtet. Nördlich befindet sich ein Waldfreibad.

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



Ein Autobahnanschluss an die A 46 ist bei Olsberg in einer Entfernung von etwa 17 km und an die A 44 / A 33 bei Bad Wünnenberg in etwa 30 km erreichbar. Weitere regionale Verkehrsanbindungen bestehen durch die Bundesstraßen 7, 251, 480 und 516. Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in einer Entfernung von rund 160 km.

Brilon liegt im östlichen Bereich vom Sauerland nahe der Grenze zu Hessen. Im Stadtgebiet sind einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Neben Rad- und Wanderwegen sind für Freizeit- und Erholungszwecke die umliegenden Talsperren und Skigebiete der Region zu benennen.

Die Stadt Brilon hat mit ihren Stadtteilen etwa 25.600 Einwohner, eine Flächenausdehnung von 229 qkm und ist im Hochsauerlandkreis im Regierungsbezirk Arnsberg in Nordrhein-Westfalen gelegen. Der Stadtteil Gudenhagen-Petersborn zählt rund 1.300 Einwohner.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung im Internet unter www.wegweiser-kommune.de ist die Stadt Brilon bei kleinen und mittleren Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung dargestellt. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den vergangenen 5 Jahren (Stand 2023) ein Wachstum um etwa 0,8 % und somit etwa 0,3 % mehr als der Durchschnittswert für den Hochsauerlandkreis.

3.2 LAGEBESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Das zu bewertende Flurstück 408 liegt an der Straße Schmelterfeld 5a. Die Straßenfrontlänge beträgt etwa 23,5 m. Die Erschließung und Zufahrt erfolgen von dort. Das mit einem Schuppen bebaute Flurstück 407 ist hinterliegend.

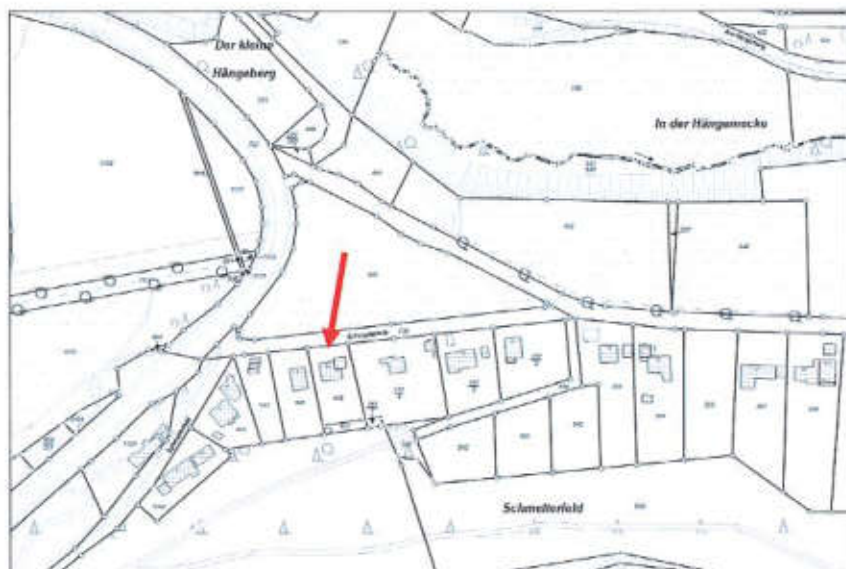
Die Straße Schmelterfeld ist eine innerörtliche, asphaltierte Sackgasse ohne Gehweganlage und mit Beleuchtung. Die Straße befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

Die zu bewertenden Grundstücke sind insgesamt zu etwa 14 % bebaut. Die Größe der Flurstücke ist mit insgesamt 1.208 m² vergleichbar mit einigen der umliegend bebauten Grundstücke.

Die Topografie des Grundstücks fällt von der Straße zum Garten hin teils stärker ab. Im Bereich des Wohnhauses ist der Höhenunterschied etwa geschosshoch. Insgesamt fällt das Gelände zum Garten hin um etwa 9 m ab. Zwischen der Straße und dem Gebäude sowie am Kellergeschoss sind Flächen eingeebnet.

Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig mit nahezu parallel verlaufenden Seitengrenzen. Die mittlere Tiefe in Nordsüd-Richtung beträgt insgesamt etwa 50 m und die mittlere Breite in Ost-Westrichtung etwa 24 m.

Grenzverlauf und Abmessungen sind im nachfolgend eingefügten Katasterplan ersichtlich.



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

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Grundstück Strom, Wasser, Gas und Telekommunikationsanschluss. Die Schmutzwasserentsorgung ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

Das zu bewertende Flurstück 408 ist mit einem Wohnhaus und Garagen bebaut. Auf dem Flurstück 407 befindet sich ein Schuppen.

Die Wohnlage nahe dem Stadtteil Gudenhausen-Petersborn ist ländlich geprägt und kann bezogen auf das Bodenpreisniveau im Stadtgebiet von Brilon, als einfach bezeichnet werden.

Aufgrund der Lage nahe der Bundesstraße 251 sowie den Bahnlinien sind zeitweilige Lärmemissionen nicht auszuschließen.



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 01.01.2026 für den dortigen Bereich ein zonaler Bodenrichtwert von 40 €/m² bei ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise als Wohnbaufläche, mit Grundstücksgrößen von 500 bis 1.000 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 10 €/m² angestiegen und war über viele Jahre mit 30 €/m² ausgewiesen.



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 mit Ausnahme der Grundstücksgröße den wesentlichen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks und ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Die zu bewertenden Flurstücke werden im Grundbuch unter unterschiedlicher laufender Grundstücksnummer geführt. Aufgrund der Hinterlage ist das Flurstück 407 allein nicht marktüblich handelbar. Im Rahmen dieses Gutachtens wird eine wirtschaftliche Einheit angenommen.

In der Regel werden Überschreitungen der Grundstücksgröße durch einen Wertabschlag berücksichtigt. Hierzu ist im Marktbericht des Gutachterausschusses im Hochsauerlandkreis eine Anpassungstabelle abgeleitet. Demnach ergibt sich ein Faktor zur Minderung von $0,839 / 0,89 = 0,94$.

Das Grundstück liegt innerhalb des örtlichen Bereichs „Schmelterfeld“ abseits der Landstraße 913 an der Sackgasse. Die Lage wird innerhalb der Bodenrichtwertzone überdurchschnittlich eingeschätzt. Hierfür wird ein Zuschlag mit 20 % angehalten.

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 lagertypischen Bodenrichtwertes, der Umgebung, Lage und Erschließung, der Grundstücksgröße sowie Zuschnitt und Beschaffenheit wird der Bodenwert wie folgt festgestellt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2026	=	40,00 €/m ²
Anpassung des zonalen Richtwerts wegen Übergröße, etwa – 6 % von 40 €/m ²	-	<u>2,40 €/m²</u>
		37,60 €/m ²

Übertrag 37,60 €/m²

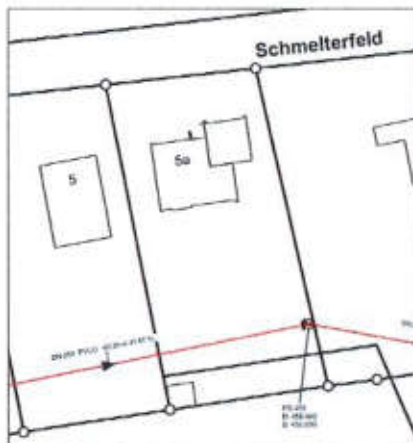
Anpassung des in der Größe angepassten Richtwerts
wegen Sackgassenlage, etwa + 20 % von 37,60 €/m² + 7,50 €/m²
45,10 €/m²

Mithin ergibt sich folgender Bodenwert:

1.208 m² x 45,10 €/m² = 54.480,80 €

Bodenwert
Flurstück 408 + 407 rd. **54.500 €**

Leitungsrecht II/2



Quelle: Stadwerke Brilon, Kanalbestandsplan Stadt Brilon

Die Stadt Brilon ist berechtigt, in dem Flurstück 408 eine Kanalleitung nebst Zubehör und Schächten zu verlegen, zu betreiben und zu belassen sowie zum Zwecke des Baues und der Unterhaltung der Anlagen das Grundstück zu benutzen.

Der Kanal ist in nebenstehendem Kanalbestandsplan dargestellt. Bei einer üblichen Schutzbreite von 3 m werden rund 70 m² tangiert. Die bauliche Nutzung des Grundstücks ist bezogen auf die Vereinbarung und die Leitungslage nur gering eingeschränkt. Die Leitung dient auch dem Grundstück selbst.

Die Minderung wird mit 15 % vom anteiligen Bodenwert angehalten.

Mithin ergibt sich:

70 m² x 45,10 €/m² x 15 % = 473,55 €

Minderung wegen Leitungsrecht II/2 rd. **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 Flurstück 408 ist mit einem dreigeschossigen Satteldachgebäude und unterkellert Garage bebaut und wird zu Wohnzwecken derzeit als Zwei- bis Dreifamilienhaus genutzt. Flurstück 407 ist mit einem Schuppen bebaut.

Das Gebäude wurde im Zeitraum 1964 / 1965 in Massivbauweise errichtet. Die Baugenehmigung wurde am 03.02.1964 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 20.07.1964. Die Schlussabnahme fand am 09.12.1965 statt. Bei der Bewertung wird als Baujahr der Zeitpunkt der Schlussabnahme angenommen.

Die erforderlichen behördlichen Abnahmen sind erfolgt. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage wird für diese Wertermittlung unterstellt.

Das Gebäude hat einfach zugeschnittene Grundrisse und Raumaufteilungen, die noch der heutigen Wohnkultur entsprechen. Die Belichtung und Besonnung sind größtenteils ausreichend. Die einzelnen Geschosse sind abgeschlossen.



Die Wohnung im Kellergeschoss ist einerseits über den seitlichen Nebeneingang und Treppenflur und andererseits über die Eingangsdielen im Erdgeschoss erreichbar. Am innenliegenden Wohnungsflur sind Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit hinterliegender Küche angeordnet. Die Terrasse ist vom Wohnzimmer zugänglich.

Im Kellergeschoss befinden sich zudem ein Keller mit hinterliegendem Heizungsraum und ein weiterer Keller mit zusätzlichem Außenzugang.

Der Haupteingang erfolgt straßenseitig erdgeschossig über eine Diele mit Kellerabgang und Treppe zum Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sind am innenliegenden Wohnungsflur das Bad mit vorgelagerter Garderobe, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer angeordnet. Der Balkon ist von Wohn- und Schlafzimmer erreichbar.

Die Küche konnte nicht besichtigt werden. Der Raum soll als Schlafzimmer / Wohnraum genutzt werden. Unklar ist, ob eine Nutzung als Küche noch gegeben ist.

Im Dachgeschoss befinden sich am innenliegenden Wohnungsflur das Bad mit vorgelagerter Garderobe, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit einem hinterliegendem Bodenraum. Am Treppenaustritt ist ein weiterer Bodenraum außerhalb der Wohnung angeordnet. Von dort ist das Garagendach begehbar und der nicht ausgebaut Spitzboden über eine Scherentreppe erreichbar.

Die lichten Raumhöhen sind bezogen auf die Wirtschaftlichkeit für Wohnnutzung im Keller- und Erdgeschoss mit etwa 2,60 m und im Dachgeschoss mit etwa 2,45 m geeignet und entsprechen der heutigen Gesetzgebung. Die Drenpelhöhe im Dachgeschoss beträgt innen etwa 0,70 m.

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

Die Außengestaltung ist einfach gehalten. Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen- und Strauchbewuchs angelegt. Die Wege- und Terrassenflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Entlang der Garagenzufahrt und neben dem Haus sind Stützmauern errichtet. Gartenseitig befindet sich zur Einebnung der Terrasse eine Pflanzsteinmauer. Die seitliche gepflasterte Zuwegung zum Garten ist mit Treppenstufen.

5.3 TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

Gründung:	Betonstreifen- und Einzelfundamente
Tragwerk:	Mauerwerk, Stahlbeton, Holz
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk, Gaubenwände Holzständerwerk
Außenwandflächen:	Rauputz, Sockel mit Anstrich



Balkone/Loggien:	Massiv auskragend am Erdgeschoss. Aufgelegter Kunststoffbelag. Aufstehendes Geländer aus Metall mit Kunststoffplatten
Belichtung:	Wohnbereiche Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, vereinzelt Glasbausteine, teils manuell betriebene Kunststoffrolläden. Kellerraum mit einfach verglastem Stahlblechfenster
Außentüren:	Terrassentüren wie Fenster. Haustür im Erdgeschoss als Alurahmentür mit feststehendem Seitenteil, bleiverglaste Lichtausschnitte, feststehendes Oberlicht mit Zweischeiben-Isolierverglasung. Nebeneingangstür im Kellergeschoss aus Holz mit Füllung und Drahtglastausschnitt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzpfettendach. Spitzboden mit Zwischensparrendämmung
Dachdeckung:	Kunstschiefer auf Holzschalung, Gauben und Schornsteine mit Kunstschieferbekleidung
Dachentwässerung:	Hängerinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dachuntersichten:	Traufe und Ortgang mit Holzbekleidung
Treppenhaus:	Abgeschlossen
Treppen:	Im Kellergeschoss viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Kunststoffbelag und Holzhandlauf. Im Erdgeschoss einläufige offene Stahlterrasse mit Holzstufen und Harfengeländer aus Holz
Geschossdecken:	Stahlbetondecken. Zum Spitzboden Holzkonstruktion
Deckenflächen:	Putz oder Raufaser mit Anstrich. In Kellerräumen Ortbetondecke mit Anstrich, teils Putz mit Anstrich
Fußböden:	Wohnbereiche überwiegend mit Fliesen und Laminatbelag, vereinzelt Holzparkett
Innenwände:	Mauerwerk
Innenwandflächen:	Putz oder Raufaser mit Anstrich, vereinzelt Kunststoffpaneele. In Kellerräumen Putz mit Anstrich
Wandplattierungen:	Kellergeschoss: Bad umlaufend bis 2,00 m, im Badewannenbereich raumhoch. Wandteile im Bereich Ofenanschluss raumhoch. Fliesenspiegel hinter Heizkörper im Schlafzimmer. Bad im Erdgeschoss umlaufend bis 1,80 m, im Duschbereich raumhoch. Bad im Dachgeschoss umlaufend bis 1,30 m, im Badewannenbereich raumhoch. Fliesenspiegel im Küchenobjektbereich KG
Innentüren:	Glatte Holzfülltüren, teils mit Lichtausschnitt, teils gestrichen. Stahlblechtür zum Heizungsraum und Kellergeschoss Garage
Elektroinstallation:	Einfache Standardinstallation, in Wohngeschossen unter Putz verlegt mit wenigen Stromentnahme und Lichtschaltquellen.



Hauptverteilung im Treppenhaus KG mit drei Zähler- und Kippsicherungen, 3 FI-Schalter und Kippsicherungen. Unterverteilung mit Schraubsicherungen in Wohnungsflur EG, mit Kippsicherungen im Wohnungsflur KG und DG. Zwei Türklingeln, zwei Satelliten-schlüssel und Telekommunikationsanschluss

Sanitäre Installation: KG: Bad älter modernisiert mit Waschbecken, Duschbade-
wanne mit Abtrennung und wandhängendem WC, weiße Aus-
stattungsgegenstände

EG: Bad modernisiert, mit Waschbecken, wandhängendem WC
und bodengleich gefliester Dusche mit seitlicher Abtrennung,
weiße Ausstattungsgegenstände

DG: Bad älter mit Waschbecken, Stand WC mit Aufwandspül-
kasten und Badewanne, weiße Ausstattungsgegenstände.

Küchenanschluss in KG und DG. Keller, Heizungsraum und Bo-
denraum mit Waschmaschinenanschluss

Warmwasser: Zentrale Versorgung über Heizungsanlage mit Warmwasser-
standspeicher Produkt Reflex, Speichereinheit 380 Liter. Keine
Verbrauchstrennung

Heizung: Warmwassergeführte Gaszentralheizung im Keller mit Schorn-
steinanschluss, Produkt DWS, Nennwärmeleistung 32,6 – 42,7
KW, Herstelljahr 1991. Leitungsführung überwiegend unter
Putz. Wärmeabgabe über wandhängende Kompaktheizkörper,
teils in Mauerwerksnischen. Wohnräume teils ohne Heizkörper.
Ofenanschluss im KG. Keine Verbrauchstrennung

Garagen: Massiv errichtet, teils im Gebäude integriert, unterkellert. Ge-
schossdecke und Dach aus Stahlbeton, bituminöse Flachdach-
abdichtung, innenliegende Entwässerung. Fassade mit Rau-
putz, teils gestrichen. Kunststofffenster und Kelleraußentür mit
Zweischeiben-Isolierverglasung. Stahlschwingtore im Erdge-
schoss ohne Antrieb

Im Kellergeschoss Wände und Decke Putz mit Anstrich, Boden
gefließt. Küchenanschluss und Fliesenpiegel im Kellerraum.
Im Erdgeschoss Wände Putz mit Anstrich, Ortbetondecke mit
Anstrich. Boden mit Estrich. Einfache Elektroinstallation auf
Putz verlegt

5.4 ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis enthält einen bestimmten Gebäudeenergiekennwert, der einen
überschläglichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen soll. Grundlage zur Ausstel-
lung 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.

Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück. 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 mangelfreien Objekten erwarten.

Bauschäden basieren auf nicht erfolgter oder unzureichender Instandhaltung oder sind auf die Folgen eines Baumangels zurückzuführen. Sie können auch durch Wechsel-



wirkung 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 nachlässig unterhalten. Der bauliche Zustand kann bezogen auf das Alter als überwiegend befriedigend und teils mangelhaft bezeichnet werden.

Bei der Befragung in Bezug auf verdeckte Mängel oder Schäden sowie Restarbeiten sind dem Unterzeichner von den Beteiligten keine zusätzlichen Angaben zu den nachfolgenden, während der Ortsbesichtigung festgestellten Besonderheiten gemacht worden. Gewährleistungspflichten sollen nicht bestehen.

Mängel / Schäden / Restarbeiten	Minderung
<i>Wohnung Erdgeschoss</i>	
Gerissene Scheibe Wohnungstür EG	100 €
Im Bad Schimmel an Wand- und Deckenfläche im Fensterbereich	250 €
Im Bad fehlender WC Sitz	100 €
Im Bad fehlender Heizkörper (Rohinstallation vorhanden)	550 €
Im Bad Wandfläche neben Türbekleidung unfertig	150 €
Im Bad fehlende Elektrofeininstallation am Spiegelschrank	50 €
Im Schlafzimmer starke Abnutzung Holzparkett vor Balkontür	300 €
	1.500 €
<i>Wohnung Dachgeschoss</i>	
Im Flur teils fehlende Elektrofeininstallation und Türklingel	100 €
Mechanische Schäden an Innentüren	200 €
Im Bad teils fehlende Elektrofeininstallation	50 €
Im Bad fehlender Heizkörper (Rohinstallation verbunden)	550 €
Im Bad teils Schimmel an Deckenfläche über Badewanne	150 €
Im Bad mechanische Beschädigung an Badewanne	50 €
In der Küche fehlender Heizkörper (Rohinstallation vorhanden)	500 €



Mängel / Schäden / Restarbeiten	Minderung
In der Küche teils fehlende Elektrofeininstallation	50 €
Im Kinderzimmer teils fehlende Elektrofeininstallation	50 €
Im Schlafzimmer an Decke großer Feuchtefleck mit Schimmelbildung	400 €
Im Schlafzimmer / Bodenraum unfertiger Bodenbelag Wandöffnung	100 €
	2.200 €
<i>Wohnung Kellergeschoss</i>	
Im Bad zwei Bodenfliesen im Türbereich defekt. Unter Waschbecken Bodenfliese / Estrich fehlt nach behobener Leckage.	450 €
Im Bad fehlender Heizkörper (Rohinstallation vorhanden)	550 €
Im Bad defekte Wannenarmatur und Brausegarnitur	300 €
In der Küche fehlender Heizkörper (Rohinstallation vorhanden)	500 €
Im Wohnzimmer teils fehlende Elektrofeininstallation	50 €
In der Küche teils fehlende Elektrofeininstallation und Sockelleiste	150 €
Küchenfenster ohne Öffnungsfunktion, da Brüstung zu niedrig	500 €
	2.500 €
<i>Allgemein</i>	
Überalterte Heizungsanlage (Annahme Austausch Kessel Gas)	15.000 €
Feuchteschäden Wand Heizungsraum Bereich Wasserinstallation	500 €
Unfertige Elektro- und Heizungsinstallation im Keller unter Garage	500 €
Unfertige Fenster- und Türleibung im Keller unter Garage	500 €
Erdgeschoss Diele am Kellerabgang teils defekte Bodenfliesen / fehlendes Türblatt vor Kellertreppe	300 €
Dachgeschoss Feuchtefleck an Decke über Treppe und an Dachschräge im Bodenraum	400 €
Fehlende Absturzsicherung und Herstellen mechanische Funktion Fenstertür zum Garagendach	300 €
Undichtigkeiten am Garagendach, Feuchteschäden an Wänden in Garage und Außenkeller	1.700 €
Mechanische Beschädigungen / fehlender Griff an Garagentoren	300 €
Aufzuarbeitende Attikaausführung Garage / Vordach (straßenseitig berücksichtigt)	800 €
Undichtigkeiten am Wohnhausdach	3.000 €



Mängel / Schäden / Restarbeiten	Minderung
Undichtigkeiten Dachentwässerung Wohnhaus	2.500 €
Außenputz Flickstellen ohne Putzstruktur an Garage und Wohnhaus	1.000 €
Massive Schäden am Balkon, Gesamtsanierung erforderlich	10.000 €
	36.800 €

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

43.000 €

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 entspricht im Wesentlichen den Ausstattungsmerkmalen aus dem Errichtungszeitraum. Bedeutende Modernisierungen sind in der jüngeren Vergangenheit kaum erfolgt. Zu benennen sind jedoch folgende:

- Austausch Heizungskessel (fiktiv aktuell)
- Modernisierung Bad EG (um 2024)
- Austausch Elektrounterverteilung DG (um 2021)
- Verbesserungen von Boden- und Wandbelägen
- Modernisierung Bad KG (vor längerer Zeit)
- Austausch Fenster / Haustür (vor längerer Zeit)

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

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,25 von 4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	0,25 von 2



Modernisierungselemente	Punkte
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,25 von 2
Modernisierung der Heizungsanlage	1,75 von 2
Wärmedämmung der Außenwände	0 von 4
Modernisierung von Bädern	1,5 von 2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1,0 von 2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0 von 2
SUMME DER PUNKTE	5

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 1965 hat das Gebäude ein Alter von 61 Jahren. Die Restnutzungsdauer ohne Berücksichtigung von Modernisierungen errechnet sich mit 19 Jahren. Bei dem Gebäudealter wirkt sich kleine Modernisierungen 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 **29 Jahren** eingeschätzt.

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

Die Nutzungsdauer der Garage wird modellkonform analog dem Wohngebäude angenommen.



5.8 MASSENBERECHNUNG

5.8.1 ERLÄUTERUNG

Die Wohn- und Nutzflächen sollen in der Regel lichten Raummaßen entsprechen. Aufgrund dessen erfolgte im Ortstermin ein örtliches Aufmaß. Die Flächen wurden bis auf den nicht besichtigten Raum anhand dessen ermittelt.

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

5.8.2 WOHNFLÄCHE

Geschoss / Raum	Abmessungen (m)	Fläche (m ²)
W1 - Kellergeschoss		
Flur	$2,68 * 1,10 + 5,37 * 1,21 + 1,00 * 1,07 * 0,5$	9,98
Bad / WC	$1,80 * 3,74 - 0,35 * 0,87$	6,43
Zimmer (Küche)	$3,11 * 5,17 + 0,74 * 3,76$	18,86
Wohnzimmer	$7,62 * 3,96$	30,18
Terrasse	$5,24 * 8,50 * 0,25$	11,14
Küche (Elternzimmer)	$3,70 * 3,95$	14,62
		91,21
W2 - Erdgeschoss		
Flur	$4,33 * 1,24 + 1,51 * 0,68$	6,40
Bad / WC	$1,79 * 2,91$	5,21
Zimmer (Küche)	$3,89 * 3,83 + 1,51 * 1,38$	16,98
-nicht besichtigt-	-Maße aus Bauzeichnung-	
Elternzimmer	$4,61 * 3,93$	18,11
Wohnzimmer	$6,73 * 3,98$	26,79
Balkon	$7,21 * 1,47 * 0,25$	2,65
		76,14
W3 - Dachgeschoss		
Flur	$3,90 * 1,20 + 1,40 * 0,94$	6,00
Bad / WC	$1,31 * 2,87 + 1,16 * 1,39$	5,37



Geschoss / Raum	Abmessungen (m)	Fläche (m ²)
Küche	2,30 * 3,77 – 0,38 * 0,92	8,32
Kinderzimmer	3,37 * 5,16 – 3,37 * 0,43 – 3,37 * 1,27 * 0,5	13,80
Wohnzimmer	4,59 * 4,09 – 2,03 * 0,43 – 2,03 * 1,27 * 0,5	16,61
Elternzimmer	3,75 * 4,11	15,41
	(ohne Bodenraum)	65,51
KG / EG / DG		232,86
Wohnfläche	rd.	233



6. ERTRAGSWERT

6.1 ERLÄUTERUNG DES ERTRAGSWERTVERFAHREN

Die Durchführung des Ertragswertverfahrens für die Wertermittlung der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt auf der Grundlage der §§ 27-34 ImmoWertV und dem heranzuziehenden Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erwirtschaftet werden. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet und ergibt abzüglich der Bewirtschaftungskosten den Reinertrag. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Betriebskosten, die verbrauchsabhängig umgelegt werden, und somit nicht vom Eigentümer zu tragen sind, werden nicht berücksichtigt.

Der Boden wird als unvergänglich angesehen. Der auf den Boden entfallende Reinertragsanteil ist daher ewig erzielbar. Demnach ist der Bodenwert als Barwert einer ewigen Rente des auf den Boden entfallenden Reinertragsanteils zu bestimmen und als Bodenwertverzinsung vor der Kapitalisierung des Reinertrags im allgemeinen Ertragswertverfahren abzuziehen. Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der Bodenwert über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer diskontiert und zum kapitalisierten Reinertrag addiert.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist zeitlich begrenzt und wird bei der Kapitalisierung des Reinertragsanteils bei der Wahl des Barwertfaktors zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt objektbezogen und unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Dabei finden die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten Beachtung. Nach Multiplikation des Grundstücksreinertrags der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert wird getrennt vom Verfahren, wie unter Punkt 4 dargestellt, ermittelt und ergibt im allgemeinen Ertragswertverfahren durch Addition mit dem Ertragswert der baulichen Anlagen den Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag. Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der diskontierte Bodenwert dem Ertragswert der baulichen Anlagen hinzugerechnet.



6.2 BEWERTUNG DER ERTRÄGE

Ermittlung des Rohertrages

Der Rohertrag ermittelt sich anhand der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten, die nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage bemessen werden. Die Wohnungen werden überwiegend eigen und familiär genutzt. Mietverträge und Mietangaben lagen nicht vor.

Entsprechend dem Model zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und den Mietauswertungen des Gutachterausschusses im Hochsauerlandkreis werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und einer einfachen Lage folgende Netto-Kaltmieten angehalten:

Nutzungseinheit Nr. / Lage	Mietfläche m ² / St	Miete €/m ² / €/St	Nettokaltmiete €
W1 - Kellergeschoss	91	6,65	605,15
W2 - Erdgeschoss	76	6,70	509,20
W3 - Dachgeschoss	66	6,75	445,50
			1.559,85
Garagen	2	37,00	74,00
			1.633,85

Der jährliche Rohertrag beträgt somit gerundet:

$$1.633,85 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 19.606 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten

Im Ertragswertverfahren sind die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die aus der II. Berechnungsverordnung resultierenden Tabellenwerte sind zeitlich über den Verbraucherpreisindex anzupassen und zu runden.

Der Anpassungsfaktor für die Bewirtschaftungskosten berechnet sich, basierend auf den veröffentlichten Wertansätzen, wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020 = 100)} &= 77,1 \\ \text{Verbraucherpreisindex Oktober 2025 (2020 = 100)} &= 123,0 \\ \text{Anpassungsfaktor } 123,0 / 77,1 &= 1,595 \end{aligned}$$



Verwaltungskosten

Die indexierten jährlichen Verwaltungskosten für Normaleigentum je Wohneinheit betragen demnach gerundet $230,00 \text{ €} \times 1,595 = 367 \text{ €}$ je Wohnung.

Verwaltungskosten der Wohneinheiten 3 St. $\times$ 367,00 € = 1.101,00 €

Die indexierten jährlichen Verwaltungskosten für Garagen betragen demnach gerundet $30,00 \text{ €} \times 1,595 = 48,00 \text{ €}$ je Garage.

Verwaltungskosten der Garagen 2 St. $\times$ 48,00 € = 96,00 €

Instandhaltungskosten

Für die Instandhaltung wird der Wert gemäß zweiter Berechnungsverordnung für Wohnungen angehalten. Die indexierten jährlichen Instandhaltungskosten betragen demnach je m^2 Wohnfläche gerundet $9,00 \text{ €} \times 1,595 = 14,40 \text{ €/m}^2$.

Instandhaltungskosten Wohnfläche 233 m^2 $\times$ 14,40 €/m² = 3.355,20 €

Die indexierten jährlichen Instandhaltungskosten für Garagen betragen demnach je Garage gerundet $68,00 \text{ €} \times 1,595 = 108,00 \text{ €}$.

Instandhaltungskosten je Garage 2 St $\times$ 108,00 €/St = 216,00 €

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise bei Wohnnutzung mit 2 % vom marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis Wohnen 19.606 € $\times$ 2 % = 392,12 €

Übertrag jährlicher Rohertrag 19.606 €

J. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen = 1.101,00 €

Garage = 96,00 €



Instandhaltungskosten

Wohnen = 3.355,20 €

Garage = 216,00 €

Mietausfallwagnis

Wohnen / Garagen = 392,12 €

rd. 26 % - 5.160 €

Jährlicher Reinertrag 14.446 €

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Für die Verzinsung und Kapitalisierung ist der Liegenschaftszins zu ermitteln. Dieser wird in der Regel auf Basis bekannt gewordener Kaufpreise von Ertragsobjekten vom Gutachterausschuss ausgewertet und im jährlichen Marktbericht veröffentlicht. Er richtet sich nach der Gebäudeart und bestimmt das Risiko der Rentabilität.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis ist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser mit 3,7 % dargestellt. Für die Stadt Brilon ist eine regionale Anpassung von + 0,25 % veröffentlicht.

Durchschnittliche Kennzahlen für Dreifamilienhäuser sind aus dem vergangenen Zeitraum 2023 bis 2025 und 21 Kauffällen wie folgt dargestellt.

- Liegenschaftszinssatz 3,7 % und Standardabweichung $\pm 1,5$ Pp
- Bodenrichtwert 74 €/m²
- Grundstücksgröße 737 m²
- Ortsgröße 3.300 Einwohner
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzung 37 Jahre und Standardabweichung ± 11 Jahre
- Wohnfläche 259 m² und Standardabweichung ± 54 m²
- Anzahl Wohneinheiten im Objekt 3
- Wohnfläche pro Wohneinheit 89 m²
- Monatliche Nettokaltmiete aus Wohnnutzung 6,70 €/m² und Standardabweichung $\pm 1,0$ €/m² Wohnfläche
- Gesamtkaufpreis 304.000 €
- Kaufpreis 1.198 €/m² Wohnfläche und Standardabweichung ± 267 €/m²
- Bewirtschaftungskosten 26 %

Zur Einschätzung des Liegenschaftszinssatzes in Bezug auf das Bewertungsobjekt sind die Einflüsse objektspezifischer Merkmale zu berücksichtigen. Hierbei wirkt sich die Minderung des Liegenschaftszinssatzes positiv und wertsteigernd und die Erhöhung negativ und wertmindernd aus.

Ausgangswert	Dreifamilienhaus	3.7 % + 0.25 %	+ 3.95 %
--------------	------------------	----------------	----------

Lage - 0.45 %

Die Lagermerkmale wurden bereits beim Bodenwert berücksichtigt. Zwar ist der Stadtteil Gudenhausen-Petersborn und der örtliche Bereich Schmelterfeld gegenüber der durchschnittlichen Ortsgröße aus den vorbenannten Kennzahlen kleiner, so ist aber die Kernstadt angemessen erreichbar. Für eine eingeschränkte Käuferschicht ist die dortige Lage nicht uninteressant.

Äußere Wirkung	+ 0,3 %
----------------	---------

Der erste Eindruck wird einem potenziellen Erwerber durch das äußere Erscheinungsbild gegeben. Er hat somit Einfluss auf das weiterführende Kaufinteresse. Das Objekt stellt sich nachlässig unterhalten und überaltert dar.

Raumkonzept	- 0,25 %
-------------	----------

Die Grundrisse sind baujahresüblich zugeschnitten. Bei dem Gebäudekonzept ist auch eine Eigentumsteilung denkbar.

Energiezustand + 0.10 %

Am Gebäude sind seit der Errichtung kaum energetische Verbesserungen erfolgt. Die Fenster sind bereits älter. Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energie sind nicht vorhanden. Der Austausch der Heizungsanlage wurde mindernd berücksichtigt.

Kostenrisiken	+ 0.35 %
---------------	----------

Bei einem älteren Gebäude ist häufiger mit Reparaturen zu rechnen. Neben üblichen Instandhaltungen und den angenommenen Minderungskosten wird ein Erwerber Aufwendungen für Modernisierungen einkalkulieren müssen. Ableseeinrichtungen für Heizung und Wasser sind nicht getrennt vorhanden.

Die Einflussfaktoren stellen sich gegenüber dem durchschnittlichen Ausgangswert nahezu vergleichbar dar. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften – wie die Lage, Zustand, Funktionalität und wirtschaftliches Risiko – des Bewertungsobjektes wird ein Liegenschaftszins von 4,0 % angehalten.

Ertragsminderung um den Bodenwertanteil

Übertrag jährlicher Reinertrag	14.446 €
--------------------------------	----------

1. Anteil des Bodenwertes am jährlichen Reinertrag (rentierlich)

54.500 €	x	4,0 %	-	2.180 €
----------	---	-------	---	---------

Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	12.266 €
--	----------



Ermittlung des Barwertfaktors zur Kapitalisierung

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung errechnet sich für die Wohnnutzung bei einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren und einem Liegenschaftszins von 4,0 % gemäß § 34 der ImmoWertV mit 16,9837.

Mithin ergibt sich:

$$12.266 \text{ €} \times 16,9837 = 208.322 \text{ €}$$

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	rd.	208.300 €
--	------------	------------------



6.3 FESTSTELLUNG DES ERTRAGSWERTES

Die Einschätzungen haben ergeben:

Flurstück 408 + 407

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		208.300 €
Bodenwert	+	54.500 €
Vorläufiger Ertragswert		262.800 €

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.

Bei älteren Objekten ist aufgrund hoher Kosten für Modernisierungen eher mit verhaltener Preisentwicklung und Stagnation zu rechnen. Von dem Erfassungsstand der Marktdaten bis zum Bewertungsstichtag ist keine nennenswerte Entwicklung erkennbar. Die Marktsituation wird unverändert eingeschätzt.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	262.800 €
--	-----------

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zeitwert Schuppen Flurstück 407 pauschal	+	500 €
./. Baumängel und Bauschäden gemäß 5.6	-	43.000 €
./. Minderung wegen Leitungsrecht gemäß 4.3	-	500 €
		219.800 €

Ertragswert	rd.	220.000 €
--------------------	------------	------------------



7. 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.

Der Unterzeichner hat bezüglich von Vergleichspreisen beim zuständigen Gutachterausschuss angefragt. Es liegen für den vorliegenden Bewertungsfall zu wenig geeignete Vergleichsdaten aus Verkäufen von vergleichbaren Objekten vor, um anhand dessen den Verkehrswert abzuleiten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus. Derartige Objekte werden in der Regel am Markt ertragsorientiert betrachtet.



Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblich in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert.

Die Küche im Erdgeschoss wurde nicht besichtigt. Vermutlich wird der Raum als Schlafzimmer / Wohnraum genutzt. Unklar ist, ob Küchenanschlüsse nutzbar vorhanden sind. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag mit 1.500 € angenommen. Der Ertragswert wird durch den Sicherheitsabschlag aufgrund der angenommenen Rundung nicht gemindert.

Aufgrund dessen schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 auf rund

220.000 €

In Worten: Zweihundertzwanzigtausend Euro

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht dies einem Rohertragsfaktor von 13,4 und 1.128 €/m² Wohnfläche.

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 4.3 werden die Flurstücke 408 + 407 als wirtschaftliche Einheit angesehen.

Wegen der gesetzlich vorgeschriebenen Einzelausgebote werden die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke wie folgt separat ausgewiesen.

Flurstück 408

Zweihundertdreizehntausenddreihundert Euro

213.300 €

Flurstück 407

Sechstausendsiebenhundert Euro

6.700 €

Der Unterzeichner erstattet dieses Gutachten unabhängig und gemäß seiner Bestallung im Auftrag des Amtsgerichtes Brilon, Bahnhofstraße 32 in 59929 Brilon, Aktenzeichen 010 K 20/25.

Als Grundlagen für die Aussagen des Unterzeichners dienen der Ortstermin, die zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Angaben der Beteiligten.

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.

Die wertmäßige Erfassung von Einrichtungsgegenständen ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Zubehör wurde nicht festgestellt. Die Küchen im KG und DG und der Holzofen im KG werden nicht als Zubehör eingestuft.

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, 29. Juni 2026

Der Sachverständige
Andreas Busch
Dipl.-Ing. Architekt



8. 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 Nordwesten



Bild 2 Straßenansicht von Nordosten



Bild 3 Gartenansicht von Südosten

Bild 4 Gartenansicht von Südwesten



Bild 5 a/b Dielen / Flur EG

Bild 6 a/b Bad-WC EG

Bild 7 Elternzimmer EG

Bild 8 Wohnzimmer EG

Bild 9 a/b Balkon EG / Flur DG

Bild 10 a/b Bad / Küche DG

Bild 11 Wohnzimmer DG

Bild 12 Kinderzimmer DG

Bild 13 a/b Elternzimmer / Bodenraum DG

Bild 14 Dachboden



Bild 15 a/b Bodenraum DG / Diele KG

Bild 16 a/b Flur / Bad KG

Bild 17 Zimmer (Küche) KG

Bild 18 Wohnzimmer KG

Bild 19 Küche (Elternzimmer) KG

Bild 20 a/b Keller / Heizung KG

Bild 21 a/b Keller / Elektrohauptverteil. KG

Bild 22 a/b Garagen EG

Bild 23 Blick vom Balkon in den Garten

Bild 24 Schuppen



Übersichtsskizzen

Kellergeschoss

Erdgeschoss



Dachgeschoss

Schnitt