

Amtsgericht Meschede
Steinstraße 35
59872 Meschede

**Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung
Silke Hillebrand**

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

Aktenzeichen

Datum

025-071

19.12.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem **Reihenmittelhaus bebaute Grundstück**
in 59872 Meschede, Am Krähenberg 36



Az. des Gerichts: 10a K 1/25

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.12.2025 ermittelt mit rd.

153.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 8 Anlagen.
Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Wasserschutzgebiet	9
3.5.3	Bergbau	9
3.5.4	Bauplanungsrecht.....	9
3.5.5	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Einfamilienhaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbaurzustand	13
4.2.5.1	Wohnhaus EG und OG.....	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Außenanlagen	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
5.3	Bodenwertermittlung.....	16
5.3.1	Erläuterung zur Bodenwertermittlung	16
5.4	Sachwertermittlung.....	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
5.4.3	Sachwertberechnung.....	20
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
5.5	Ertragswertermittlung	24
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
5.5.3	Ertragswertberechnung	27
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	27

5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
5.7	Verkehrswert	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Reihemittelhaus
Grundstücksgröße:	159 m²
Bodenwert:	19.100,- €
Verkehrswert:	153.000,- €
Sachwert:	153.000,- €
Ertragswert:	164.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	400,- €
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	rd. 109 m²
besondere Einrichtungen:	Abwasserpumpe, Alarmanlage für Abwasserpumpe
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Wohnhaus ist von einer Eigentümerin bewohnt.
Besonderheiten:	Ein PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden. Ein Parken vor dem Haus ist nicht möglich.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung sind erforderlich.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihemittelhaus
Objektadresse:	Am Krähenberg 36 59872 Meschede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meschede-Stadt, Blatt 3201, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 1892, Fläche 159 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Meschede vom 18.06.2025 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 02.12.2025 durchgeführt .
Qualitätsstichtag:	02.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.12.2025 wurden die Beteiligten schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts statt, dabei wurden sämtliche Räume in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Eigentümerin, die Sachverständige und ihre Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug aus tim-online • städtische Bauakte zur Einsichtnahme • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht • Auskünfte zur Erschließungs- und Abgabensituation • Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis sowie Auskunft zum Denkmalschutz • Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes • Auskunft des Schornsteinfegers • Auskunft zum Bergbau

- Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von
- Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden
 - Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ein PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden. Ein Parken vor dem Haus ist nicht möglich.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Meschede Kernstadt ca. 15.188 Einwohner Meschede inkl. aller OT ca. 30.324 Einwohner
	Stand: 31.12.2024
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (ca. 71 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 136 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 55 (ca. 0,6 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Meschede A 46 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Meschede (ca. 1,7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 130 km entfernt)
demografische Struktur:	siehe Anlage 4

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Reihemittelhaus befindet sich in einer, ausschließlich von Anliegern befahrbaren, sehr schmalen verkehrsberuhigten Seitenstraße. Zur Westseite grenzt das Grundstück an das Gewässer Gebke. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer im Anliegereigentum.

Meschede ist eine Kreis- und Hochschulstadt im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen und bietet eine interessante Mischung aus industrieller und logistischer Infrastruktur. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden, was sie zu einem attraktiven Standort für Industrie- und Logistikunternehmen macht. Die Nähe zur Autobahn A 46 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu größeren Städten wie Dortmund und Kassel, was den Transport von Waren erleichtert.

In Meschede sind verschiedene Industriegebiete angesiedelt, die eine Vielzahl von Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen beherbergen. Meschede profitiert zudem von der Präsenz der Fachhochschule Südwestfalen, die nicht nur qualifizierte Arbeitskräfte hervorbringt, sondern auch Innovationsimpulse für die lokale Wirtschaft liefert. Diese Verbindung zwischen Bildung und Industrie fördert die Entwicklung neuer Technologien und Geschäftsmodelle, was insbesondere für Unternehmen im Bereich der Logistik und Produktion von Vorteil ist.

In der Nähe des Bewertungsobjekts befindet sich die Abtei Königsmünster, wo auch das Gymnasium der Benediktiner angegliedert ist.

Geschäfte für den täglichen Bedarf,
Ärzte und Apotheken,
Bahnhof,
Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen,
Fachhochschule,
Akutkrankenhaus u.v.m. befinden sich in der Stadt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Vor dem Reihenhauskomplex befindet sich ein Weg zum Be- und Entladen. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden. Eine Parkmöglichkeit besteht nur in den Nebenstraßen. Hinter dem Haus fließt die Gebke, sodass das Grundstück von dort nicht angefahren werden kann.

Topografie:

in westlicher Richtung leicht abfallend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 7 m

mittlere Tiefe:
ca. 24 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 159 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anlieger-Fußweg

Straßenausbau:

teilweise ausgebaut, mit Pflastersteinen befestigt, zusätzliche Gehwege nicht vorhanden, eingeschränkte Beleuchtung, Stellplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenhaus)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Das Haus verfügt über eine Grundwasserpumpe, die bei Bedarf das ansteigende Grundwasser abführt.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 25.09.2025 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meschede-Stadt, Blatt 3201, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass die v.g. Belastung mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gelöscht wird. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 19.09.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 22.09.2025 nicht.

3.5.2 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Geoportal des HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

3.5.3 Bergbau

Bergbau:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.10.2025 liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

3.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.5 Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind folgende Vorhaben dokumentiert:

- Baugenehmigung Nr. 2678/77 Errichtung eines Reihenwohnhauses (Normaltyp Hs.-Nr. 8) vom 23.12.1977
- Nachtragsbaugenehmigung Nr. 3224/78 N (2678/77) Errichtung eines Reihenhauses, hier: Ganzunterkellerung vom 02.11.1978

- Rohbauabnahmeschein Nr. 2678/77 Errichtung eines Reihenwohnhaus vom 21.02.1979, Datum der Rohbauabnahme 03.10.1978
- Schlussabnahmeschein Nr. 2678/77 (3224/78) Errichtung eines Reihenwohnhauses vom 12.04.1979, Datum der Abnahme 10.04.1979

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:

- Im Erdgeschoss ist zwischen Flur und Essbereich eine Wand eingezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

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 Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 22.09.2025 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist von einer Eigentümerin eigen genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte und Beschreibungen im Ortstermin.

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

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

Die Qualität des Wärmeschutzes ist ohne aufwendige Untersuchung nicht im Einzelnen feststellbar. Ältere Gebäude haben in der Regel einen höheren Energieverbrauch als neuere Gebäude. Die in den jeweiligen Bauepochen allgemein üblichen Konstruktionen haben einen großen Einfluss auf den Heizwärmebedarf. Seit Ende 2006 müssen die nicht begehbaren oberen Geschossdecken über beheizten Räumen gedämmt werden. Gemäß der GEG muss der Mindestwärmeschutz gewährleistet sein.

Die Bestimmung des Dämmwertes der Decke ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ohne technische Berechnung möglich und würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Vor diesen Problemen steht aber auch ein Marktteilnehmer, der seinen Kaufpreis ableiten will. Er wird bei der vorliegenden Ausführung der oberen Geschossdecke bzw. des Daches mit den Kosten für eine nachträgliche, verbesserte Dämmung kalkulieren. Die Wertbeeinflussung wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt erhöhte Anforderung an die Steuerung und Wartung der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen. Die Kontrolle dieser Fakten würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Deshalb wird hier nur auf diese Anforderung hingewiesen und der ordnungsgemäße Zustand unterstellt.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das ist aber auch bei fast allen Gebäuden die vor 1990 gebaut oder vor 1995 modernisiert wurden zu erwarten. Der Wärmeschutz entspricht im Bereich der Außenwände den materiellen Möglichkeiten zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt und ist damit nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgerecht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Bewertung bezieht sich auf den Primärenergiebedarf. Dieser wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard beeinflusst.

Seit dem 01. Januar 2009 müssen Besitzer von Gebäuden potentieller Käufer oder Mietern einen Energieausweis für Ihr Gebäude vorlegen. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht werden. Ausgenommen von der Verpflichtung sind unter Denkmalschutz bestehende Gebäude. Bei Verkauf und Neuvermietung ohne Nachweis drohen hohe Bußgelder. Wer aber als Eigentümer sein Heim weder verkauft noch vermietet benötigt auch keinen Energieausweis.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, zweigeschossig, unterkellert, Reihenhaus
Baujahr:	1979
Modernisierung:	Dacheindeckung ca. 2001, Haustür ca. 2010, Fenster komplett (Ausnahme 2 Kellerfenster) ca. 2010, Heizung 2000
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 109 m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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:	Erdgeschoss verputzt, Obergeschoss mit Eternitschiefer verkleidet

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

4 Kellerräume, Waschküche/Heizungsraum, Flur

Erdgeschoss:

Wohn- Esszimmer, Küche, Gäste W-C, Treppenhaus/Flur

Obergeschoss:

4 Zimmer, Badezimmer, Treppenhaus/Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Beton
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Holzstufen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> flachgeneigtes Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass, je Raum ein bis zwei Steckdosen
Heizung:	Buderus G 134 X Baujahr 2000, Gas, 15 kW
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus EG und OG

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Laminat, Teppich
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapete
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz), Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>EG Gäste-WC:</u> Waschbecken, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten Sanitärfarbe: weiß Bodenfliese: braun, Wabenform Wandfliese: braun-beige meliert, kleinformatig <u>OG Badezimmer:</u> Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Kunststofftrennwand und Duschvorhang, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten Sanitärfarbe: grün Bodenfliese: grün, kleinformatig Wandfliese: grün-beige, kleinformatig, 2/3 hoch gefliest
besondere Einrichtungen:	Abwasserpumpe, Alarmanlage für Abwasserpumpe

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.
Bauschäden und Baumängel:	Lichtschächte gebrochen, Risse im Betonboden KG
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnder Schallschutz Risiko Grundwasser (Grundwasserpumpe) fehlender Stellplatz

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung sind erforderlich.

4.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- gepflasterte Terrasse,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Rasenfläche,
- Gartenhütte,
- der westlich des Grundstücks gelegene Fluss "Gebke" befindet sich im Anliegereeigentum

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59872 Meschede, Am Krähenberg 36 zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Meschede-Stadt, Blatt 3201, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meschede-Stadt	3	1892	159 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung. Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem

vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, sodass es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **120,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt bzw. aus der Bebauung in der Richtwertzone bestimmbar, sodass dieser in der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	150-250	159	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 120,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	120,00 €/m ²	
Fläche	×	159 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	19.080,00 € <u>rd. 19.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 insgesamt **19.100,00 €**.

5.3.1 Erläuterung zur Bodenwertermittlung

E01

Eine Anpassung an den Stichtag ist nicht erforderlich, da keine Bodenwertveränderung zu erwarten ist.

E2

Eine Größenanpassung ist nicht erforderlich, da der Bodenrichtwert für Grundstück mit einer Größe zwischen 150 und 250 m² definiert ist. Abweichende Wertverhältnisse innerhalb dieser Größenspanne sind nicht feststellbar.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	722,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	212,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	153.064,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	290.209,34 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	290.209,34 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
• prozentual		56,25 %
• Faktor	x	0,4375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	126.966,59 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		126.966,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.348,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	133.314,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	152.414,92 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	152.414,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	400,00 €
Sachwert	=	152.814,92 €
	rd.	153.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Anmerkung: Die nachfolgend genannten **Ausstattungsstandards** dienen zur Einstufung des Gebäudes in die entsprechende **Ausstattungsstandardstufe**. Die genannten Bauteile müssen daher zum **Wertermittlungsstichtag** nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Vergleichsausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten (ggf. nach Sanierung und Modernisierung).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,0 %	72,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	28,0	182,00
3	750,00	72,0	540,00
4	905,00	0,0	0,00
5	1.130,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 722,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 722,00 €/m² BGF
rd. 722,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden im üblichen Umfang mit 5 % der alterswertgeminderten NHK angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (126.966,59 €)	6.348,33 €
Summe	6.348,33 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der AGVGA/NRW angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1979 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3	3,0	0,0	2001
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0	2015
Teilpunkt für Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage, da die Modernisierung schon länger zurück liegt	2	1,0	0,0	2000
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1979 = 46$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 46 \text{ Jahre} =$) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Funktionsprüfungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattung (z.B. Heizung, Elektro, Sanitär) wurden nicht durchgeführt.

Aufwendungen (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreismittlung berücksichtigen **bzw.** im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb dringend eine ergänzende Begutachtung durch einen Fachsachverständigen empfohlen.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten ≠ Wert).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	400,00 €
• Risiko Grundwasserpumpe -2.000,00 €	
• Gewässer im Anliegereigentum ca. 20 m² x 120 € = 2.400,00 2.400,00 €	
• Gebrochener Lichtschacht (kann im Zuge der Üblichen Instandhaltung beseitigt werden) 0,00 €	
Summe	400,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche rd. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich rd. (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG u. OG	109,00		5,88	640,00	7.680,00
Summe			109,00			640,00	7.680,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	— 2.038,60 €
jährlicher Reinertrag	= 5.641,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 19.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	— 286,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.354,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,076
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 144.989,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 164.089,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	— 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 164.089,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 400,00 €
Ertragswert	= 164.489,27 €
	rd. 164.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus der vorliegenden Bauakte entnommen.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

gleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 109,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.526,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	153,60 €
Summe		2.038,60 €

Liegenschaftszinssatz

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung. vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **153.000,00 €** ermittelt.

Der zu Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **164.000,00 €**.

Der Ertragswert weicht um rd. 7% vom Sachwert ab und stützt damit das Ergebnis hinreichend.

5.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Meschede-Stadt, Blatt 3201, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 1892 in 59872 Meschede, Am Krähenberg 36, wird zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 mit rd.

153.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Brilon, 19. Dezember 2025

Sachverständige Silke Hillebrand

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

Bau ONW

Bau ONW

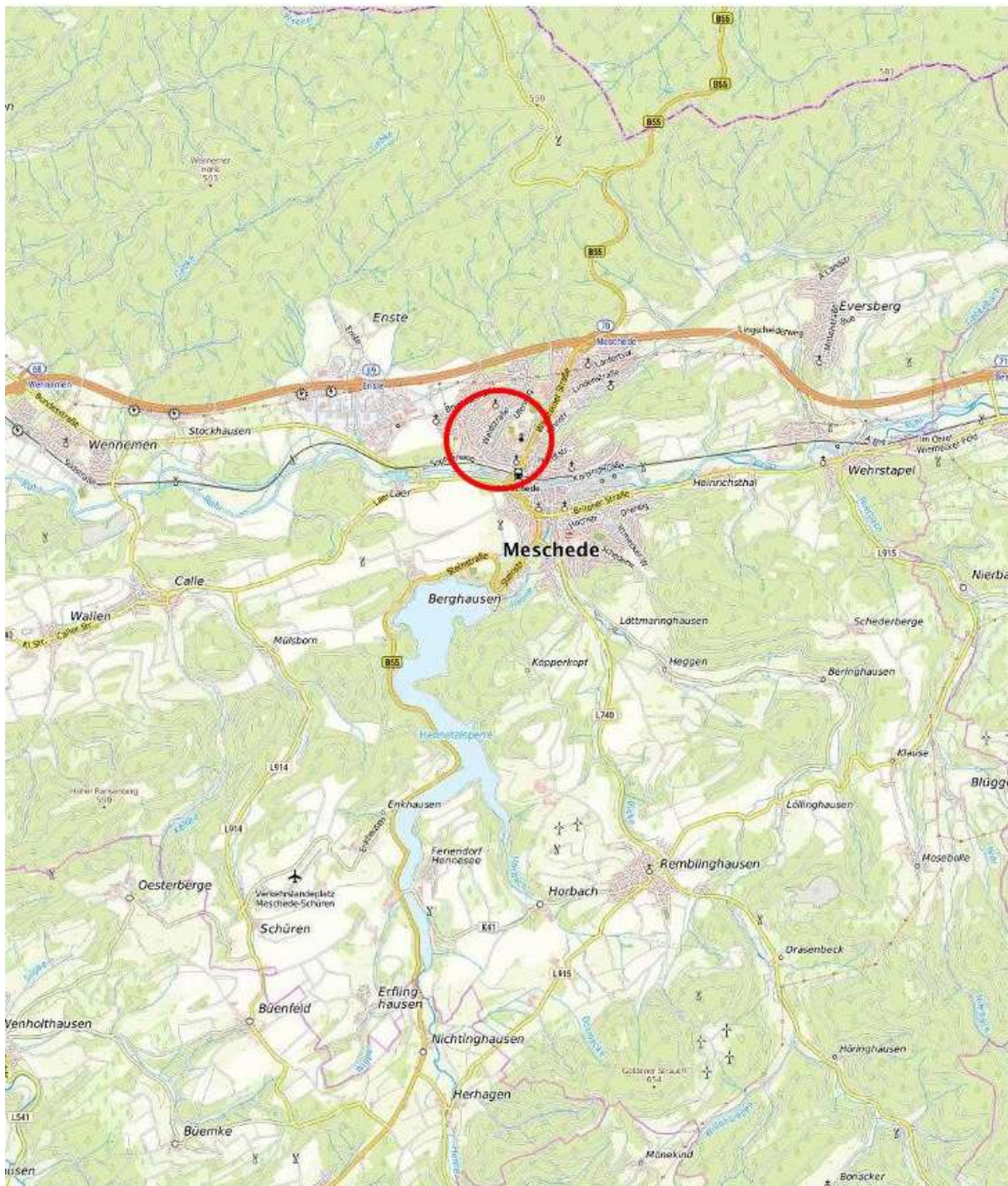
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung
- [5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2025

7 Verzeichnis der Anlagen

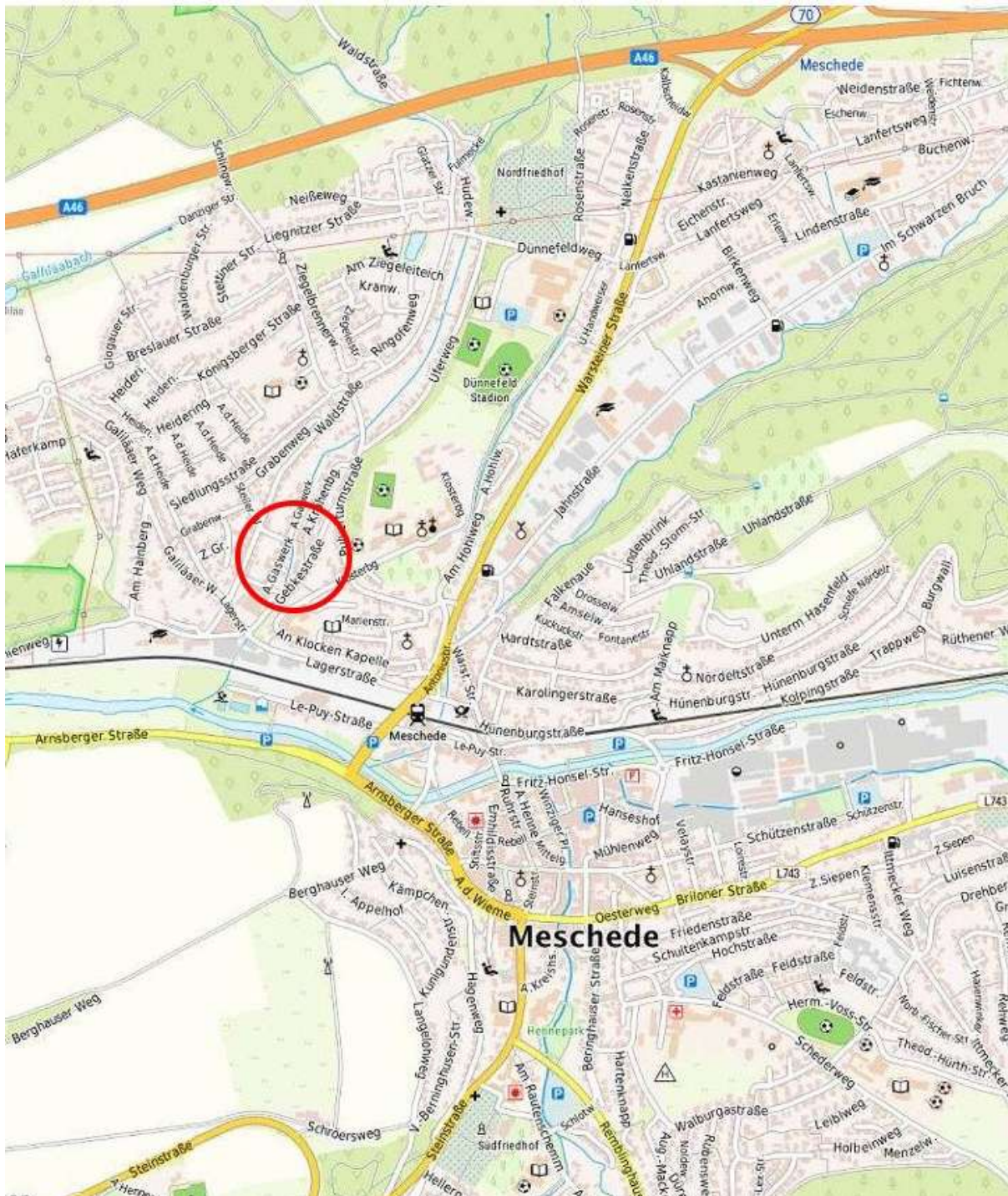
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Demografie-Bericht
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 7: Bilderübersichtsplan
- Anlage 8: Bilder

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



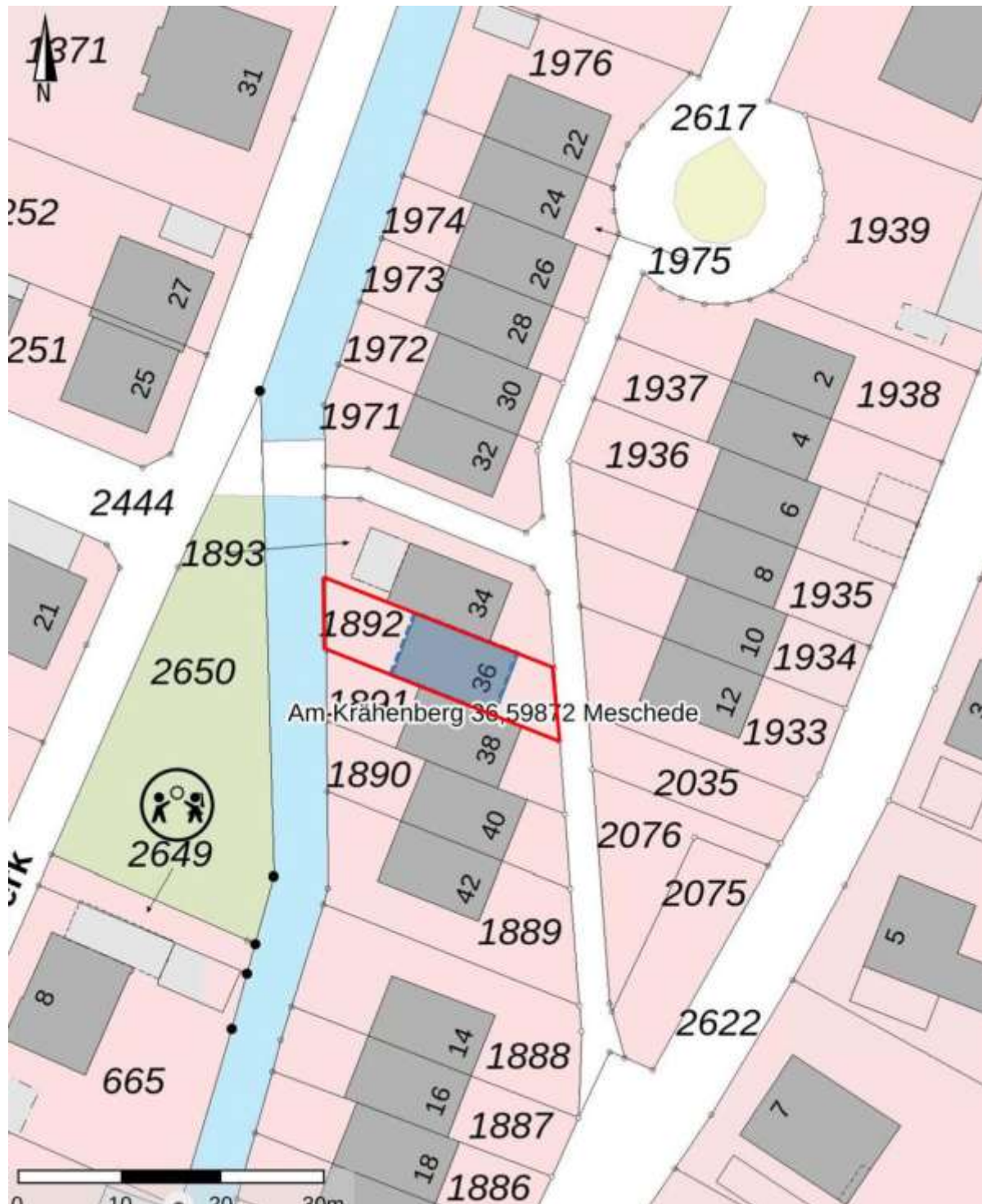
Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des
Bewertungsobjekts



Quelle: www.tim-online.nrw.de

Anlage 4: Auszug aus dem Demografie-Bericht

2. Demografische Entwicklung 2023

Indikatoren	2023 Meschede
Bevölkerung (Anzahl)	29.988
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,2
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,4
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,4
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,4
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	39,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	6,0
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	14,8
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-15,2
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	3,6
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	k.A.
Durchschnittsalter (Jahre)	45,3
Medianalter (Jahre)	47,3
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,4
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	41,1
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	74,4
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,1
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,3
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,6
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,9
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	1,4

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

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Demografiebericht - Meschede (im Hochsauerlandkreis) | Seite 4

Auszug aus dem Demografiebericht
Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
„Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de“

Anlage 5: Grundrisse

Seite 1 von 3



Grundriss KG aus der Bauakte (Nachtragsbaugenehmigung Ganzunterkellerung 1978)

Anlage 5: Grundrisse

Seite 2 von 3



Grundriss EG (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse

Seite 3 von 3



Grundriss OG (aus der Bauakte)

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Zum Bauantrag vom heutigen Tage gehörig:

Bauherr:

Bauvorhaben: Errichtung von 23 Reihenhäusern

Baustelle: Meschede, Gebkestraße

Berechnungen der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 282:

Normaltyp: 1 - 17

Kellergeschoß:

Heizung:	$2,82^5 \times 3,63^5$	=	10,27 qm	
Vorrat:	$2,94^5 \times 3,63^5$	=	10,70 qm	
Hobby-Bar:	$6,01 \times 2,76$./. $2,76 \times 1,10$	=	<u>13,55 qm</u>	<u>34,52 qm</u>

Erdgeschoß:

Wohnen:	$3,63^5 \times 6,14$	=	22,32 qm	
Essen:	$3,01 \times 4,79$	=	14,33 qm	
Küche:	$3,13^5 \times 3,51$	=	11,00 qm	
Diele:	$1,88^5 \times 2,89 + 1,58$ $\times 0,75$	=	6,63 qm	
WC.:	$1,51 \times 1,13^5$	=	<u>1,71 qm</u>	
./. 3% für Putz:		=	<u>55,99 qm</u>	
		=	<u>1,68 qm</u>	<u>54,31 qm</u>

Obergeschoß:

Eltern:	$3,51^5 \times 3,51$	=	12,34 qm	
Kind:	$2,51 \times 3,51$	=	8,81 qm	
Flur:	$2,32 \times 2,76$	=	6,40 qm	
Kind:	$2,51 \times 3,63^5$	=	9,12 qm	
Kind:	$3,51^5 \times 3,63^5$	=	12,78 qm	
Bad.:	$2,36^5 \times 2,76$	=	<u>6,53 qm</u>	
		=	<u>55,98 qm</u>	
./. 3% für Putz:		=	<u>1,68 qm</u>	<u>54,30 qm</u>

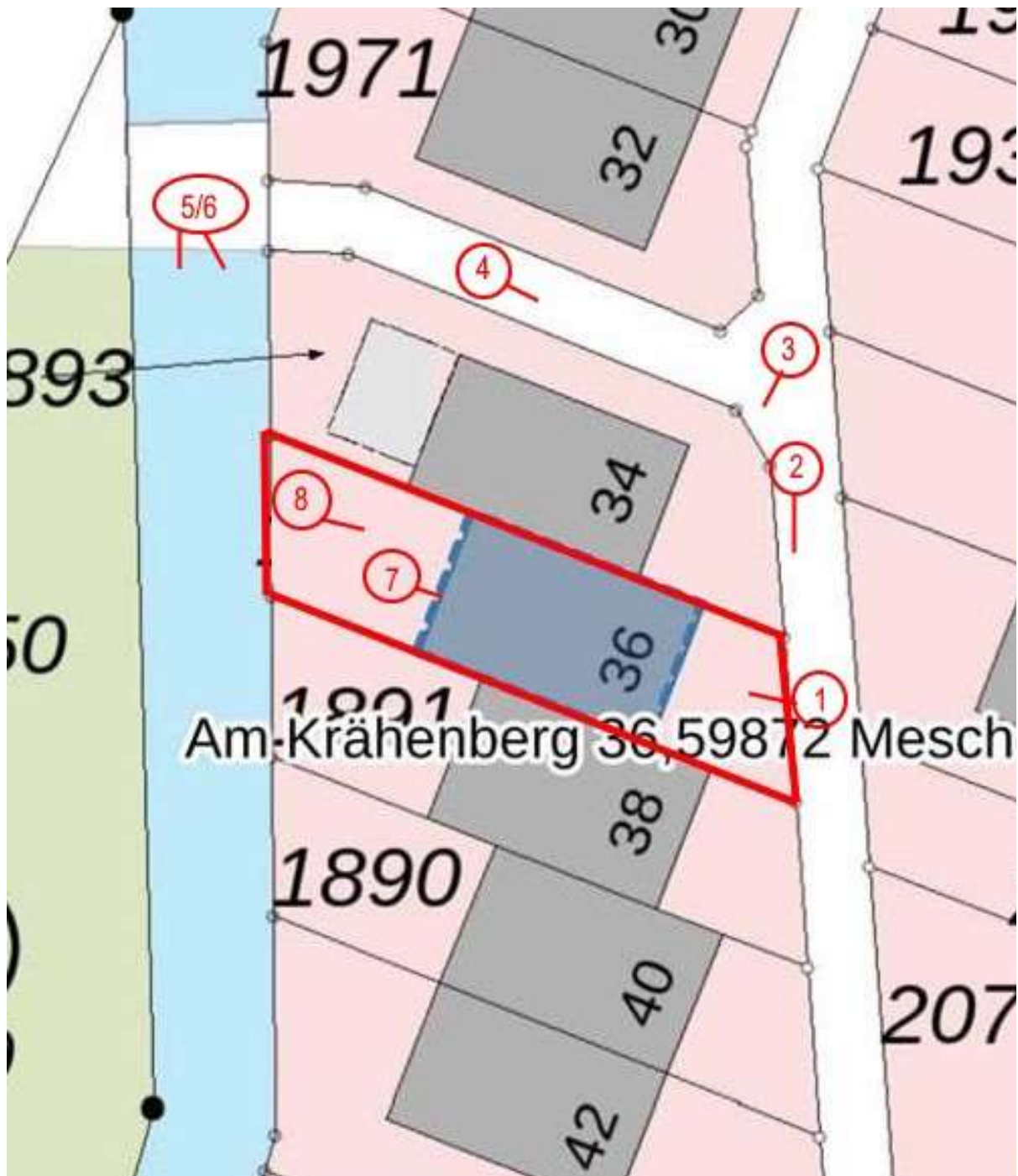
Zusammenstellung der Wohnfläche:

Erdgeschoß:	<u>54,31 qm</u>
Obergeschoß:	<u>54,31 qm</u>
Gesamt:	108,62 qm

Meschede, den 26.7.1977

Wohnflächenberechnungen (aus der Bauakte)

Anlage 7: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 8: Bilder

Seite 1 von 7



Bild 1: Hauseingangsbereich



Bild 2: Zufahrt vor den Reihenhäusern

Anlage 8: Bilder

Seite 2 von 7



Bild 3: Weg neben den Reihenhäusern



Bild 4: Weg neben den Reihenhäusern

Anlage 8: Bilder

Seite 3 von 7



Bild 5: Fluß "Gebke" im Anliegereigentum



Bild 6: Böschung zum Fluß "Gebke"

Anlage 8: Bilder

Seite 4 von 7



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Rasenflächen / Garten

Anlage 8: Bilder

Seite 5 von 7



Bild 9: Heizungsanlage im KG

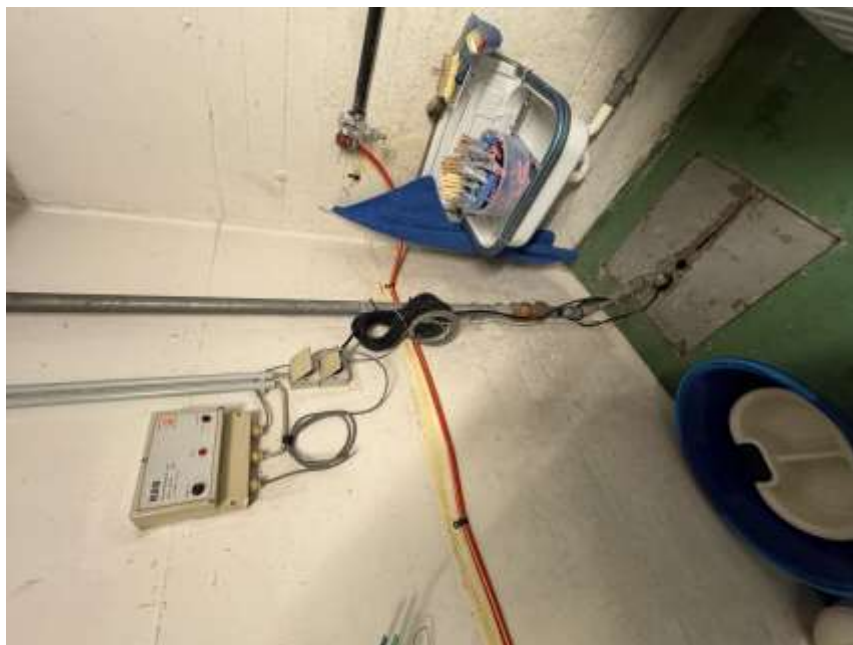


Bild 10: Alarmanlage Pumpe

Anlage 8: Bilder

Seite 6 von 7



Bild 11: Putzausblühungen im KG



Bild 12: Elektrostromkasten

Anlage 8: Bilder

Seite 7 von 7



Bild 13: Beispiel für gebrochenen Lichtschacht