

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
025-093	26.03.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59872 Meschede, Talweg 5**
auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme



AZ 10a K 4/25

Der **Verkehrswert des Grundstücks wurde auf der Grundlage
der äußeren Inaugenscheinnahme zum Stichtag
17.03.2026 ermittelt mit rd.**

115.000,- €

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 8 Anlagen.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt.



Gepriüfte 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.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Wasserschutzgebiet.....	10
3.5.3	Bergbau.....	10
3.5.4	Bauplanungsrecht.....	10
3.5.5	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Wohnhaus.....	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Bauakt).....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4.3	Garage.....	14
4.4	Nebengebäude / Hobbyraum.....	14
4.5	Außenanlagen.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten.....	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung.....	16
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
5.4	Sachwertermittlung.....	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
5.4.3	Sachwertberechnung.....	21
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
5.5	Ertragswertermittlung.....	26
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	29
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30



5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
5.7	Verkehrswert	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
7	Verzeichnis der Anlagen.....	34

1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Grundstücksgröße:	767 m ²
Bodenwert:	52.100,- €
Verkehrswert:	115.000,- €
Sachwert:	115.000,- €
Ertragswert:	115.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-29.000,- €
Baujahr:	1958 (gemäß Bauakte)
Wohnfläche:	rd. 112 m ²
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	nicht bekannt
Besonderheiten:	Die Verkehrswertermittlung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme.
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus, die Doppelgarage und die Außenanlagen vermitteln einen vernachlässigten Eindruck.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage
Objektadresse:	Talweg 5 59872 Meschede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freienohl, Blatt 1051, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Freienohl, Flur 19, Flurstück 130, Fläche 767 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meschede vom 24.09.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.03.2026 wurden die Beteiligten schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Da niemand zur Besichtigung erschien, konnte lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Die Wertermittlung erfolgt, gemäß Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin, auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und ihre Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug aus Tim-online• städtische Bauakte zur Einsichtnahme• 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

Besichtigung:

Am Ortstermin wurde kein Zutritt zum Gebäude gewährt. Die Verkehrswertermittlung erfolgt lediglich auf der Grundlage der **äußeren Inaugenscheinnahme**.

Nutzung:

Die Bauzeichnungen weisen die Nutzung von zwei Wohnungen im Haus aus. Aufgrund der heutigen Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und der vorhandenen Größe des Wohnhauses entspricht die übliche Nutzung vergleichbarer Häuser der eines Einfamilienhauses. Die Wertermittlung stellt auf diese Folgenutzung ab.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Hochsauerlandkreis

Ort und Einwohnerzahl: Meschede inkl. aller OT ca. 30.110 Einwohner,
Meschede Kernstadt ca. 15.125 Einwohner,
Stadtteil Freienohl ca. 4.014 Einwohner

Stand: 31.12.2025

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dortmund (ca. 62 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 125 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 229 (ca. 11 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Freienohl A 46 (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof:
Freienohl (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 120 km entfernt)

demografische Struktur
(mit Unterstützung von ChatGPT):

Die Stadt Meschede im Hochsauerlandkreis hat derzeit rund 30.000 Einwohner und zählt damit zu den kleineren Mittelstädten in Nordrhein-Westfalen. Die Bevölkerungsdichte ist aufgrund der großen Stadtfläche und der ländlich geprägten Umgebung relativ gering. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei etwa 45 Jahren und damit leicht über dem bundesweiten Durchschnitt, was auf eine vergleichsweise ältere Bevölkerungsstruktur hinweist.

Der Demografie Bericht der Stadt Meschede zeigt deutlich, dass sich auch im Ortsteil Freienohl typische Entwicklungen des demografischen Wandels widerspiegeln. Insgesamt ist die Bevölkerung der Stadt seit Jahren rückläufig oder stagniert auf niedrigem Niveau. Prognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl langfristig weiter sinken wird.

Das Geschlechterverhältnis ist nahezu ausgeglichen. Frauen stellen mit etwa 50,2 % einen minimal größeren Anteil der Bevölkerung, während Männer rund 49,8 % ausmachen. Dieser leichte Frauenüberschuss entspricht dem allgemeinen demografischen Muster vieler deutscher Städte.

Die Altersstruktur zeigt, dass der größte Teil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 64 Jahren liegt. Gleichzeitig ist der Anteil älterer Menschen über 65 Jahre relativ hoch, während der Anteil, der unter 18-Jährigen etwas geringer ist. Insgesamt deutet diese Verteilung auf eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung hin.

Die Bevölkerungsentwicklung in Meschede zeigt in den letzten Jahren eine leicht rückläufige Tendenz. Wie in vielen ländlichen Regionen Deutschlands übersteigt die Zahl der Sterbefälle regelmäßig die Zahl der Geburten. Dieser natürliche Bevölkerungsrückgang wird teilweise durch Zuwanderung ausgeglichen, kann ihn jedoch nicht vollständig kompensieren. Langfristig wird daher von einer moderaten Abnahme der Einwohnerzahl sowie einer weiteren Alterung der Bevölkerung ausgegangen. (vgl. Anlage 4)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Freienohl ist ein Ortsteil der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen und ist neben der Kernstadt der zweitgrößte Stadtteil von Meschede. Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Teil des Ortes. Durch die gute Straßenanbindung über die Autobahn und Bahnlinie gelangt man zügig in die größeren Städte.

Im Ort befinden sich:

- Kindergarten und Grundschule, Hauptschule,
- weiterführende Schulen in Meschede, ca. 13 km entfernt,
- Bäckerei fußläufig erreichbar,
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in ca. 2 km Entfernung,



- Baumarkt,
- Tankstelle,
- Bahnhof,
- Gewerbegebiet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: nahezu eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 18 m

mittlere Tiefe:
ca. 42 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 767 m²

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnsammelstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Beleuchtung vorhanden,

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses, südlich geringer Grenzabstand der Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 23.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.

Flächen Nr. 194614-2516

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort. Gemäß den vorliegenden Informationen wurde von 1957 bis 1990 eine Spedition auf dem Grundstück betrieben. Betriebe dieser Art gehören der sogenannten Erhebungsstufe 2 an. Die

Erhebungsklasse 2 umfasst Branchen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

Weitere Informationen zu Untersuchungen liegen nicht vor.

Hinweis: Aus der städtischen Bauakte war nicht ersichtlich, dass es in der Vergangenheit eine derartige Nutzung auf dem Grundstück gegeben hat. Daher wird auf einen Risikoabschlag für mögliche Altlasten in diesem Gutachten verzichtet.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Freienohl, Blatt 1051, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Nießbrauchrecht (Berechtigter Jahrgang 1922; eingetragen 14.01.2005),
- Nießbrauchrecht (2 Berechtigte Jahrgang 1957 und 1989; eingetragen 25.01.2018)
- Auflassungsvormerkung (eingetragen 28.01.2015),
- Insolvenzverfahren (eingetragen 25.01.2018)

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass die v.g. Belastungen mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gelöscht werden. 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, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 04.12.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 04.12.2025 nicht.

3.5.2 Wasserschutzgebiet

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

3.5.3 Bergbau

Auskunft zum Bergbau: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 09.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen 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 Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.5 Bauordnungsrecht

Folgende Vorhaben sind in der städtischen Bauakte dokumentiert:

- Bauschein Nr. 129/57 Wohnhaus und Stallgebäude – Siedler Nebenstelle vom 14.03.1957
Rohbauabnahmeschein Nr. 129/57 Wohnhausneubau (Stall fehlt noch) vom 24.10.1957
Gebrauchsabnahmeschein Nr. 129/57 Wohnhausneubau vom 21.01.1959
- Bauschein Nr. 799 Hofüberdachung vom 11.11.1968
Schlussabnahmeschein Nr. 799 Hofüberdachung vom 21.05.1975
- Baugenehmigung Nr. 799/III Neubau einer PKW-Doppelgarage vom 10.05.1974
Schlussabnahmeschein Nr. 799/III Neubau einer PKW-Doppelgarage vom 26.06.1975
- Baugenehmigung Nr. 799/II Nutzungsänderung des vorh. Stallgebäudes zur Wohnzwecken als Ausländerunterkunft

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen sind von außen nicht ersichtlich. Ob die Ausführung im Inneren wie genehmigt ausgeführt wurde, konnte nicht geprüft werden. Ebenso ist nicht überprüfbar, ob und in welchem Umfang der Ausbau des Stallgebäudes zu Wohnraum erfolgt ist.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt. Der genehmigte Ausbau des Stalles bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da von außen nicht ersichtlich ist, ob der Ausbau tatsächlich erfolgt ist.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 09.12.2025 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 und Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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.

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, 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.

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. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. 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 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1958 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 112 m ² .
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:	insgesamt verputzt
---------------	--------------------

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Bauakt)

Kellergeschoss:

4 Kellerräume, Flur, Treppenhaus

Erdgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Treppenhaus

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Bad, Flur, Treppenhaus

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Viessmann EV-24, Baujahr 1986 24 kW Hinweis gemäß Messprotokoll des Schornsteinfegers vom 02.07.2024: "Da der Gasheizkessel am 02.07.2024 wasserseitig getrennt war, konnte lediglich eine Abgaswegeüberprüfung durch- geführt werden." Aufgrund des Alters der Heizung wird unterstellt, dass ein Erwer- ber den Austausch der Heizung in seine Kaufentscheidung ein- preist.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	gemäß Messprotokoll aktuell keine Warmwasserversorgung

Fenster: einfache Holzfenster mit einfacher oder doppelter Verglasung, teilweise mit Bleiverglasung, Holzrollladen, im Keller Stahlkellerfenster

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Dachgauben

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel:

- lose Schiefersteine an Dachgaube,
- defekte Rollladen,
- Fensterrahmen beschädigt,
- Dachrinnen und Regenfallrohre beschädigt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Gebiet von Freienohl. Die Landesstraße L 541 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung zur Autobahn A 46 befindet sich in 1 km Entfernung.

Das Wohnhaus, die Doppelgarage und die Außenanlagen vermitteln einen vernachlässigten Eindruck.

4.3 Garage

Doppelgarage,
Baujahr: 1974 (lt. Bauakte)
Bauart: massiv,
Außenansicht: Beton gestrichen,
Dachform: Flachdach,
Tore: Stahl Sektionaltore,
Boden: Beton,
Fenster: 2 Fenster vorhanden,
Besonderheiten: stark vernachlässigt und Tore beschädigt; lose Eternitsteine an der Attika der Garage

4.4 Nebengebäude / Hobbyraum

Westlich befindet sich auf dem Grundstück ein, ursprünglich als Stall, errichtetes Gebäude. Dieses, in massiver, eingeschossiger Bauweise errichtete Nebengebäude ist durch einen überdachten Hof mit dem Haupthaus verbunden. Zum Ausbauzustand des Stallgebäudes kann keine Aussage gemacht werden.

Bauweise: massiv und verputzt
Fenster: einfache Holzfenster, Kunststoff-Rollladen beschädigt, Fenster im DG fehlt
Dach: Satteldach mit Pfanneneindeckung, gemauerter Kamin über Dach herausgeführt, Zinkdachrinnen beschädigt

Die überdachte Hoffläche zwischen Wohnhaus und ehem. Stall ist allseitig umschlossen. Eine Mauer zur Nordseite ist im oberen Bereich mit Kunststoff-Wellplatten versehen. Südlich ist die Hoffläche provisorisch mit Brettern und einem Holztor verschlossen. Die Überdachung besteht aus einer einfachen Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatten. Der Zustand im Inneren konnte lediglich durch Sichtschlitze zwischen der Bretterverkleidung

eingesehen werden. Der Boden ist mit Verbundpflastersteinen versehen. Aufgrund von Schäden an den Dachrinnen sind im östlichen Mauerwerk massive Putzschäden entstanden.

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Wegebefestigung,
befestigte Stellplatzfläche,
Gartenanlagen und Pflanzungen,
Einfriedung d. Mauer,
Büsche,
Rasenflächen
Außenanlagen vernachlässigt und verwildert, Erdaushub neben dem Hauseingang (Senke),

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert, für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 59872 Meschede, Talweg 5, auf der Grundlage der **äußeren Inaugenscheinnahme**, zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Freienohl Blatt 1051 lfd. Nr. 3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freienohl	19	130	767 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. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

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 nur eingeschränkt, 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 ImmoWertV²¹) 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) **70,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. 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 17.03.2026 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)	= 70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	17.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500-700	767	× 0,970	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 67,90 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 67,90 €/m ²	
Fläche			× 767 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 52.079,30 € rd. 52.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 insgesamt **52.100,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Lt. Auskunft des Kreisgutachterausschusses wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt kein relativer Werteinfluss bei Grundstücksgröße zwischen 500 und 700 m² festgestellt.

Für die darüber hinaus gehende Grundstücksfläche wird die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung der in vom Kreisgutachterausschuss HSK veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße vorgenommen.

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 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 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 gliedert 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 basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	723,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	250,00 m²	55,85 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.800,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	193.550,00 €	27.087,25 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.906,30 €	51.628,30 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.906,30 €	51.628,30 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	18 Jahre
• prozentual		81,25 %	74,29 %
• Faktor	x	0,1875	0,2571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	69.169,93 €	13.273,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		82.443,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.122,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	86.565,75 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	138.665,75 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	142.825,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	29.000,00 €
Sachwert	=	113.825,72 €
	rd.	115.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag 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: Wohnhaus

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 %	0,2	0,8			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	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 %	2,2 %	97,8 %	0,0 %	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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	2,2	14,41
2	725,00	97,8	709,05
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,0			= 723,46

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 723,46 €/m² BGF
rd. 723,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Dachgauben	12.800,00 €
Summe	12.800,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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. (82.443,57 €)	4.122,18 €
Summe	4.122,18 €

Restnutzungsdauer

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. 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: Wohnhaus

Das 1958 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3	0,0	0,5		B02
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	0,0		B04
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	0,0		
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	2	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	0,0	0,0		
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0,0	0,0		
Summe		0,0	1,5		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Es wird unterstellt, dass die Wärmedämmung des Daches bzw. der oberen Geschossdecke nicht den Mindestwärmeschutz erfüllt und daher zeitnah nachgebessert werden muss.

B04

Die Heizung ist 40 Jahre alt. Darüber hinaus ist diese derzeit, lt. Schornsteinfeger, nicht funktionsfähig. Daher ist davon auszugehen, dass die Heizung zeitnah vom Käufer erneuert wird. Der zeitnahe Einbau einer neuen Heizung wird daher in dieser Wertermittlung unterstellt.

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1958 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 68 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1961.

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 Bewertungsobjekts (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 Kaufpreisermittlung 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 Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten ≠ Wert).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-24.000,00 €
• Garagentore beschädigt und defekt	-4.000,00 €	
• pauschaler Abschlag für sichtbare Baumängel und Schäden	-10.000,00 €	
• pauschaler Abschlag für Risiko weiterer Baumängel und Schäden im Inneren	-10.000,00 €	
Bauschäden		-3.000,00 €
• Instandsetzung Außenanlagen	-3.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-17.000,00 €
• Wohnhaus (neue Heizungsanlage und Verbesserung der Dämmung im Dach)	-17.000,00 €	
weitere Besonderheiten		15.000,00 €
• Hobbyraum	15.000,00 €	
Summe		-29.000,00 €

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 (objekt-spezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objekt-spezifisch 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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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 Unterhaltungszustaus 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 (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus			112,00		5,90	660,80	7.929,60
Garage				1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			112,00	1,00		710,80	8.529,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.529,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.306,39 €
jährlicher Reinertrag	= 6.223,21 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,10 % von 52.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 52,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.171,11 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,881
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 91.832,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 52.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 143.932,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 143.932,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 29.000,00 €
Ertragswert	= 114.932,29 €
	rd. 115.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus der städtischen Bauakte übernommen.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	112,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.612,80 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		170,59 €
Summe			2.306,39 €

Liegenschaftszinssatz

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

5.6 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 mit rd. 115.000,00 €,
der Ertragswert mit rd. 115.000,00 €
ermittelt.

5.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **115.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **115.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Freienohl, Blatt 1051, lfd.-Nr. 3 eingetragene, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 19, Flurstück 130 in 59872 Meschede, Talweg 5 wird auf der **Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme** zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 mit rd.

115.000 €

in Worten: einhundertfünfzehntausend 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. Die Wertermittlung erstatte ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Brilon, 26.03.2026

Hinweise zum Urheberrecht 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 schuldhaftige Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

Bau ONW

Bau ONW

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

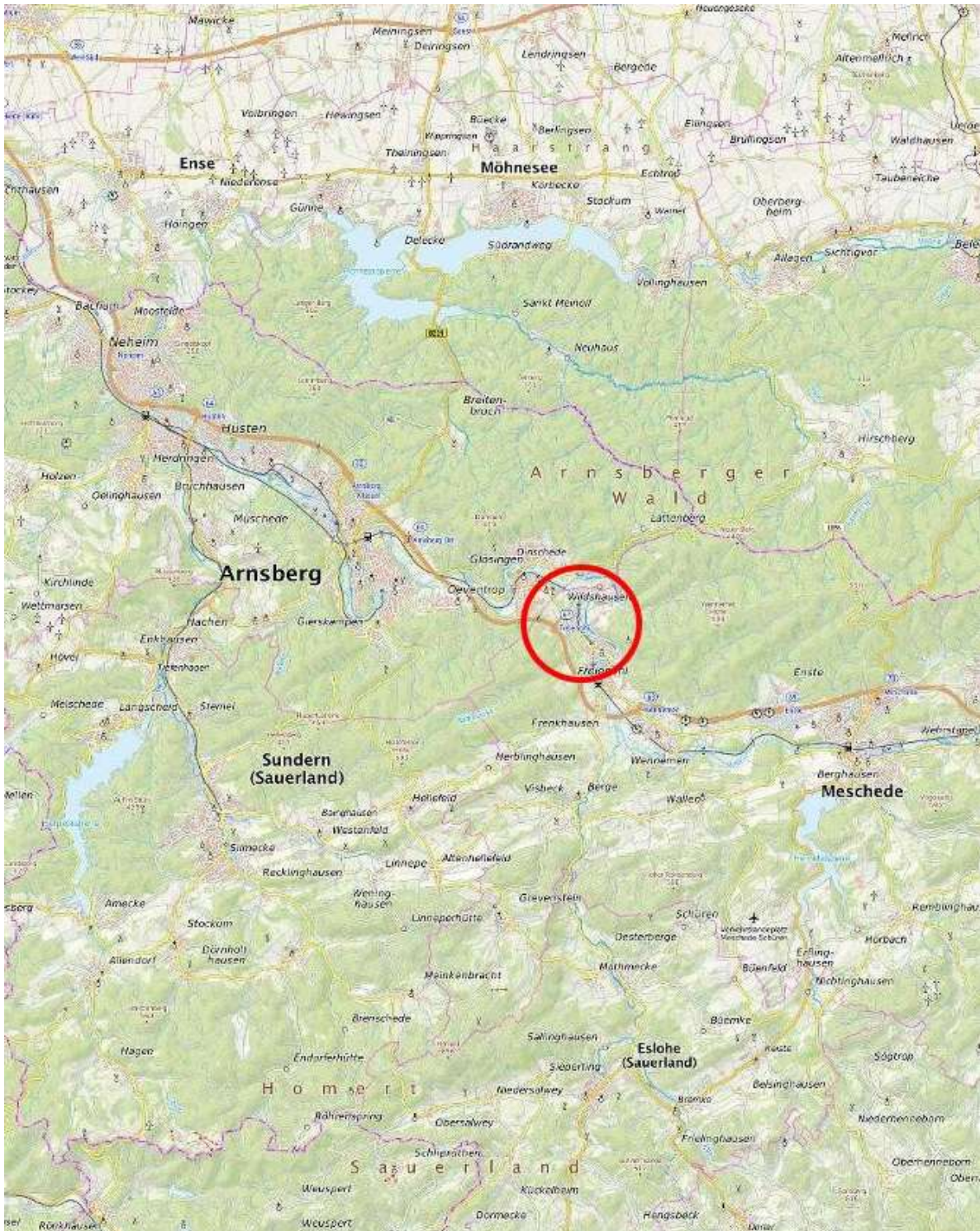
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler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



7 Verzeichnis der Anlagen

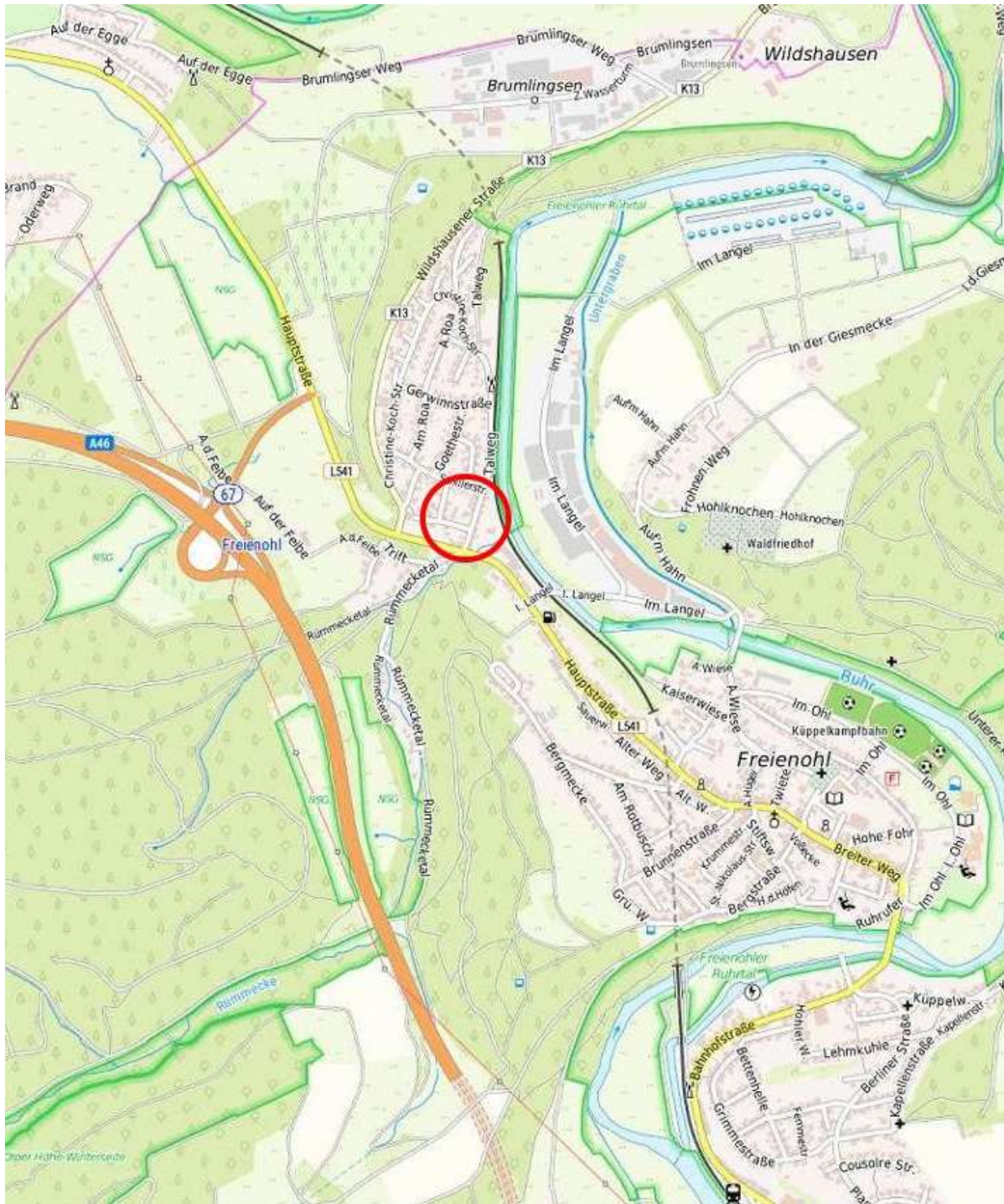
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Demografie-Bericht
- Anlage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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenzierter Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



lizenzierter 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

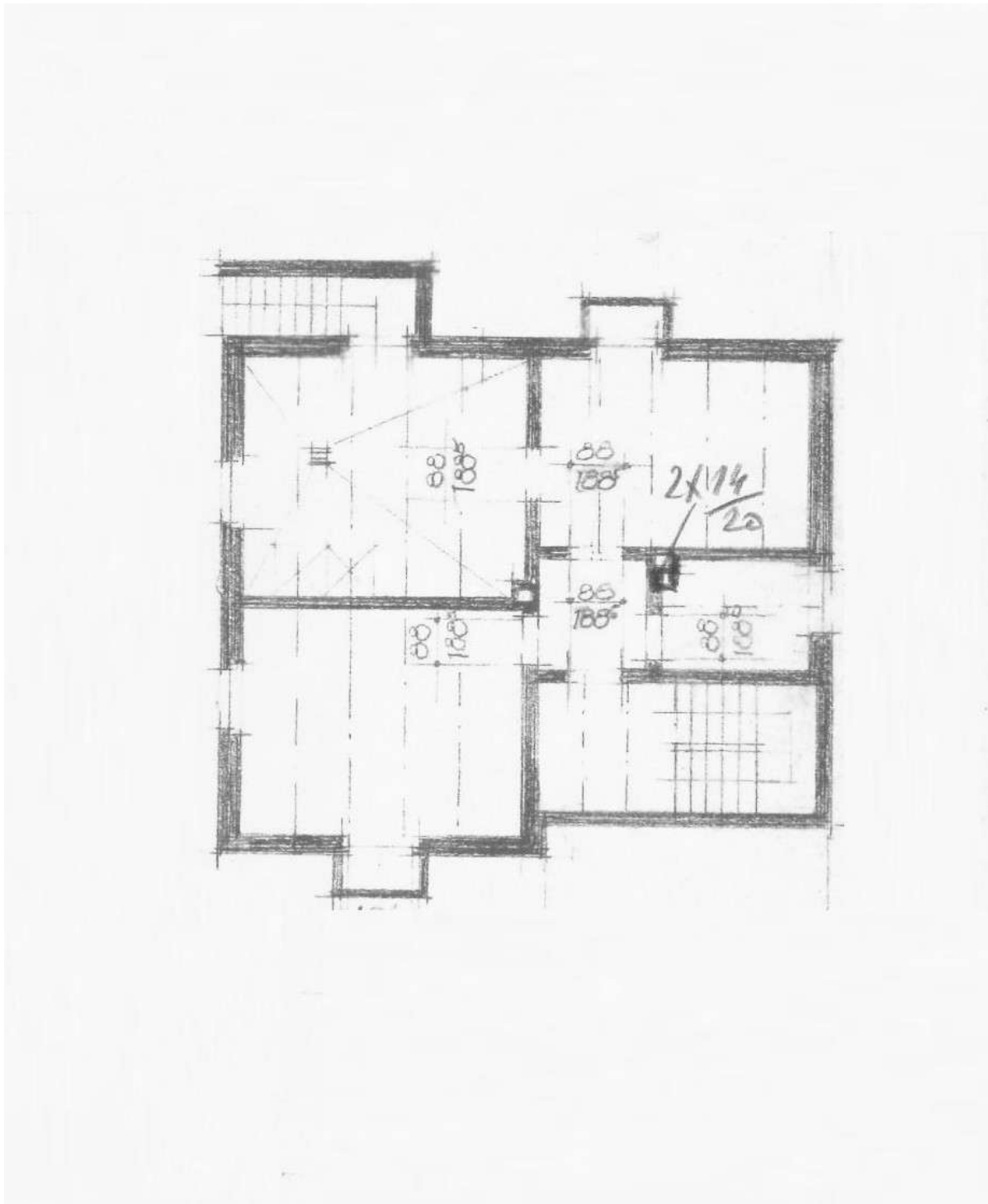
k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite [Methodik](#).

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Demografiebericht - Meschede (im Hochsauerlandkreis) | Seite 4

Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de>
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung –
Version 2.0, „Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de“

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 1 von 7



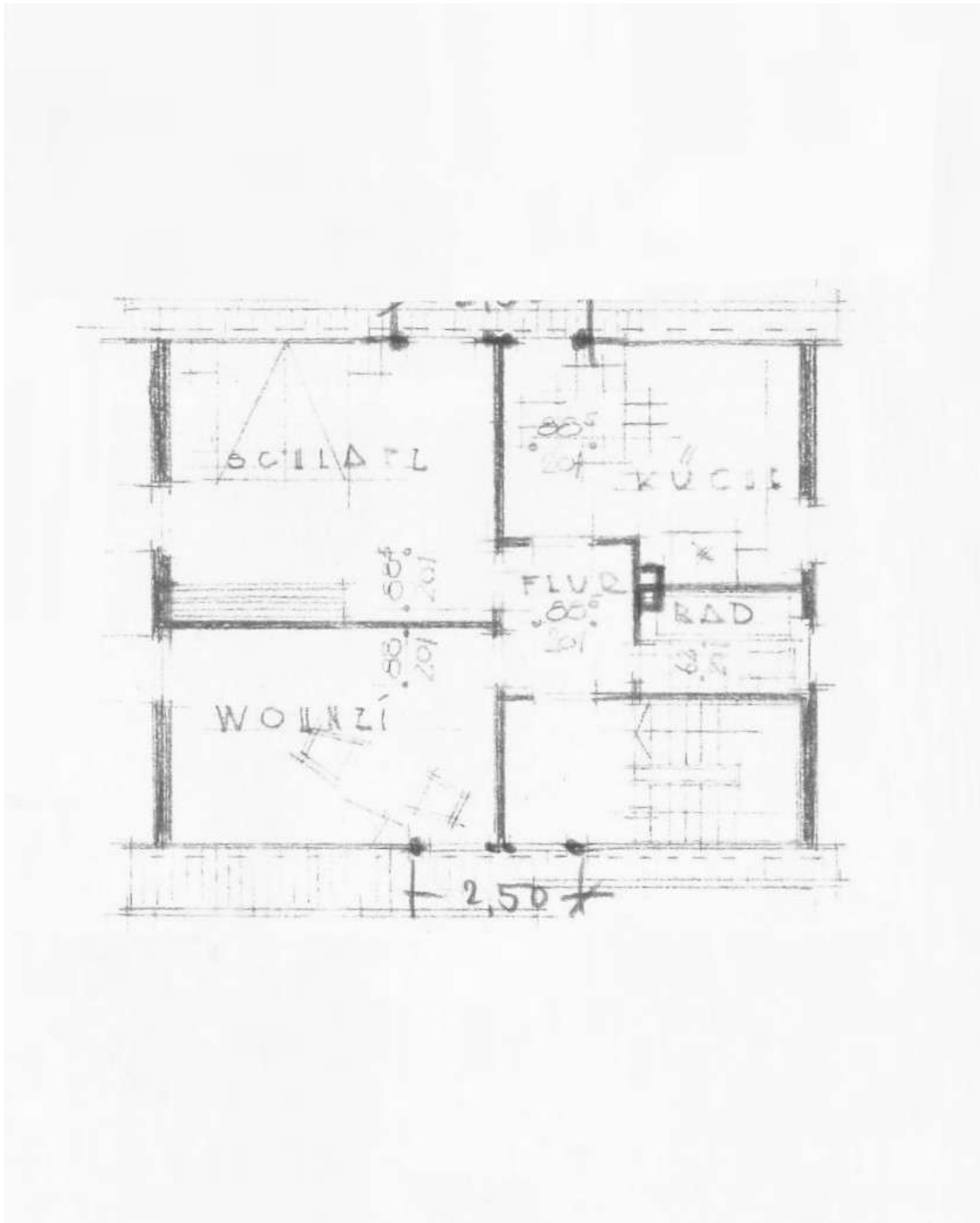
Grundriss KG (aus der Bauakte Errichtung Wohnhaus)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 2 von 7



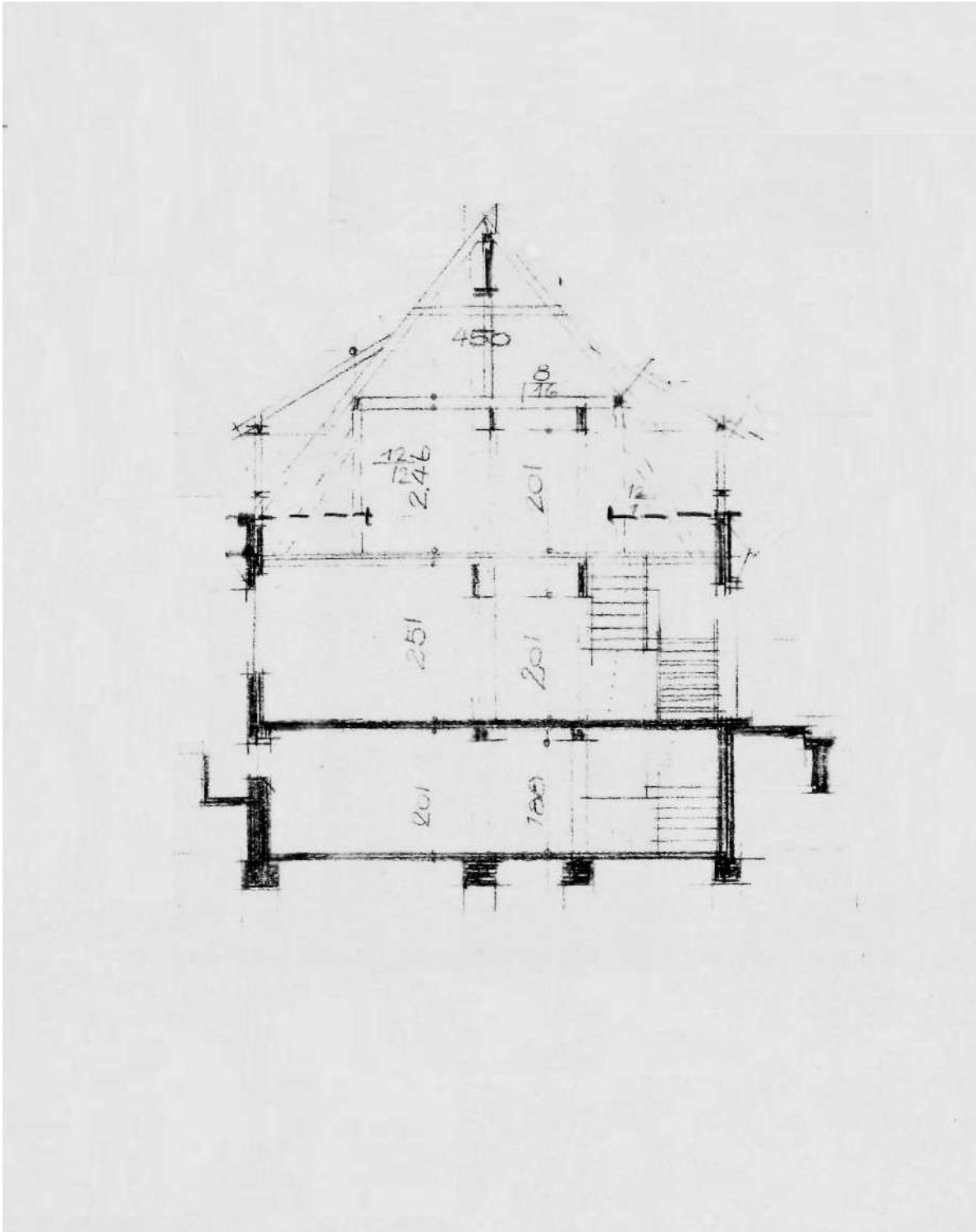
Grundriss EG (aus der Bauakte Errichtung Wohnhaus)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 3 von 7



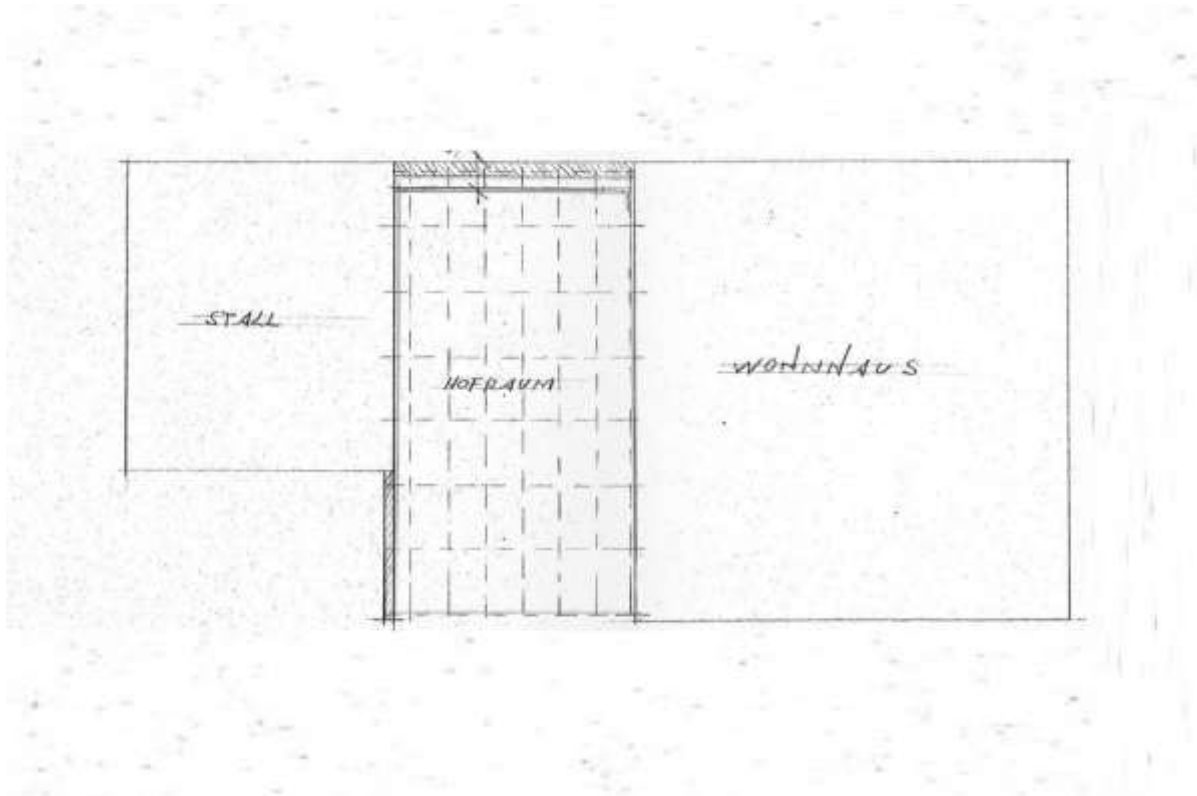
Grundriss DG (aus der Bauakte Errichtung Wohnhaus)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 4 von 7



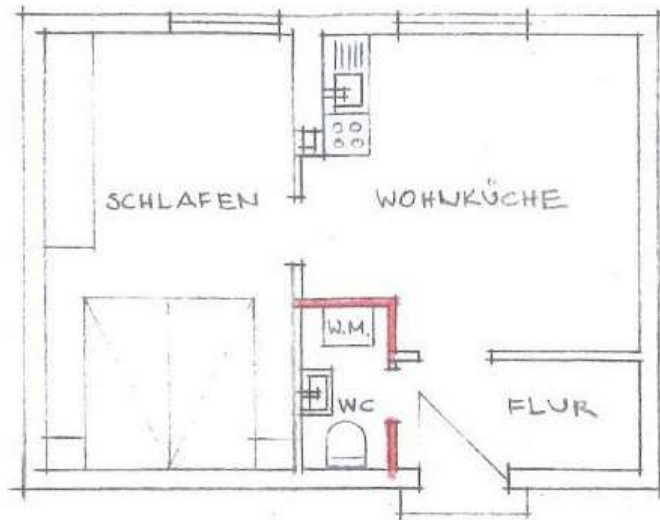
Schnitt (aus der Bauakte Errichtung Wohnhaus)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 5 von 7



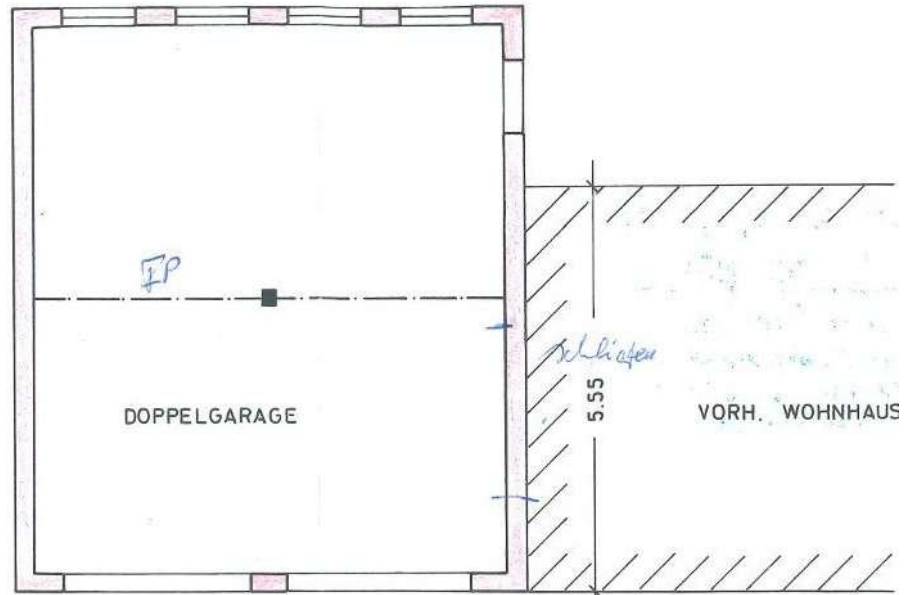
Grundriss Hofraumüberdachung (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 6 von 7



Grundriss Nutzungsänderung Stallgebäude zu Wohnraum (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 7 von 7



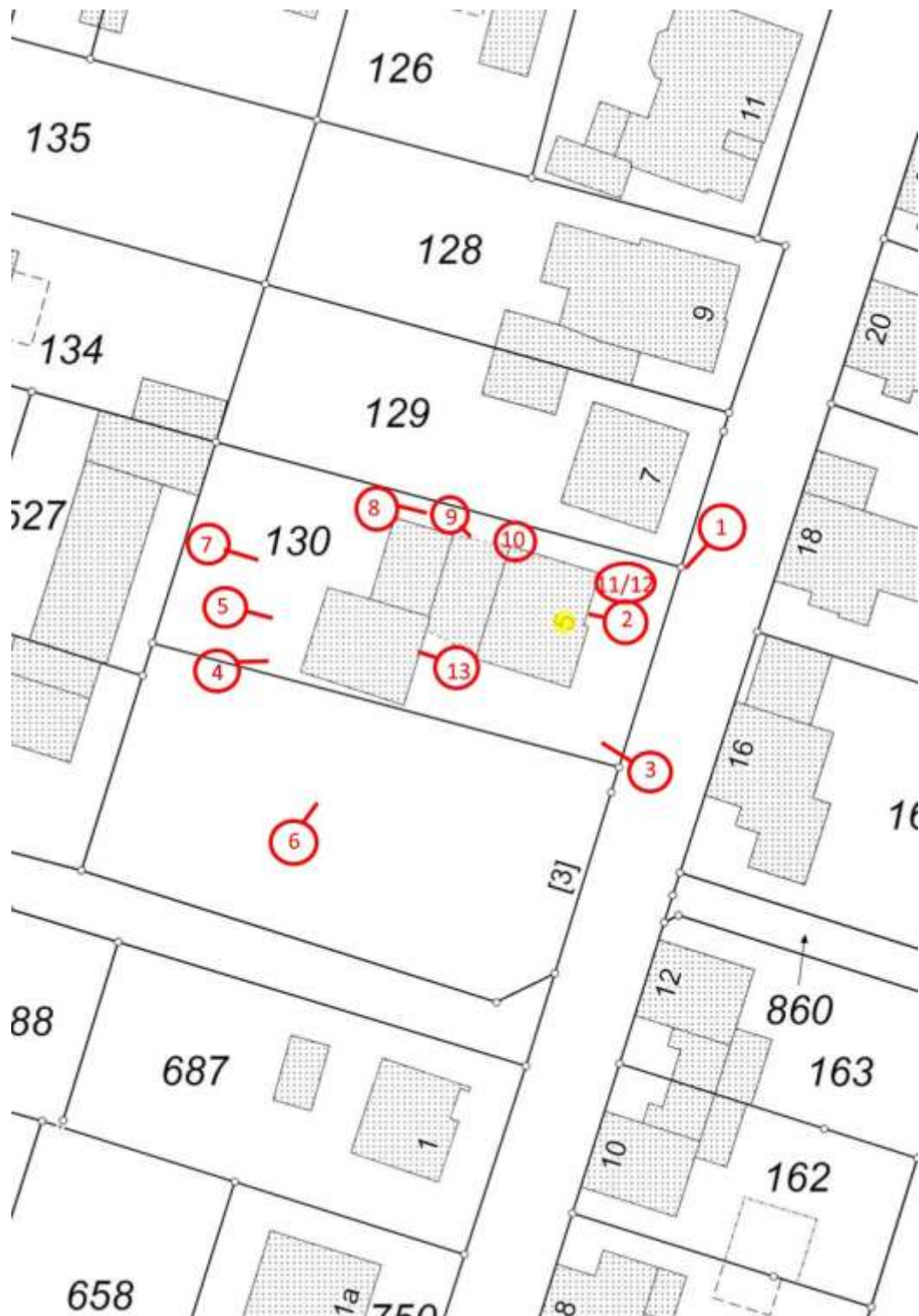
Grundriss Doppelgarage (aus der Bauakte)

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Berechnung des unbräuteten Hauses	
- Nebenerwerbssiedlerstiege des ...	
$3,49 \times 7,29 \times 5,62$	= 448,50 cbm
$5,36^2 \times 0,42 \times 5,20$	= 13,67 "
$\frac{4,70 + 7,29}{2} \times 2,00 \times 3,22$	= 100,77 "
$\frac{4,70 \times 3,00}{2} \times 0,99 \times 3$	= 23,48 "
Maßstab der Innegeometrie, ohne Stall	= 612,42 cbm
<u>Nettoflächenberechnung</u>	
Erdgeschoss:	
Schlafzimmer $3,70 \times 4,88^5$	= 18,37 qm
Schlafzimmer $4,13^5 \times 4,88^5$	= 20,20 "
Küche $4,51 \times 3,26$	= 14,70 "
Bad $1,88^5 \times 2,51$	= 4,73 "
Flur $1,88^5 \times 1,40^5$	= 2,63 "
	61,65 qm
Nettowoohnfläche = $61,65 \times 0,97$	= 59,70 qm
Dachgeschoss:	
Schlafzimmer $3,26 \times 4,88^5 - (0,60 \times 3,57)$	= 13,79 qm
Schlafzimmer $4,13^5 \times 4,88^5 - (0,60 \times 3,57)$	= 18,40 "
Küche $4,51 \times 2,88^5 + 0,786 \times 2,51 - (0,60 \times 2,57)$	= 13,44 "
Bad $1,51 \times 2,51$	= 3,79 "
Flur $1,88 \times 2,26$	= 4,25 "
	53,67 qm
Nettowoohnfläche = $53,67 \times 0,97$	= 52,06 qm
Erdgeschoss: Netto-wohnfläche zusammen	59,70 qm
Dachgeschoss: " " " "	52,06 "
	<u>111,76 qm</u>
Deventrop, den Januar 1957.	

Wohnflächenberechnungen (aus der Bauakte Errichtung Wohnhaus)

Anlage 7: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 8: Bilder

Seite 1 von 12



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingangsbereich

Anlage 8: Bilder

Seite 2 von 12



Bild 3: Süd- Ostansicht



Bild 4: Süd-Westansicht

Anlage 8: Bilder

Seite 3 von 12



Bild 5: Westansicht, Rückseite der Garage



Bild 6: Südansicht

Anlage 8: Bilder
Seite 4 von 12



Bild 7: Westansicht



Bild 8: nördliche Grundstücksgrenze zum Nachbarn

Anlage 8: Bilder

Seite 5 von 12



Bild 9: Hofraumüberdachung



Bild 10: Hofraumüberdachung

Anlage 8: Bilder

Seite 6 von 12



Bild 11: Senke vor dem Wohnhaus



Bild 12: Senke vor dem Wohnhaus

Anlage 8: Bilder
Seite 7 von 12



Bild 13: Doppelgarage



Bild 14: Beispiel für beschädigtes Garagentor

Anlage 8: Bilder

Seite 8 von 12



Bild 15: Beispiel für beschädigtes Garagentor



Bild 16: lockere Eternitsteine Attika Garage

Anlage 8: Bilder
Seite 9 von 12



Bild 17: Blick in die Garage



Bild 18: Blick in die Garage

Anlage 8: Bilder

Seite 10 von 12



Bild 19: Beispiel für defekte Rollläden



Bild 20: Beispiel für Holzfenster

Anlage 8: Bilder

Seite 11 von 12



Bild 21: Beispiel für fehlende Schiefersteine an der Dachgaube



Bild 22: defekter Rollladen neben der Haustür

Anlage 8: Bilder

Seite 12 von 12



Bild 23: Blick Hofraumüberdachung