

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
025-091	31.03.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem **Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück**
in **59872 Meschede, Hanseshof 8**



AZ 10a K 6/25

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.03.2026 ermittelt mit rd.

300.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 7 Anlagen.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt.



Gepüfte 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	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.2	Gestalt und Form.....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
3.5.2	Wasserschutzgebiet.....	11
3.5.3	Bergbau.....	11
3.5.4	Bauplanungsrecht.....	11
3.5.5	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
4.2	Zweifamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
4.3	Garage.....	18
4.4	Außenanlagen.....	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten.....	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	19
5.3	Bodenwertermittlung.....	20
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
5.4	Sachwertermittlung.....	21
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
5.4.3	Sachwertberechnung.....	25
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	25
5.5	Ertragswertermittlung.....	30
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	33
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	33
5.5.5	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	35



5.5.6	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
5.6	Verkehrswert	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
7	Verzeichnis der Anlagen.....	38

1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage
Grundstücksgröße:	747 m ²
Bodenwert:	164.000,- €
Verkehrswert:	300.000,- €
Sachwert:	300.000,- €
Ertragswert:	300.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-18.000,- €
Baujahr:	1955 (gemäß Bauakte) Der Keller ist älter, da auf die bestehenden Kellerwände wieder aufgebaut wurde.
Wohnfläche:	ca. 178 m ² EG und OG ca. 70 m ² DG
besondere Einrichtungen:	Kachelofen im EG (darf nicht mehr betrieben werden) Markise (Terrasse EG)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Wohnhaus wird vom Eigentümer bewohnt. Das Dachgeschoss bewohnt der Sohn. Ein Mietvertrag besteht nicht.
Besonderheiten:	<u>Wiederaufbau:</u> Das durch Kriegseinwirkungen zerstörte Wohnhaus wurde auf den vorhandenen Kellermauern wiederaufgebaut. Der Gebrauchsabnahmeschein (aus der Bauakte) ist mit 1955 datiert. Das Baujahr des Kellers ist nicht bekannt. <u>Bauordnungsrecht:</u> Es bestehen massive Grundrissabweichungen in allen Geschossen.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.



	<p><u>Überbau:</u></p> <p>Die errichtete Garage entspricht ebenfalls nicht den genehmigten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte. Das Vorhaben wurde in deutlich größerer Länge ausgeführt. Dadurch ist das Gebäude auf das Nachbargrundstück überbaut.</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer attraktiven, sehr zentralen und dennoch ruhigen Lage von Meschede. Besonders die Ausrichtung zur Südseite, sowie der ansprechende Baustil verleiht dem Grundstück einen besonderen Reiz.</p> <p>Sowohl Wohnhaus als auch die baulichen Außenanlagen verfügen über geringfügigen Unterhaltungsstau. Modernisierungen sind einzuplanen. Die Lage sowie die bauliche Ausführung und die Größe des Hauses sprechen eine breite Zielgruppe an. Da das Angebot an vergleichbaren Häusern sehr gering ist, werden mögliche Erwerber über die bauordnungsrechtlichen Abweichungen hinwegsehen</p>



2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Hanseshof 8 59872 Meschede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meschede-Stadt, Blatt 1762, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 18, Flurstück 137, Fläche 747 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meschede vom 26.08.2025 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 10.03.2026 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	10.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.03.2026 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:	die Ehefrau des Eigentümers, 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 26.08.2025 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundrisspläne EG und OG Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• 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 Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wiederaufbau:

Das durch Kriegseinwirkungen zerstörte Wohnhaus wurde auf den vorhandenen Kellermauern wiederaufgebaut. Der Gebrauchsabnahmeschein (aus der Bauakte) ist mit 1955 datiert. Das Baujahr des Kellers ist nicht bekannt.

Bauordnungsrecht:

Es bestehen massive Grundrissabweichungen in allen Geschossen. Der Eigentümer hat Grundrisspläne des Umbaus vorgelegt, die aber ebenfalls vom ausgeführten Vorhaben abweichen. Die Pläne sind nicht bemaßt. Aus Kostengründen wurde auf ein örtliches Aufmaß verzichtet.

Der Keller wurde nachträglich ausgekoffert und mit einer Sauna und Whirlpool sowie einem Hobbyraum ausgestattet. Auch hierzu ist kein Vorhaben in der städtischen Bauakte dokumentiert. Die Auskoffierung stellt keinen Mehrwert dar, da durch aufsteigendes Grundwasser Feuchtigkeit eindringt.

Das Dach wurde südlich mit einer großen Schleppdachgaube ausgestattet und zu Wohnraum ausgebaut. Dazu ist in der städtischen Bauakte kein Vorhaben dokumentiert.

Überbau:

Die errichtete Garage entspricht ebenfalls nicht den genehmigten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte. Das Vorhaben wurde in deutlich größerer Länge ausgeführt. Dadurch ist das Gebäude auf das Nachbargrundstück überbaut. Ob es sich um einen, durch den Nachbarn genehmigten Überbau handelt, ist aus den vorliegenden Informationen nicht ersichtlich. Da der Zustand jedoch schon vor einigen Jahrzehnten entstand und bisher kein Rückbau oder Überbauzins gefordert wurde, wird in dieser Wertermittlung auf den Zustand hingewiesen, aber kein Wertabschlag vorgenommen.



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 Stadt (ca. 15.125 Einwohner)

Stand: 31.12.2025

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dortmund (ca. 73 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 137 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 55 (ca. 0,7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Meschede A 46 (ca. 3,5 km entfernt)

Bahnhof:
Meschede (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 132 km entfernt)
Paderborn-Lippstadt (ca. 44 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.

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:

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.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Stadtkern von Meschede.

In der Nähe des Bewertungsobjekts befindet sich Martinrea-Honsel, ein internationales Unternehmen für Konstruktionen aus Leichtmetall für die Automobilindustrie.

In der Kreisstadt befinden sich:
Geschäfte für den täglichen Bedarf,
Ärzte und Apotheken,
Bahnhof,
Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen,
Fachhochschule,
Hallen- und Freibad,
Akutkrankenhaus

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie: Südlich im Verlauf des Gartens leicht abfallende Grundstücksfläche, die bei der Bebauung über eine Außentreppe abgefangen wurde.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 18 m

mittlere Tiefe:
ca. 42 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 747 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerstädtische Nebenstraße,
Verkehrsführung als Einbahnstraße,

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen,
Gehwege beiderseitig vorhanden,
befestigt mit Betonverbundstein,
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses,
Bauwischgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 03.12.2025 ist das
Bewertungsobjekt im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche
aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise 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 26.08.2025 vor.



Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Meschede-Stadt, Blatt 1762, folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

- Verfügungsbeschränkung
- Insolvenzverfahren
- Zwangsversteigerungsverfahren

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 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 Stadtverwaltung Meschede enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Meschede nicht.

3.5.2 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Geoportal 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 Kerngebiet (MK) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 29b "Mühlenweg", folgende Festsetzungen:

- MK = Kerngebiet
III = 3 Vollgeschosse (max.)



GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.5 Bauordnungsrecht

Folgende Vorhaben sind in der städtischen Bauakte dokumentiert:

- Beschluss Wiederaufbau des Wohnhauses vom 14.02.1948
- Bauschein Nr. B386/1947 Neubau eines Wohnhauses vom 11.09.1948
Gebrauchsabnahmeschein Nr. B386/1947 Neubau eines Wohnhauses vom 13.05.1955
- Baugenehmigung Nr. 2.157/88.VG, Überdachung des Hauseinganges und Sanierung des Kellerhalses vom 07.07.1988
Rohbaufertigstellung Nr. 2.157/88 Überdachung des Hauseinganges und Sanierung des Kellerhalses vom 17.08.1988
Bescheinigung Fertigstellung Nr. 2.157/88 Überdachung des Hauseinganges und Sanierung des Kellerhalses vom 15.09.1988

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:

- Grundrissabweichungen in allen Geschossen
- Ausbau des Dachgeschosses
- Gaube zur Südseite
- im Keller befindet sich ein Hobbyraum sowie ein Duschbad mit Whirlpool und Sauna

Eine nachträgliche Genehmigung der Abweichungen ist nur unter Auflagen zu erwarten. Die Wertermittlung des Wohnhauses wird auf der Grundlage des ausgeführten Vorhabens durchgeführt. Die Garage wird auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens bewertet, da eine nachträgliche Genehmigung nur unter Mitwirkung des vom Überbau betroffenen Grundstückseigentümers möglich wird.

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 Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Meschede vom 04.12.2025 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 Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird vom Eigentümer und seiner Frau bewohnt. Das Dachgeschoss wird vom Sohn des Eigentümers bewohnt. Ein schriftlicher Mietvertrag besteht nicht.



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. 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 nicht 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 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Zweifamilienhaus, unterkellert, freistehend, mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1955 (gemäß Gebrauchsabnahmeschein Bauakte)
Modernisierung:	Haustür ca. 2023, Fenster der Westseite, 3-fach verglast ca. 2023, Terrassentür, 3-fach verglast, ca. 2023
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

Kellergeschoss:

Kellerraum, Heizungsraum, Flur mit Ausgang zum Garten, Hobbyraum, Bad mit Sauna

Erdgeschoss:

Küche, Vorrat, Esszimmer, Gäste WC, Garderobe, Flur, Wohnzimmer / Kaminzimmer, Terrasse

Obergeschoss:

4 Zimmer, 2 Ankleide, Badezimmer, Abstellraum, Balkon

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Duschbad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk



Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststoffbelag <u>Geschosstreppe innerhalb der Wohnung EG/OG:</u> Holzkonstruktion, Holzgeländer <u>Geschosstreppe im Treppenhaus:</u> Holzkonstruktion mit Teppich verkleidet, einfaches Holzgeländer <u>Treppe zum Spitzboden:</u> Einschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, überdachte Eingangstreppe mit 4 Stufen und Eingangspodest, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer, mit Dämmung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• durchschnittliche Ausstattung,• je Raum mehrere Steckdosen,• bessere Beleuchtungskörper, teilw. Einbaustrahler• Türöffner,• Klingelanlage,• Zählerschrank mit Dreh- und Kippsicherungen



Heizung:	Gasheizung, Buderus Logano plus, 40 kW Baujahr 2011 Fußbodenheizung im Hobbyraum und Kellerflur
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), im Hobbyraum eingebaute Lüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung für EG und OG, im DG über Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Teppich
Wandbekleidungen:	Putz, Tapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	teilw. Deckenputz, teilw. Tapeten. aufgesetzte Holzbalken, teilw. eingelassene Strahler
Fenster:	teilw. 2-fach verglaste Holzfenster (Baujahr 1981), teilw. 3-fach verglaste Kunststofffenster (Westseite 2023), Bleiverglasung im Treppenhaus Holzrollladen, im EG und OG elektrisch
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen (Holz), Kassettentüren Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>KG:</u> Duschbad mit Whirlpool und Sauna (ca. 40 Jahre alt) <u>EG Gäste-WC:</u> Handwaschbecken und WC in Muschelform Sanitärfarbe: Perlmutt Wandbelag: Tapeten, hinter dem WC Fliesen Bodenbelag: Fliesen Deckenbelag: aufgesetzte Holzbalkenoptik mit Einbaustrahlern <u>OG Badezimmer:</u> 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten Sanitärfarbe: beige Wandbelag: Fliesen Creme mit Ornamenten, raumhoch gefliest Bodenbelag: Fliesen Creme

DG Duschbad:

Eckdusche, WC und Waschbecken

Sanitärfarbe: weiß

Wandbelag: Tapeten, hinter WC-Fliesen

Bodenbelag: runde Mosaikfliesen weiß

Deckenbelag: Tapeten

besondere Einrichtungen:

- Kachelofen, (kein Werteinfluss da außer Betrieb gesetzt),
- Sauna, kein Werteinfluss, da ca. 40 Jahre alt,
- Whirlpool, kein Werteinfluss, da ca. 40 Jahre alt,
- Kanalanschluss-Pumpe im KG (Whirlpool – kein Werteinfluss da auch die Pumpe ca. 40 Jahre ist)

Küchenausstattung:

Die Küche im EG ist fest eingebaut. Sie wird jedoch wertmäßig im Gutachten nicht berücksichtigt. Der Zeitwert der Einbauküche wird der Rechtspflegerin in separatem Schreiben mitgeteilt.

Die Küche im DG 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:

- beschädigte Bodenbeläge als Folgeschaden durch vormals eingedrungenes Grundwasser im KG,
- dringend benötigter Anstrich der Holzbauteile im Bereich der Dachüberstände und Gauben,
- marodes Holz im Bereich der Eingangsüberdachung,
- einzelne beschädigte Schieferplatten

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

- abweichende Bauausführungen,
- fehlende Genehmigung der Gaube Südseite,
- drohendes Grundwasser im Bereich des ausgehobenen Kellerbereichs

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Eingangstreppe,
- Eingangsüberdachung,
- Kelleraußentreppe,
- Dachaufbauten

Besondere Einrichtungen:

- Markise EG

Besonnung und Belichtung:

gut



Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer attraktiven, sehr zentralen und dennoch ruhigen Lage von Meschede. Besonders die Ausrichtung zur Südseite, sowie der ansprechende Baustil verleiht dem Grundstück einen besonderen Reiz.

Sowohl Wohnhaus als auch die baulichen Außenanlagen verfügen über geringfügigen Unterhaltungsstau. Modernisierungen sind einzuplanen. Die Lage sowie die bauliche Ausführung und die Größe des Hauses sprechen eine breite Zielgruppe an. Da das Angebot an vergleichbaren Häusern sehr gering ist, werden mögliche Erwerber über die bauordnungsrechtlichen Abweichungen hinwegsehen.

4.3 Garage

- Baujahr: 1955,
- Bauart: massiv,
- Außenansicht: verputzt,
- Dachform: Walmdach
- Tor: elektrisches Sektionaltor,
- Boden: Beton,
- Fenster: einfach verglaste Holzfenster mit Gitter
- Besonderheiten: Montagegrube und Stauraum im DG der Garage

- **Baumängel und Schäden:**
 - massiver Riss in den Außenmauern,
 - lose Schiefersteine (Dach),
 - abgeplatzter Putz Innen,
 - vom genehmigten Vorhaben abweichende Bauausführung,
 - Überbau auf Nachbargrundstück

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- befestigte Stellplatzfläche,
- Terrasse,
- Stützmauer,
- Büsche und Sträucher,
- Rasenfläche,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- abgängige Bodenfliesen an der Terrassentreppe,
- gebrochene Fliesen Terrasse



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59872 Meschede, Hanseshof 8 zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Meschede-Stadt Blatt 1762, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meschede-Stadt	18	137	747 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 das 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) **200,- €/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 10.03.2026 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)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	10.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	gute Lage	×	1,100	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	220,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	747	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Tiefe (m)	40	42	×	1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	220,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	220,00 €/m²
Fläche	×	747 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	164.340,00 €
	rd.	164.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 insgesamt **164.000,00 €**.

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

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Aufgrund der Grundstücksaussichtung zur Südseite wird von einem Zuschlag von 10% ausgegangen.

E3

Bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m ist keine Anpassung erforderlich. Das Grundstück umfasst eine Tiefe von ca. 42 m. Aufgrund der Gestaltung und Qualität des Grundstücks wird jedoch kein Wertabschlag unterstellt.

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. Ausbauszuschlag) 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		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	784,00 €/m² BGF	633,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	485,00 m²	20,63 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	63.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	443.240,00 €	13.058,79 €
Baupreisindex (BPI) 10.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	844.815,44 €	24.890,05 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	844.815,44 €	24.890,05 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	11 Jahre
• prozentual		78,75 %	81,67 %
• Faktor	x	0,2125	0,1833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	179.523,28 €	4.562,35 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	181.023,28 €	4.562,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		185.585,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.279,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.864,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	164.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	358.864,91 €
Sachwertfaktor	x	0,88
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	315.801,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.000,00 €
Sachwert	=	297.801,12 €
	rd.	300.000,00 €

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: Zweifamilienhaus

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 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	52,3 %	47,7 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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 und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
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: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

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	0,0	0,00
2	725,00	52,3	379,17
3	835,00	47,7	398,30
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 777,47

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		777,47 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,960
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	783,69 €/m ² BGF
	rd.	784,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	632,50 €/m ² BGF
	rd.	633,00 €/m ² 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau	20.000,00 €
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Kelleraußentreppe	2.000,00 €
• Balkon	6.000,00 €
• überdachter Eingangsbereich mit Kelleraußentreppe	5.000,00 €
• Dachgauben	30.000,00 €
besondere Einrichtungen (Kamin kein Zeitwert)	0,00€
Summe	63.000,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus Bezeichnung	Zeitwert
besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Markise	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

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. (185.585,63 €)	9.279,28 €
Summe	9.279,28 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und gemäß dem Wertermittlungsmodell der AGVGA/ NRW für Wohngebäude mit 80 Jahren angesetzt.

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 Unterhaltungszustaus 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: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte Gebrauchsabnahmeschein) 1955 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 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Teilpunkt für die Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3	0,5	0,0
Teilpunkt für den teilweisen Einbau dreifachverglaster Fenster	2	0,5	0,0
Teilpunkte für die wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	2,0	0,0
Summe		3,0	0,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1955 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

Alterswertminderung

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

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

Beim Bewertungsobjekt ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge 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 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 Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten # Wert).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	
Bauschäden	-9.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Anstrich der Holzbauteile des Daches und Instandsetzung Eingangüberdachung -4.500,00 € • Instandsetzung Fußboden KG nach Grundwasserschaden -5.000,00 € • Reparatur der beschädigten Schiefersteine (kein zusätzlicher Abschlag, da im Rahmen der üblichen Instandhaltung) 	
weitere Besonderheiten	-8.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag für fehlende Genehmigung DG-Ausbau/ Abweichende Grundrisse und Bauausführungen in allen Geschossen -5.000,00 € • Risiko aufgrund des Überbaus und abweichender Bauausführung der Garage -1.500,00 € • Instandsetzung der baulichen Außenanlagen -2.000,00 € 	
Summe	-18.000,00 €

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 (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 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 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 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		
	Nutzung/Lage				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich rd. (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	EG/OG		178,00		6,63	1.180,00	14.160,00
	DG		70,00		7,43	520,00	6.240,00
Garage				1	50,00	50,00	600,00
Summe			248,00	1		1.750,00	21.000,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.881,20 €
jährlicher Reinertrag	= 16.118,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 164.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.592,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.526,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,381
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 154.240,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 164.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 318.240,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 318.240,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.000,00 €
Ertragswert	= 300.240,11 €
	rd. 300.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung liegt in der Bauakte nicht vor. Da die Grundrisse aus der Bauakte nicht mit dem ausgeführten Vorhaben übereinstimmt und die die Grundrisse des Eigentümers über das ausgeführte Vorhaben nicht bemaßt sind, liegen keine Angaben zur Wohnfläche des Gebäudes vor. Auf ein örtliches Aufmaß wurde aus Kostengründen verzichtet. Da es sich bei dem Ertragswertverfahren lediglich um ein untergeordnetes Wertermittlungsverfahren bei der Wertermittlung von selbstgenutzten Immobilien handelt, ist die korrekte Angabe der Wohnfläche für die Wertermittlung nicht erforderlich. Die hier angesetzte Wohnfläche wurde mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten aus der Bruttogrundfläche abgeleitet und plausibilisiert. Dabei ist das zusätzliche Treppenauge innerhalb der Wohnung in Abzug gebracht und die Freisitze von Balkon und Terrasse mit ca. ¼ hinzugerechnet. Da das Ertragswertverfahren lediglich als stützendes Verfahren angewendet wird, ist diese Vorgehensweise hinreichend genau. Aufgrund der groben Flächenschätzung ist diese Wohnfläche ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung verwendbar.

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)

- für die Mieteinheit EG/OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.563,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	283,20
Summe			3.213,40 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.008,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	124,80
Summe			1.499,80 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	48,00
Instandhaltungskosten	----	----	108,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			168,00 (ca. 28 % des Rohertrags)

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.

5.5.5 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.

5.5.6 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **300.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **300.000,00 €**
ermittelt.

Der Ertragswert stützt damit das Ergebnis des Sachwertverfahrens.

5.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Meschede-Stadt, Blatt 1762, lfd.-Nr. 1 eingetragene, mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 18, Flurstück 137 in 59872 Meschede, Hanseshof 8 wird zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 mit rd.

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend 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, 31.03.2026

Sachverständige Silke Hillebrand



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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

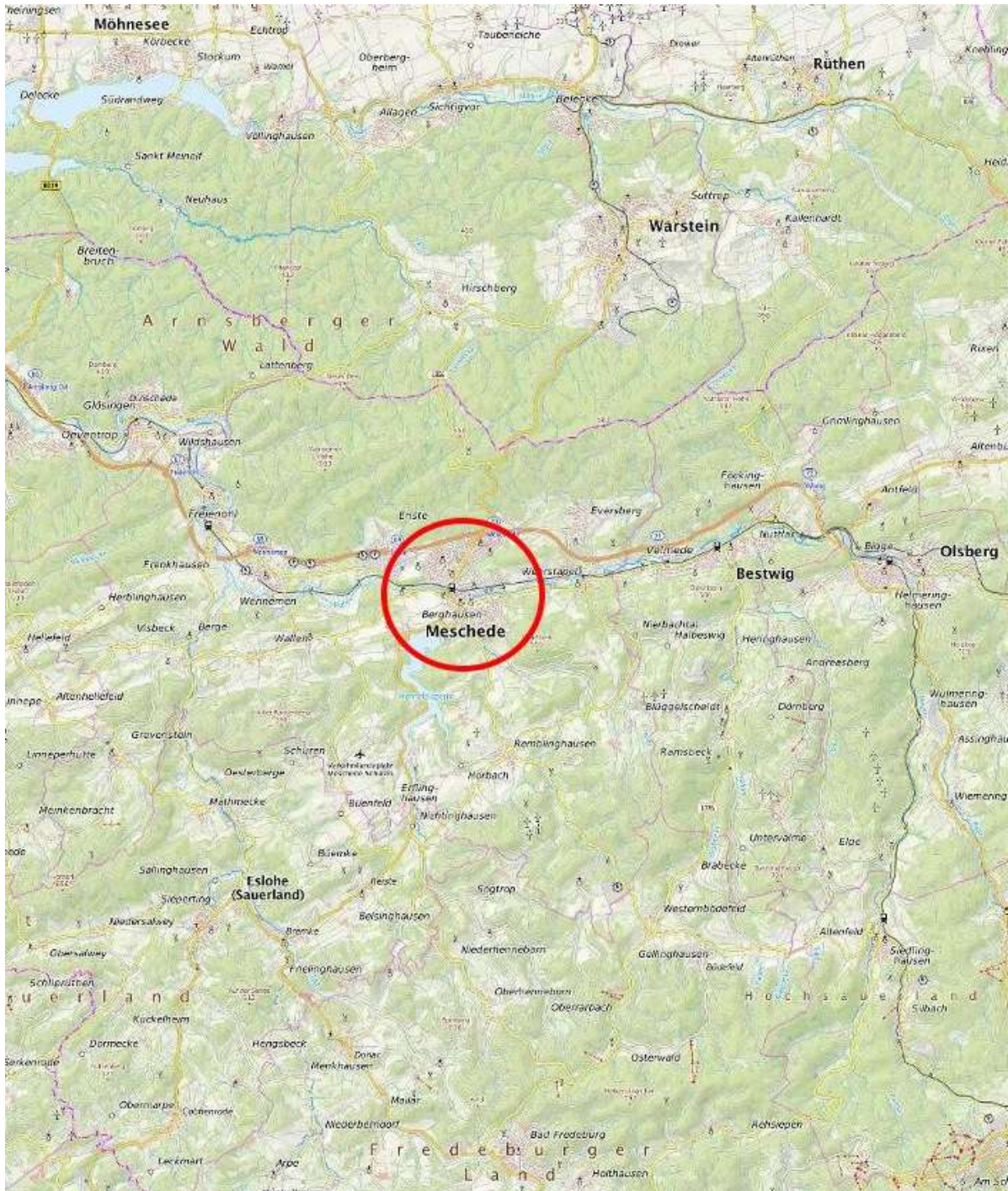
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2026



7 Verzeichnis der Anlagen

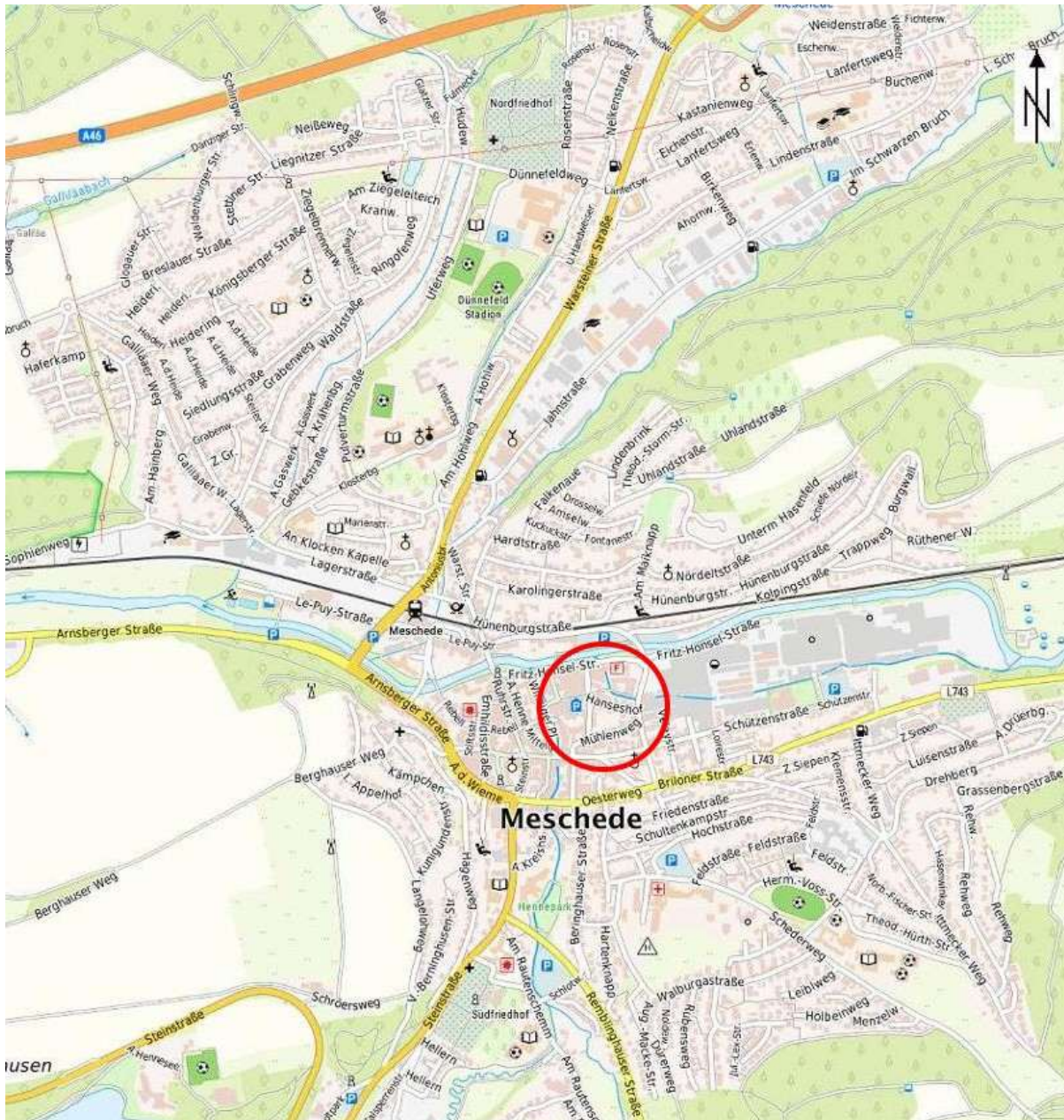
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Demografie-Bericht
- Anlage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

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



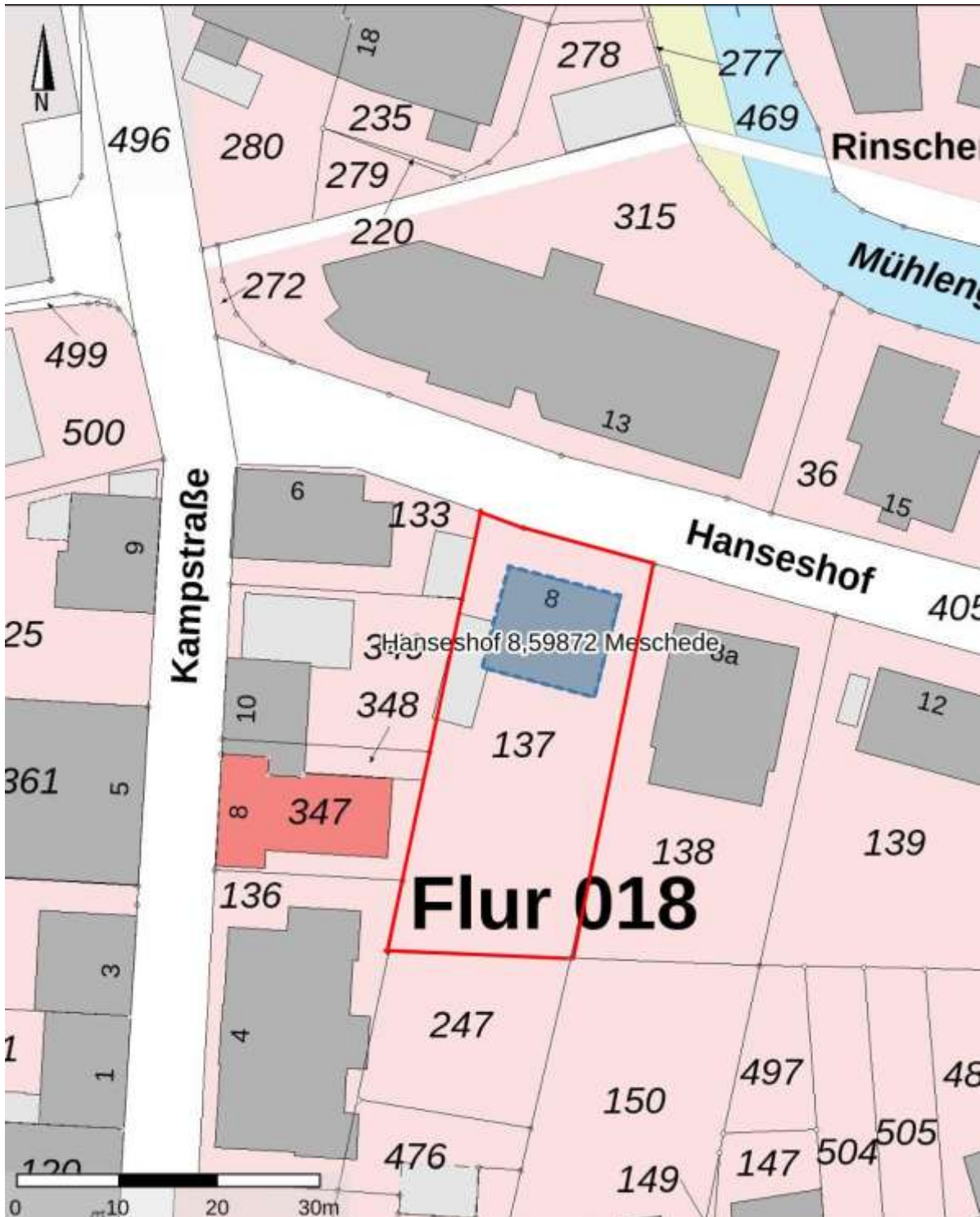
lizenzierter Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

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

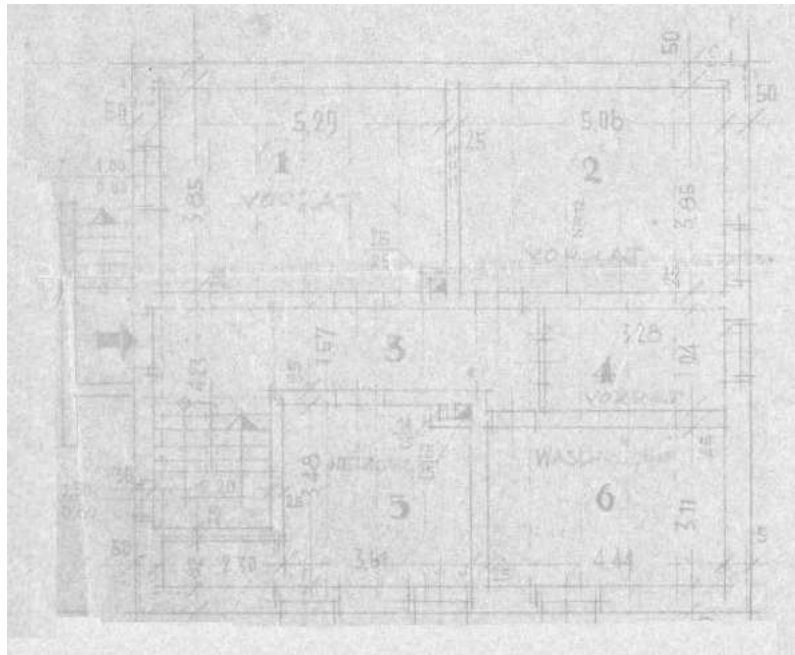
2. Demografische Entwicklung 2023

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
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

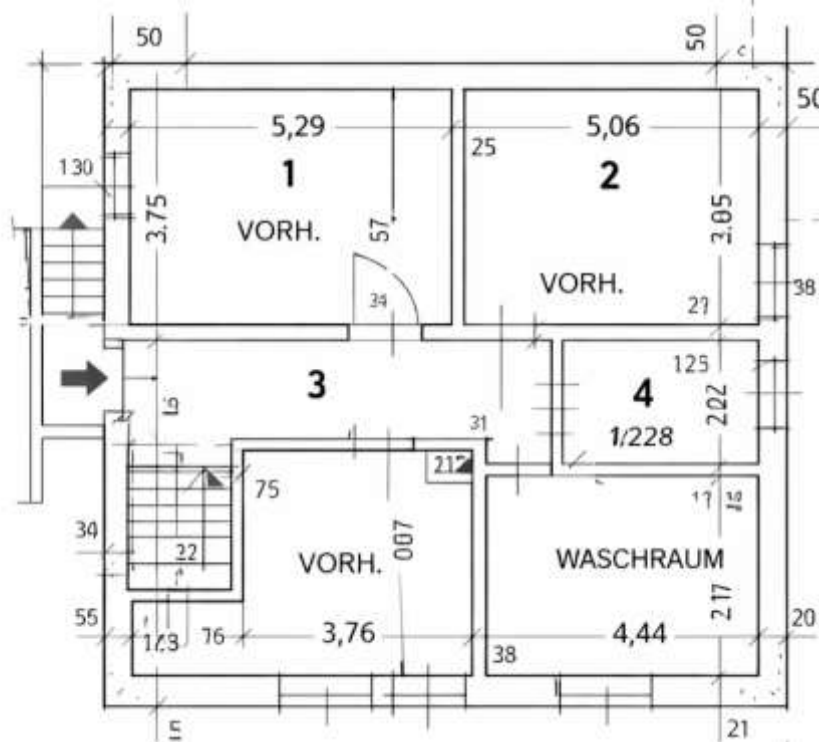
k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite [Methodik](#).

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 1 von 8



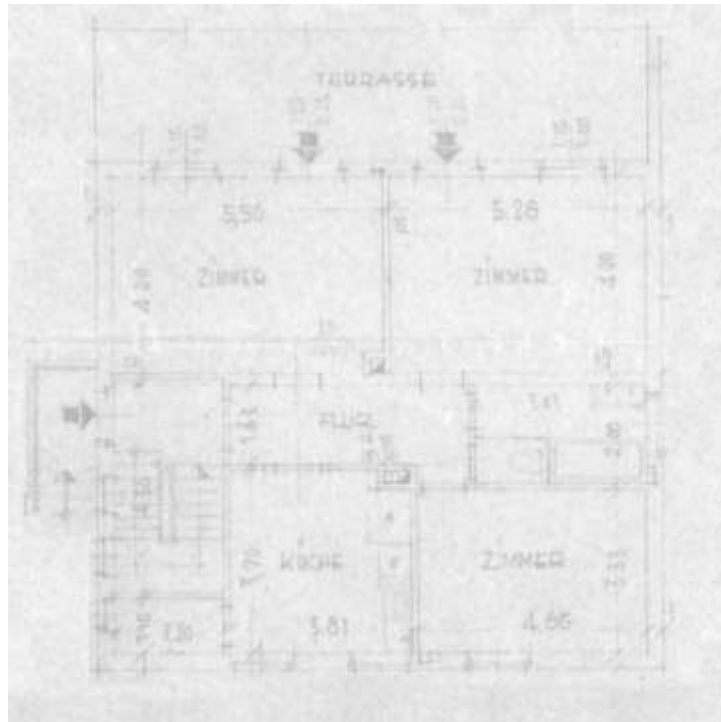
(1)



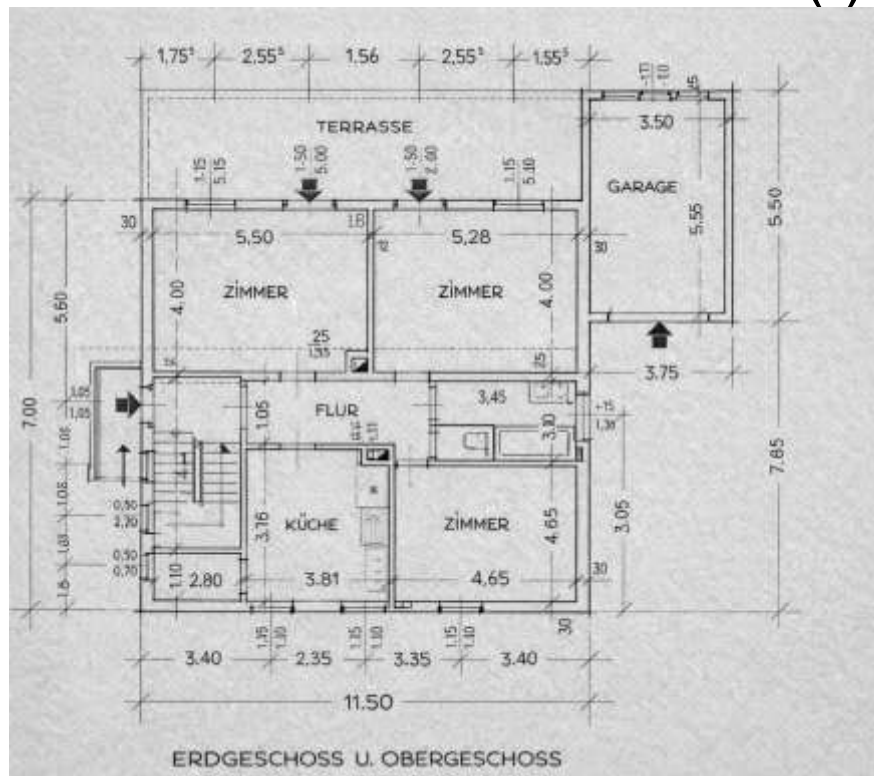
(2)

Grundriss Kellergeschoss (1. aus der Bauakte 1955)
(2. Qualität überarbeitet mit ChatGPT)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 2 von 8



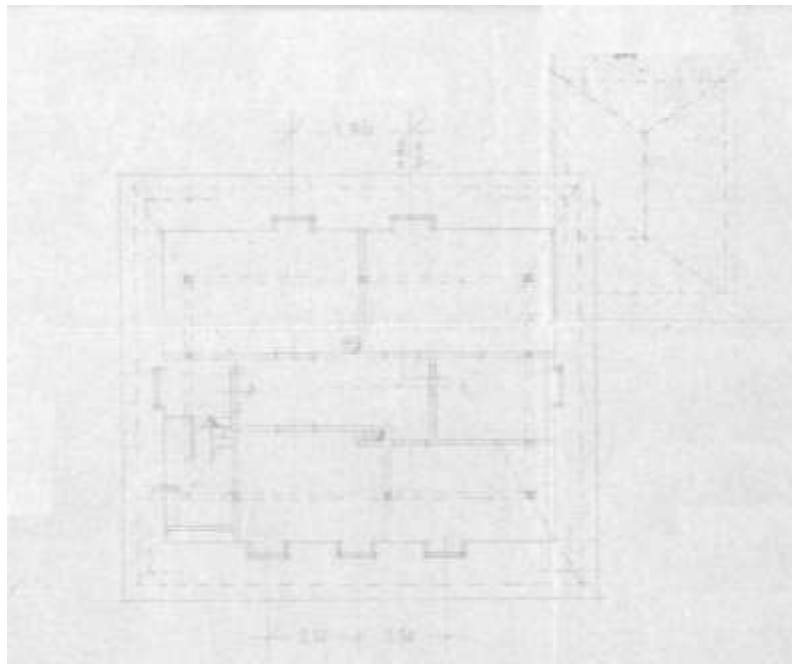
(1)



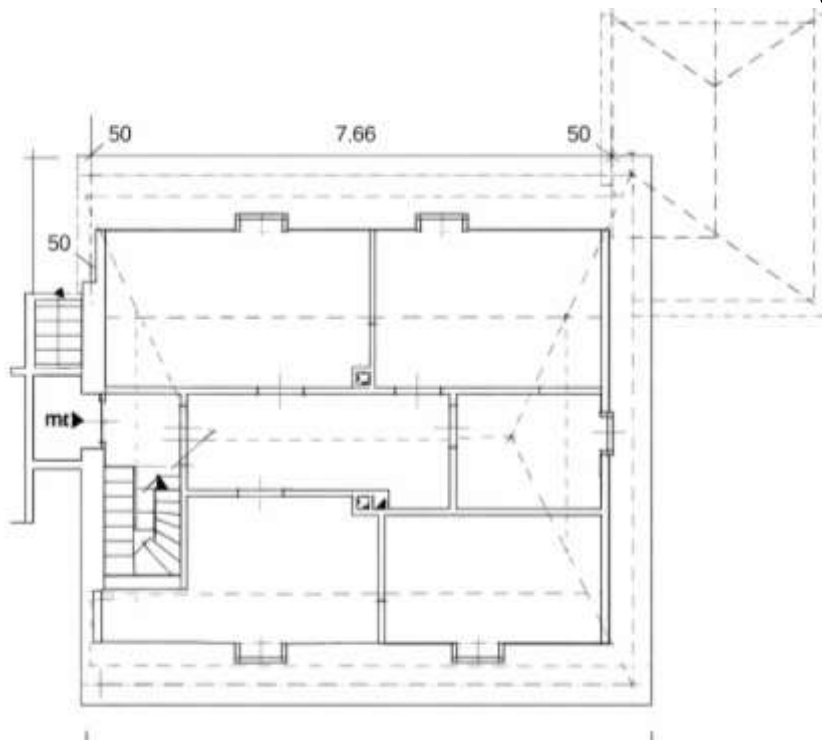
(2)

Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss (1. aus der Bauakte 1955)
(2. Qualität überarbeitet mit ChatGPT)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 3 von 8



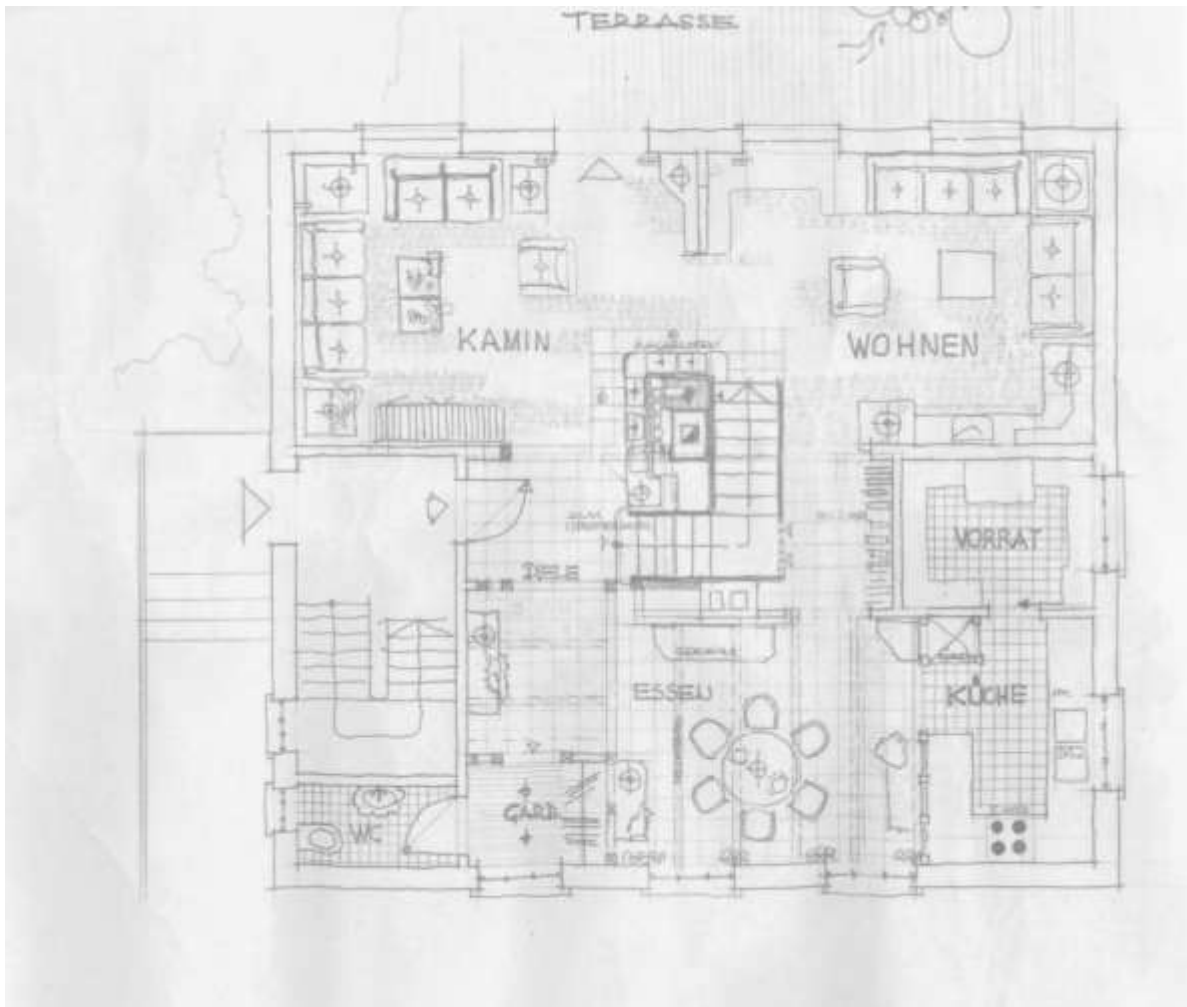
(1)



(2)

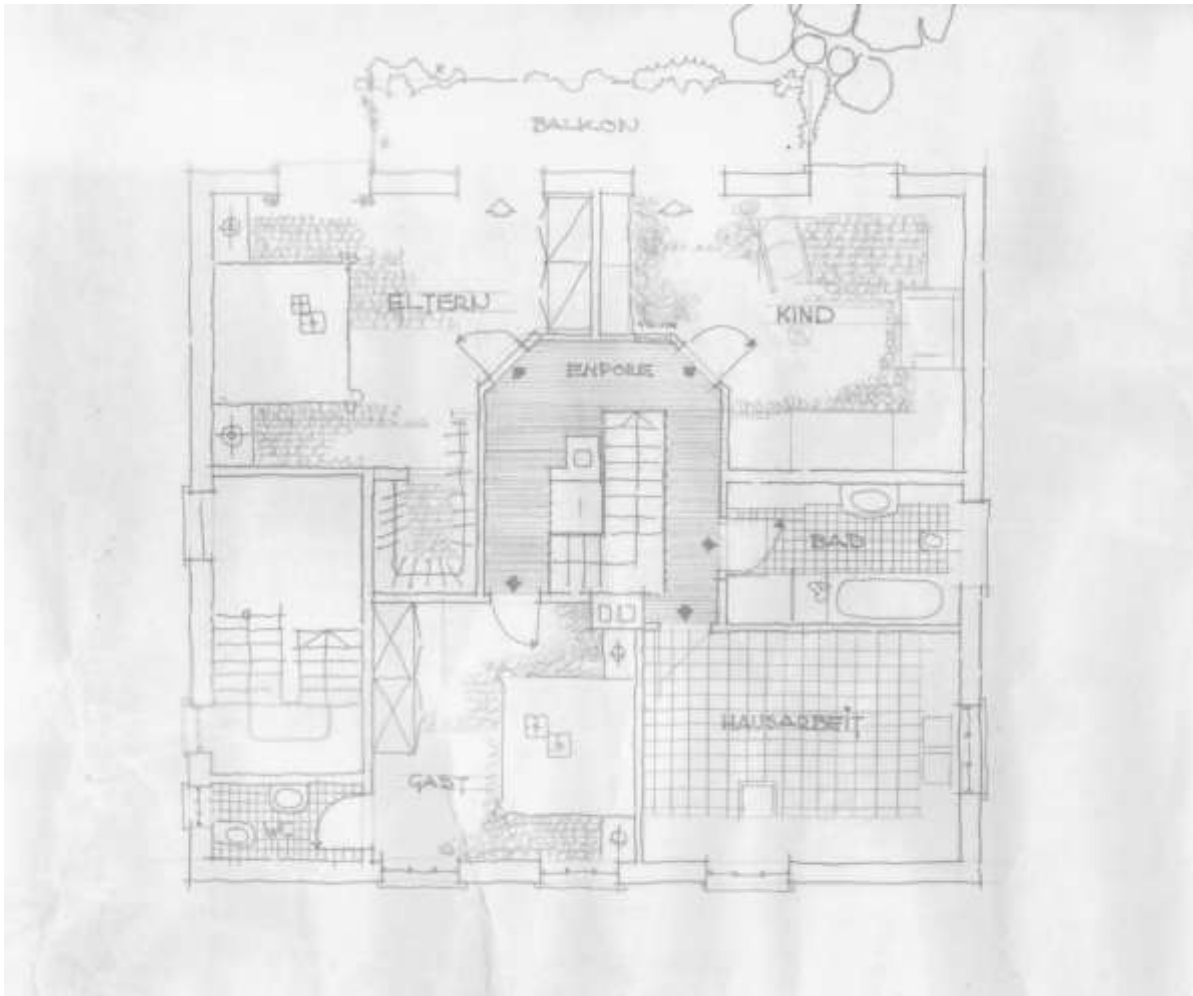
Grundriss Dachgeschoss (1. aus der Bauakte 1955)
(2. Qualität überarbeitet mit ChatGPT)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 4 von 8



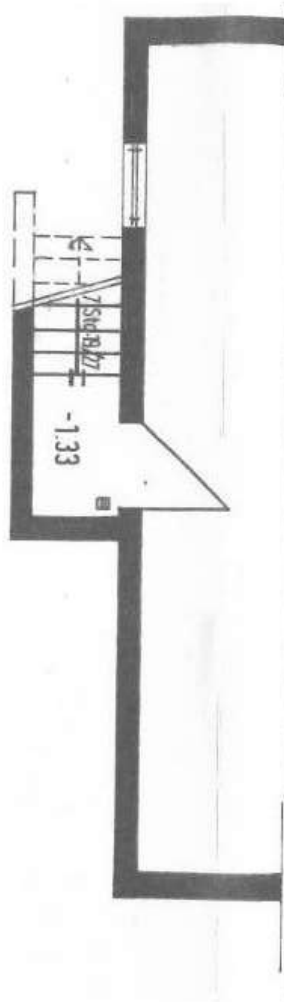
Grundriss EG nach Umbau (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 5 von 8



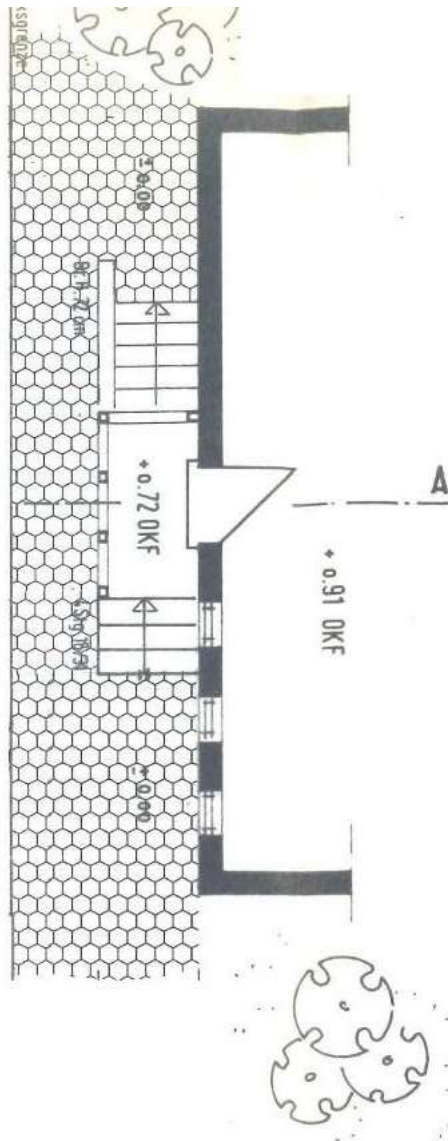
Grundriss Obergeschoss nach Umbau (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 6 von 8



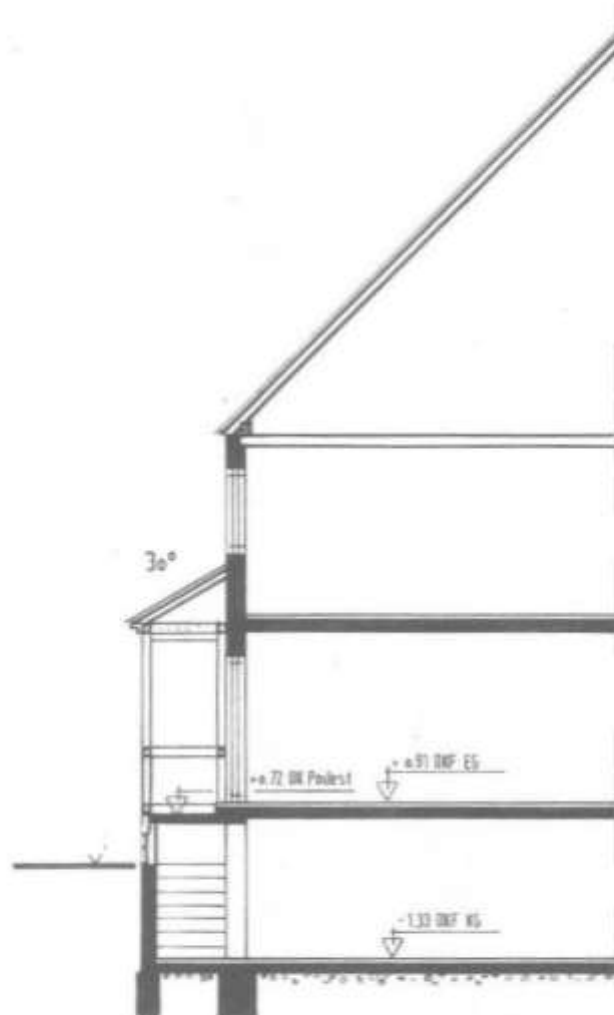
Grundriss Kellergeschoss Überdachung Hauseingang (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 7 von 8



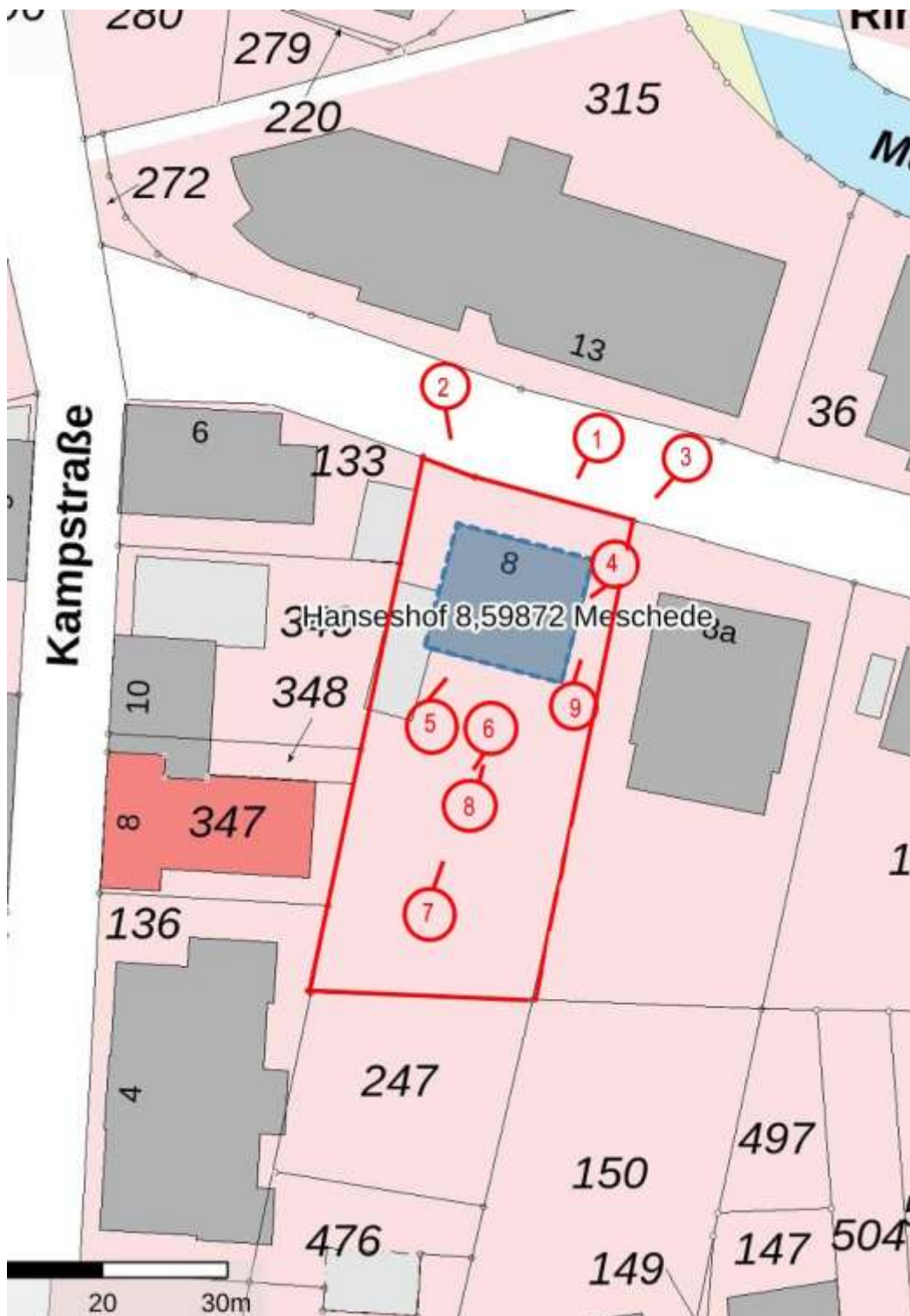
Grundriss Erdgeschoss Überdachung Hauseingang (aus der Bauakte)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
Seite 8 von 8



Schnitt Überdachung Hauseingang (aus der Bauakte)

Anlage 6: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 7: Bilder

Seite 1 von 11



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 7: Bilder

Seite 2 von 11



Bild 3: Straßenansicht, Ostseite



Bild 4: überdachter Eingangsbereich

Anlage 7: Bilder
Seite 3 von 11



Bild 5: Südansicht



Bild 6: Garten südlich des Hauses

Anlage 7: Bilder

Seite 4 von 11



Bild 7: Garten südlich des Hauses



Bild 8: Südansicht

Anlage 7: Bilder

Seite 5 von 11



Bild 9: Weg neben dem Wohnhaus



Bild 10: massive Rissbildung in den Außenmauern der Garage

Anlage 7: Bilder
Seite 6 von 11



Bild 11: Beispiel für gebrochene Fliesen der Terrasse



Bild 12: Beispiel für gebrochene und abgängige Fliesen der Terrasse

Anlage 7: Bilder

Seite 7 von 11



Bild 13: Beispiel für notwendigen Anstrich des Dachüberstandes (hier Gaube)



Bild 14: Beispiel für notwendigen Anstrich des Dachüberstandes (hier Gaube)

Anlage 7: Bilder

Seite 8 von 11



Bild 15: Beispiel für lockere Schiefersteine auf dem Garagendach



Bild 16: Beispiel für lockere Schiefersteine auf dem Hausdach

Anlage 7: Bilder
Seite 9 von 11



Bild 17: Beispiel für verfaultes Holz der Überdachung Eingangsbereich



Bild 18: Heizungsanlage

Anlage 7: Bilder

Seite 10 von 11



Bild 19: Pumpenanlage des Whirlpools zur Kanalisation



Bild 20: Elektrokasten

Anlage 7: Bilder

Seite 11 von 11



Bild 21: Elektrokasten im Treppenhaus