



KURZFASSUNG VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG

für

**das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück,
in 59872 Meschede, Lagerstr. 27**

Gemarkung: Meschede-Stadt Flur: 3 Flurstück: 1294



Aktenzeichen Amtsgericht Meschede 10a K 24/25

Stichtag 19.03.2026

Gutachtausfertigung als geschützte PDF-Datei

Die Gebäude wurden - soweit möglich - von innen und außen in Augenschein genommen. Die Erdgeschosswohnung und das Kellergeschoss, welcher nur aus einem Raum besteht, konnten nicht begangen werden. Ebenso konnte die gartenseitige Fassade nicht eingesehen werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Objektadresse: Lagerstr. 227
59872 Meschede

Grundbuchangaben: Grundbuch von Meschede, Blatt 950,
lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3
Flurstück 950 (791 m²)

1.2 Angaben zum Eigentümer

Eigentümer: Erbengemeinschaft

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren 51 K 24/24

Wertermittlungstichtag: 19.03.2026 = Ortstermin

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Hochsauerlandkreis Einwohner 261.777
(30.06.2023 it.nrw)
Ort und Einwohnerzahl: Meschede (29.612 Einwohner – 01.06.2025),
Kernstadt Meschede ca. 15.000 EW

Die Stadt Meschede liegt im Hochsauerlandkreis NRW, umgeben von den Städten Arnsberg, Warstein, Bestwig, Eslohe und Sundern und ist als Kreisstadt gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Meschede ist über die A 46 / 445 direkt mit den wichtigen Verkehrsachsen A 44 und A 2 sowie der A 1 verbunden. Die Einbindung in das regionale Umland wird durch die Bundesstraßen 7 und 55 sowie zahlreiche gut ausgebaute Land- und Kreisstraßen gewährleistet.

Überörtliche

Verkehrsverbindungen:

- DB-Haltestelle Meschede ca. 0,5 km
- Autobahn A 46/445 ca. 2,0 km
- Autobahn A 44 ca. 30,0 km

- Flughafen Paderborn ca. 43,0 km
- Flughafen Düsseldorf ca. 130,0 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße: Wohnbebauungen

Topografie: Hanglange

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern. In ca. 1,0 km befindet sich ein Verbrauchermarkt und ein Gewerbegebiet mit unterschiedlicher Ausrichtung. Das Zentrum von Meschede liegt rd. 2,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt und ist mit einer Fußgängerzone ausgestattet. Weitere Lebensmitteldiscounter sind ebenfalls in Meschede zu finden. Ärzte, Apotheken, Banken sind ausreichend im Stadtkern von Meschede angesiedelt, ebenso wie weiterführende Bildungseinrichtungen.

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt zwischen zwei öffentlichen Straßen. Parkmöglichkeiten sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vorhanden.

Busverbindungen sind vorhanden, ob diese ausreichend sind, liegt an den persönlichen Bedürfnissen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Gestalt und Form: Straßenfront ca. 19,00 m, Tiefe im Mittel ca. 41,50 m

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: ausgebaut mit Straßenbeleuchtung und Gehwegen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Gas- und Telefonanschluss

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle ist verpflichtet, die durch das Grundstück gelegte städtische Wasserleitung und Kanalisationsleitung bestehen zu lassen und die Unterhaltung durch die Stadtgemeinde Meschede zu gestatten, eingetragen am 18. Oktober 1922

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

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



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen B-Plan. Es wird nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile beurteilt.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es sind in der Örtlichkeit keine besonderen Unstimmigkeiten zur Bauakte festgestellt worden.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Das Objekt wird eigengenutzt. Im Garten befinden sich mehrere Gartenhäuser, Schuppen und grenzseitige nicht zulässige Bebauungen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, welches bisher überwiegend von den Eigentümern genutzt wurde. Die Grundsubstanz des Hauptgebäudes besteht aus einem Mitteltrakt, der bereits 1930 vorhanden war. In den Jahr 1990 /1991 erfolgte ein An- und Umbau des Wohnhauses, bei der die wesentlichen Bauteile Wände, Decken und Dach erhalten geblieben sind.

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, massiv
Baujahr:	Vor 1930 (keine Bauunterlagen vorhanden) 1934 Anbau Stall 3,10 * 5,68 – grenzseitig 1991 An- und Umbau des Wohnhauses (Fertigbauabnahme 28.05.1991)
Modernisierung:	Im Zuge des Umbaues 1990 / 1991
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Putz

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Bruchstein /Beton
Kellerwände:	Bruchstein
Wände:	Mauerwerk, Trockenbau
Geschossdecken:	Betondecken, oberste Geschossdecke Holzbalkenlage
Treppen:	<u>Erd- und Dachgeschoss:</u> Stahlbetontreppe mit Fliesen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Satteldach ca. 50 - 54 ° <u>Dacheindeckung:</u> Bitumenschindel, Gauben Schiefer Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasseraufbereitung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Buderus Gas-Niedertemperatur, Bj. 1990, 20 kW
(nicht in Augenschein genommen), Beheizung Heizkörper

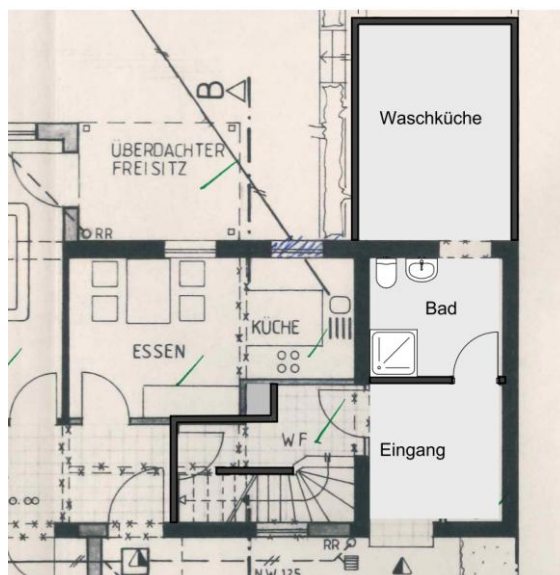
Warmwasser- zentral über Heizungsanlage
versorgung:

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

In der Baugenehmigung von 1990 war die grenzseitige Bebauung als Durchgang zum Carport genehmigt worden. Dieser Durchgang war 1965 als Garage genehmigt worden.



Tatsächlich liegt hier der Wohnungseingang (Flur) der Obergeschosswohnung, ein Badezimmer und im Carport ist eine Waschküche eingebaut worden.



Baurechtlich sind das Bad und die Waschküche an der Grenze nicht zulässig. Aufgrund der Landesbauordnung wird angenommen, dass eine Baugenehmigung für diese Räumlichkeiten auch nicht erteilt wird.

Die Wohnfläche des Erdgeschosses ist den Plänen entnommen und wird mit rd. 76 m² angesetzt. Die Erdgeschosswohnung konnte nicht begangen werden.

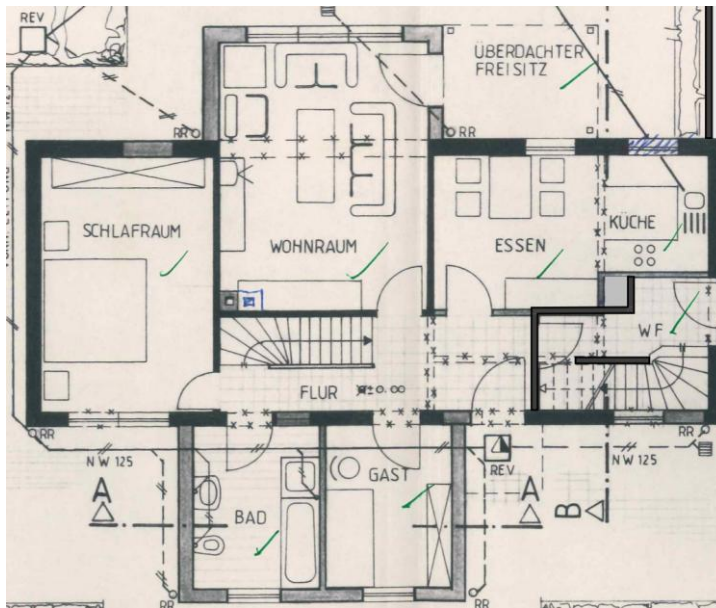
Die Obergeschosswohnung ist mit einer Wendeltreppe mit dem Dachgeschoss verbunden.

Die Wohnfläche der Ober-, Dachgeschosswohnung wurde aus den Plänen und teilweise örtlichen Messungen ermittelt und beläuft sich auf rd. 107 m².

WOHNUNG 1

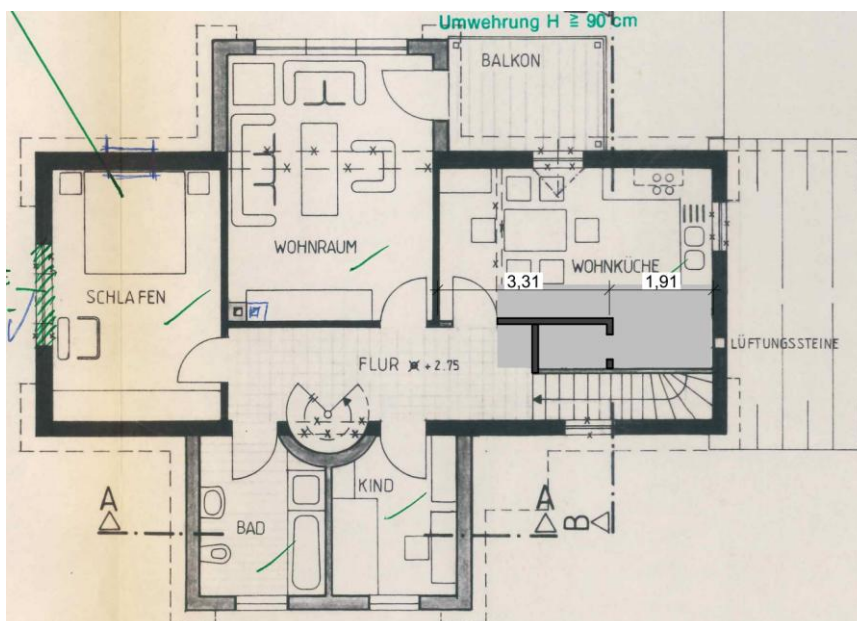
Erdgeschoss lichte Höhe ca. 2,50 m

3 Zimmer, Küche, Bad und Zugang zum Garten. Die Wohnung wurde nicht besichtigt.



WOHNUNG 2

Obergeschoss



Erdgeschoss



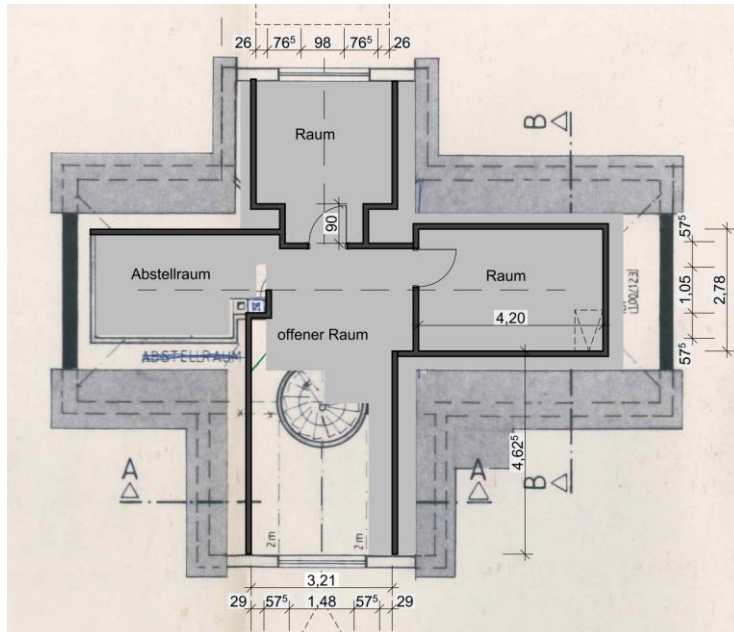
Erd-, Obergeschoss

Erdgeschoss mit Eingangsbereich und Aufgang ins Dachgeschoss, Bad nicht zulässig.

Obergeschoss mit 3 Zimmern Bad, großer Küche und Balkon.

Dachgeschoss

1 offener Raum ohne Abtrennung zur Treppe und 2 kleine Räume

**3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand****3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind teilweise ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Bj. 1990, Rollläden, Fensterbänke außen Metallabkantungen, Fensterbänke innen teils Naturstein

Türen: Aluminiumhaustüren, Bj. 1990
Innen: einfache Füllungstüren Bj. 1991

Wandbekleidungen: überwiegend Putz,
Dachgeschoss Trockenbauwände Gipsbauplatten
Spitzboden 1 Bereich mit Holzvertäfelung

Deckenbekleidungen: Putz

Bodenbeläge: Bodenfliesen, Laminat unterschiedlicher Qualität
Balkone ohne Belag

sanitäre Installation: Bad OG Wohnung 2
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Waschtisch und 1 Wanne mit Einhebelmischer, 1 Dusche mit Kunststoffabtrennung / Vorhang, Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch

BAD EG Wohnung 1
wurde nicht besichtigt. Nach mündlichen Angaben ausstattungsidentisch mit dem Dachgeschoss

besondere Einrichtungen: keine

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkon (ohne Belag)
Dachgauben
Eingangsüberdachung

Bauschäden und Baumängel:

- Risse /Feuchteschäden Eingang Wohnung 2
- nicht fachgerechte Trennung Wohnung 1 und 2 (Foto)
- Fliesenschäden
- Feuchteschaden Rollladen Wohnzimmer OG
- Sockelschäden Fassade Süden
- Fassadenschäden und -verschmutzungen Süd-West
- Balkonabdichtung und Balkonbelag
- Balkongeländer Anstrich
- Dachuntersichten
- Unzulässige Grenzbebauung bzw. Umnutzung

Allgemeinbeurteilung: Der Zustand des Objektes zeigt in Teilbereichen einen Instandhaltungsstau auf.

3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz. Zuwegung mit Betonsteinpflaster, Einfassungen mit Hecke und Doppelstabmattenzaun, Wiese und Sträucher. Auf dem Grundstück befinden sich einige Gartenhütten, ein kleines Gewächshaus, Schuppen und eine große Eingangsüberdachung. Diese Bauten sind baurechtlich nicht genehmigt und überschreiten insgesamt die zulässige Länge der Grenzbebauung nach Landesbauordnung. Nur der zulässige Teil fließt in die Außenanlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück in 59872 Meschede, Lagerstr. 27 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **19.03.2026** insgesamt **106.310,00 €**.

4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe	24.900,00 €	4.000,00 €

4.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Summe	-28.500,00 €
-------	--------------

4.2.3 B. o. Leitungsrecht

Aus den vorliegenden Plänen geht hervor, dass eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, wie im Grundbuch eingetragen ist, nicht mehr ausgeübt wird. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

4.3 Verkehrswert (Marktwert) .

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück, Lagerstr. 27, 59872 Meschede

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meschede	950	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meschede-Stadt	3	1294 (791 m ²)

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung zum Wertermittlungsstichtag **19.03.2026** mit rd.

231.000,00 €

in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend Euro

ermittelt.