



Amtsgericht Lüdenscheid  
Dukatenweg 6  
58507 Lüdenscheid

Von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.  
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40  
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34  
Fax 02 31.55 74 09 35

27.08.2025

**In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen  
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).  
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.**

## **Gutachten**

### **zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch**



<b>Geschäftsnummer:</b>	22 K 3/25
<b>Für die Liegenschaft:</b>	Brüderweg 61 58507 Lüdenscheid
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
<b>Verkehrswert:</b>	93.000,00 €

**Inhaltsverzeichnis**

1. Aufgabenstellung .....	3
2. Grundlagen des Gutachtens .....	4
3. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	5
4. Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1. Lage und Einbindung .....	6
4.2. Eigenschaften .....	8
4.3. Erschließungszustand .....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....	11
5. Gebäudebeschreibung .....	12
5.1. Ausführung und Ausstattung .....	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand .....	14
6. Verkehrswertermittlung .....	15
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	15
6.2. Bodenwertermittlung .....	16
6.3. Sachwertermittlung .....	17
6.4. Vergleichswertermittlung .....	19
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
7. Verkehrswert .....	22
8. Anlagen .....	24
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	24
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	25
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	27
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises .....	29
Anlage 5 – Fotodokumentation .....	30

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 04.04.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung der Liegenschaft

Brüderweg 61 in 58507 Lüdenscheid  
Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 16, Flurstück 65, Gebäude- und Freifläche,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts erstellt werden.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 01.07.2025, festgelegt.

## 2. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 28.04.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid vom 25.04.2025

Anliegerbescheinigung der Stadt Lüdenscheid vom 28.04.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.04.2025

Sonstige Auskünfte: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Lüdenscheid 2025

Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 26.02.2025

Ortsbesichtigung: 01.07.2025

Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war zum Ortstermin nicht möglich, ein Zugang zu der rückseitigen Grundstücksfläche bestand nicht.

### 3. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus  
Brüderweg 61  
58507 Lüdenscheid

Grundstücksfläche: 272 m<sup>2</sup> Bodenwert: 41.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 97.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 101.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -8.000,00 €

**Verkehrswert: 93.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 01.07.2025**

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Lüdenscheid im Ortsteil Tinsberg/Kluse.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und  
Einwohnerzahl:

Stadt Lüdenscheid im Märkischen Kreis  
ca. 72.000 Einwohner

Lage:

Ortsteil Tinsberg/Kluse, nordöstlich der Innenstadt, die Innenstadt von Lüdenscheid ist ca. 2,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof von Lüdenscheid ist ca. 2,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 45 ist ca. 2,5 km entfernt.

Wohn- und  
Geschäftslage:

Die Straße Brüderweg ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt von Einfamilienhäusern als Reihenhausbebauung.

Ein Kindergarten, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## 4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zugehörigen Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Lüdenscheid-Stadt  
Flur 16  
Flurstück 65

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, weitestgehend rechteckig, regelmäßig, Versatz im Bereich des nordwestlichen Grenzverlaufs

Länge der Straßenfront: Ca. 5 m

Grundstücksfläche: 272 m<sup>2</sup>

Topografie: Hanglage, zur Straße abfallend  
Hinweis: Die rückseitige Grundstücksfläche war nicht zugänglich, über die topografischen Verhältnisse war zur Gutachterstellung nichts bekannt.

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauservice, wird für die Straße Brüderweg seitens der Stadt Lüdenscheid ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben.  Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen sind noch nicht entstanden.
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Grundstücksgrenzen:	Das zu bewertende Einfamilienhaus ist an der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Reihenbauung jeweils grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, ist das Bewertungsgrundstück weder im Katalo- ger über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Ver- zeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflä- chen des Märkischen Kreises aufgenommen.  Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtener- stellung nicht durchgeführt.  Für die folgende Wertermittlung werden ungestörte und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.  Sollte nachträglich ein Altlastenverdacht bzw. Altlasten im Untergrund festgestellt werden, so wäre das Gutachten diesbezüglich zu modifizieren.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Stadt Blatt 6823

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauordnung, sind keine Baulasten im Baulistenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche  
Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich demnach nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrecht-  
liche Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Lüdenscheid genommen.

Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1938 eine Bau-  
genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden, sowie Angaben aus der Bauakte.

**Hinweis:** Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses zum Ortstermin nicht möglich, die rückseitige Grundstücksfläche war ebenfalls nicht zugänglich.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes besteht das Reihenmittelhaus aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß.

Art des Gebäudes: 2-geschossiges Reihenmittelhaus  
Unterkellert  
Ausgebautes Dachgeschoß  
Satteldach

Baujahr: Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes  
ca. 1938

Rohbau:

Außenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen zur Baugenehmigung massiv  
Verputz und Anstrich

Innenwände: Gemäß Darstellung in den Unterlagen im Archiv überwiegend massiv

Geschossdecken: Nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses nicht möglich, über Ausstattungsstandard und Ausstattungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Besondere Bauteile: Dachgaube Straßenseite

Nebengebäude: Nicht bekannt

Außenanlagen: Hauszuwegung mit Waschbetonplatten befestigt  
Außenanlagen rückseitige Grundstücksfläche nicht bekannt

## 5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe oder Schadstoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses nicht möglich, über den baulichen Erhaltungszustand im Inneren des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Ebenfalls nicht zugänglich war die rückseitige Grundstücksfläche, über den Erhaltungszustand der rückseitigen Fassadenfläche war zur Gutachtenerstellung ebenfalls nichts bekannt.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung sind an der straßenseitigen Dachrinne kleinere Schäden und Abplatzungen vorhanden, ebenso an der unterseitigen Traufbekleidung des Daches, vgl. auch Anlage 5.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Allgemeines

#### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

#### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Einfamilienhäuser dienen überwiegend der Eigennutzung, es wird deshalb das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten und des Bodenwertes unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid abgeleiteten Sachwertfaktoren durchgeführt.

Der Gutachterausschuss hat zudem Immobilienrichtwerte für diesen Bereich abgeleitet und veröffentlicht, es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

## 6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von **150,00 €/m<sup>2</sup>**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart:	– allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	– II
Grundstücksfläche:	– 350 m <sup>2</sup>
Erschließungsbeitragsfrei	

### Ermittlung des Bodenwertes

Das Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> angegeben, das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksfläche von 272 m<sup>2</sup> und ist damit abweichend. Der Gutachterausschuss hat jedoch keine Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen ausgewiesen, der Bodenwert wird deshalb wie folgt ermittelt:

#### **Ermittlung des Bodenwertes**

Grundstücksfläche	272 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	150,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	40.800,00 rd. <b><u>41.000,00 €</u></b>

### 6.3. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Gebäude ursprünglich ca. 1938 errichtet. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer gemäß des äußeren Anscheins auf 20 Jahre geschätzt.

#### Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche	158 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	
Gebäudetyp 3.11	
Standardstufe 2,0	640,00 €/m <sup>2</sup>
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex	1,886
Herstellungswert	190.712,32 €
Besondere Bauteile: Dachgaube	+ 3.500,00 €
Herstellungswert gesamt	194.212,32 €
Altersbedingte Wertminderung	
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Restnutzungsdauer: 20 Jahre	0,2500
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag	48.553,08 €
Wert der Außenanlagen: ca. 5 % des Gebäudewertes	+ 2.427,65 €
Bodenwert	<u>41.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	91.980,73 € rd. <b>92.000,00 €</b>

## Marktanpassung

Das Ergebnis ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Sachwertfaktoren werden ermittelt, indem die tatsächlichen Kaufpreise dem vorläufigen Sachwert gegenübergestellt werden, daraus werden als Quotient die Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Lüdenscheid wurde für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 100.000,00 € ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,15 ermittelt, der durchschnittliche Bodenwert betrug 180,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Sachwertfaktor stellt den Durchschnittswert einer statistischen Auswertung dar, die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts sind ebenfalls zu berücksichtigen, insbesondere:

- dass das Bewertungsobjekt in einer Zone mit einem geringeren Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt;
- der ermittelte vorläufige Sachwert geringer ist als in der vorgenannten Auswertung, dafür liegen jedoch keine Sachwertfaktoren vor;
- aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein einfacher Ausstattungsstandard angenommen wird, der jedoch teilweise bereits im Rahmen des Ansatzes der Normalherstellungskosten zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes berücksichtigt wurde.

Der Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der abweichenden Merkmale geschätzt auf 1,05.

## Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert	92.000,00 €
Sachwertfaktor	1,05
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	<b>96.600,00 €</b>
	rd. <b><u>97.000,00 €</u></b>

## 6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Die Liegenschaft Brüderweg 61 liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen ist. Bei dem typischen Vergleichsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, das 1975 errichtet wurde und eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> hat. Ein Keller ist vorhanden. Des Weiteren ist ein mittlerer Gebäudestandard angegeben, als Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Die Grundstücksgröße ist mit 400 m<sup>2</sup> angegeben.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Merkmale ausgewiesen:

### Haustyp

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich in Abweichung zum durchschnittlichen Vergleichsobjekt um ein Reihenmittelhaus, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,942 ausgewiesen.

### Baujahr – Gebäudealter

Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das zu bewertende Einfamilienhaus ca. 1938 errichtet, dazu ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,875 angegeben.

### Grundstücksgröße

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> angegeben, das Bewertungsobjekt verfügt über eine zugehörige Grundstücksfläche von 272 m<sup>2</sup>, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,964 angegeben.

### Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> angegeben, das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche, überschlägig ermittelt, von rd. 82 m<sup>2</sup>. Dazu hat der Gutachterausschuss ein Umrechnungsfaktor in Höhe von 1,083 ermittelt.

### Modernisierungstyp

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung nicht möglich, über Ausstattungs- und Modernisierungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Aufgrund des äußeren Anscheins wird der Gebäudezustand als nicht modernisiert angenommen, Umrechnungskoeffizient 0,882.

### Ausstattungsstandard

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird aufgrund des äußeren Anscheins ein einfacher Gebäudestandard angenommen, Umrechnungskoeffizient 0,812.

### Keller

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes voll unterkellert, eine Anpassung erfolgt nicht, Umrechnungsfaktor 1,000.

**Vergleichswertermittlung**

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	82 m <sup>2</sup>
Immobilienrichtwert		2.000,00 € /m <sup>2</sup>

Zu- bzw. Abschläge:

Haustyp	Reihenmittelhaus	0,942
Baujahr	ca. 1938	0,875
Grundstücksfläche	272 m <sup>2</sup>	0,964
Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>	1,083
Modernisierungstyp	nicht modernisiert	0,882
Ausstattungsstandard	einfach	0,812
Keller	vorhanden	1,000
		1.232,59 € /m <sup>2</sup>

**Vorläufiger Vergleichswert** 101.072,48 € rd. 101.000,00 €

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses sowie der Zugang zur rückseitigen Grundstücksfläche zur Inaugenscheinnahme der rückseitigen Fassadenfläche nicht möglich, über den baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustand des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Zur Berücksichtigung des Risikos eines möglichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung, die sich an der Bruttogrundfläche des Gebäudes orientiert und mit 50,00 €/m<sup>2</sup> angenommen wird, insgesamt **rd. 8.000,00 €.**

## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objekts und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl. Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 97.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 101.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Zu berücksichtigen dabei ist jedoch, dass die Sachwertfaktoren aus Kauffällen des gesamten Stadtgebietes abgeleitet wurden, zur Ermittlung des Vergleichswertes jedoch ein Immobilienrichtwert zur Verfügung stand, der aus der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts abgeleitet wurde.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert rd. 101.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung -8.000,00 €

**Verkehrswert** rd. **93.000,00 €**

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus bebaute Grundstück

Brüderweg 61 in 58507 Lüdenscheid,

Grundbuch:  
Blatt 6823

Gemarkung:  
Lüdenscheid-Stadt

Flur:  
16

Flurstück:  
65

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit rd.

**93.000,00 €**

**in Worten: Dreiundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 27.08.2025

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
8. Auflage 2017
- (2) Kleiber-digital Wertermittlerportal  
Reguvis Fachmedien GmbH
- (3) ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung  
Stand 14.07.2021
- (4) WertR Wertermittlungsrichtlinien  
12. Auflage November 2015
- (5) NHK 2010 Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien  
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und  
Stadtentwicklung vom 05.09.2012
- (6) II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
(Zweite Berechnungsverordnung)  
Fassung vom 12.10.1990
- (7) Baugesetzbuch Fassung vom 03.11.2017
- (8) Baunutzungsverordnung Fassung vom 11.06.2013

## Anlage 2 – Massenberechnungen

### Berechnung der Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Flur	1,25 m	x	1,25 m	=	1,56 m <sup>2</sup>
Raum 1	4,45 m	x	3,40 m	=	15,13 m <sup>2</sup>
Raum 2	3,32 m	x	4,37 m	=	14,51 m <sup>2</sup>
-	0,40 m	x	0,40 m	=	0,16 m <sup>2</sup>
-	0,25 m	x	1,38 m	=	<u>0,35 m<sup>2</sup></u> = <u>14,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss gesamt</b>				<b><u>30,70 m<sup>2</sup></u></b>	

#### Obergeschoss

Raum 3	4,45 m	x	3,40 m	=	15,13 m <sup>2</sup>
Raum 4	3,32 m	x	4,37 m	=	14,51 m <sup>2</sup>
-	0,40 m	x	0,40 m	=	0,16 m <sup>2</sup>
+	1,13 m	x	1,25 m	=	<u>1,41 m<sup>2</sup></u> = <u>15,76 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Obergeschoss gesamt</b>				<b><u>30,89 m<sup>2</sup></u></b>	

#### Dachgeschoss

ca. 65 % von Obergeschoss

**Wohnfläche Dachgeschoss gesamt** **20,08 m<sup>2</sup>**

#### Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss	30,70 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	30,89 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	<u>20,08 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b><u>81,67 m<sup>2</sup></u></b>

## Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoß 4,70 m x 8,40 m = 39,48 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 4,70 m x 8,40 m = 39,48 m<sup>2</sup>

Obergeschoss                    4,70 m    x    8,40 m    =   39,48 m<sup>2</sup>

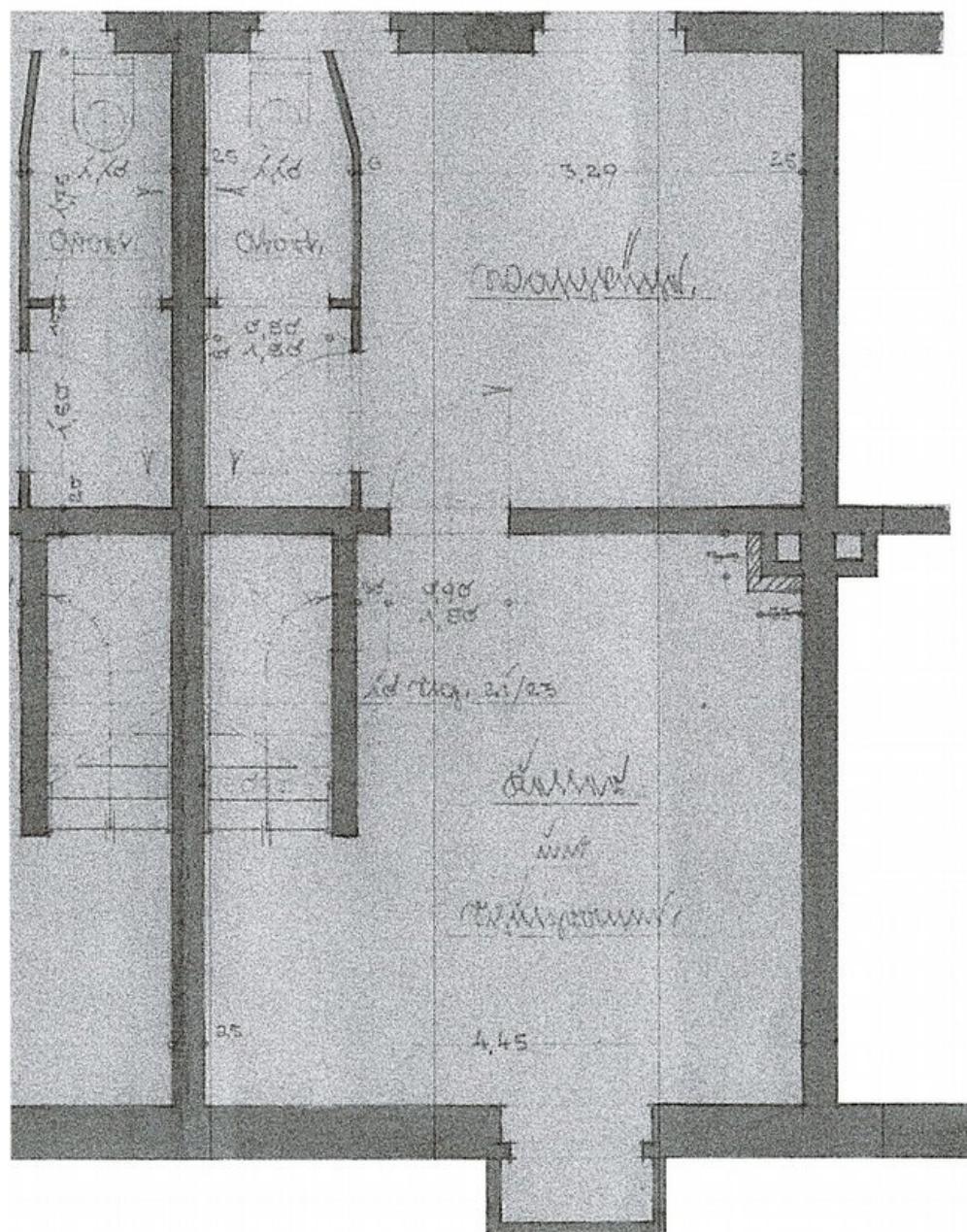
Dachgeschoss                    4,70 m     x     8,40 m     =     39,48 m<sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche gesamt** 157,92 m<sup>2</sup>

### Anlage 3 – Bauzeichnungen

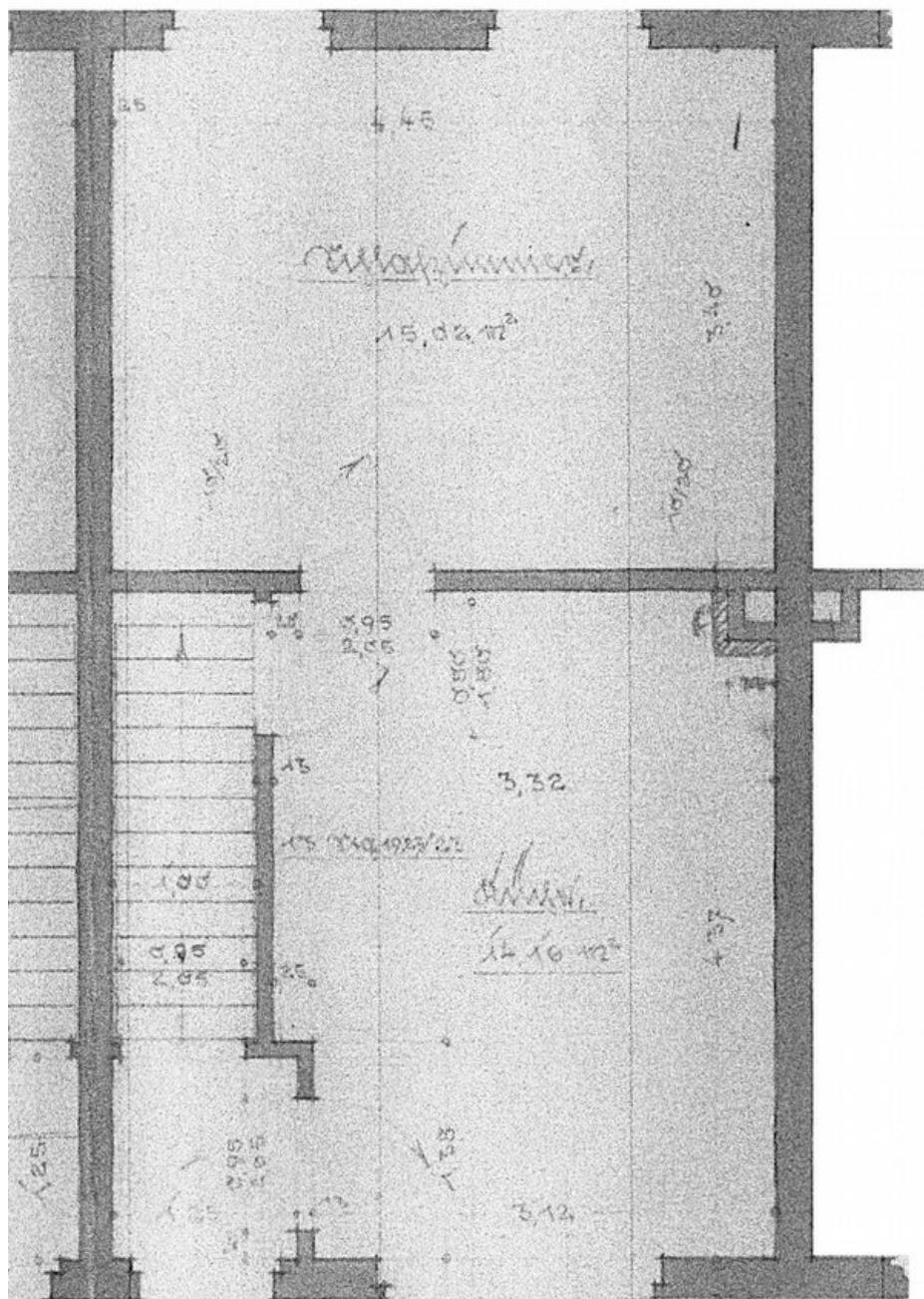
Im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Lüdenscheid liegen lediglich Bauzeichnungen vom Keller- und Erdgeschoss vor.

Grundriss Kellergeschoß



Zeichnung ohne Maßstab

## Grundriss Erdgeschoss

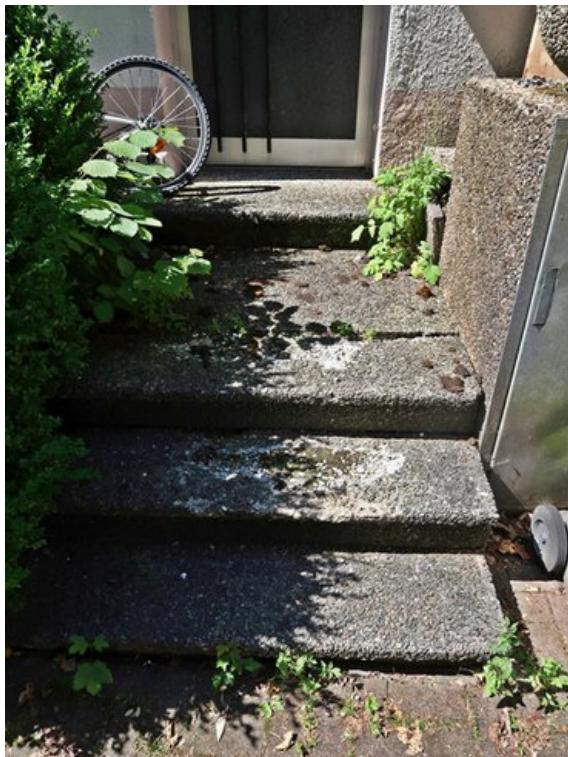


Zeichnung ohne Maßstab

**Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### Anlage 5 – Fotodokumentation



Hauszuwegung



Hauseingangstür



Vorgarten



Instandsetzungsbedarf Dachrinne und Traufbekleidung