

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



NOCKEMANN
INGENIEURE



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Volmestraße 1
58540 Meinerzhagen
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0
Fax: 0 23 54 / 709 48-48
info@nockemann-ingenieure.de

Wertermittlung

Stichtag: 20.02.2025

AZ.: 02 25 001/0046-0101

16.04.2025

Wohnhaus

Objekt/Ort:

Füllenfeld 28
58566 Kierspe

Auftraggeber:

Amtsgericht Meinerzhagen
002 K 006/24+002 K 007/24
Gerichtsstraße 14
58540 Meinerzhagen

Beschluss vom 05.09.2024



Objektansicht von
Norden

WERTERMITTLUNG

AZ.: 02 25 001 / 0046 - 0101
16.04.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr. 002 K 006/24+002 K 007/24
Amtsgericht: Meinerzhagen
Beschlüsse vom: 05.09.2024

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 15
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	16 - 18
4. BODENWERT	SEITE	19 - 22
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	23
6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE	SEITE	24 - 29
7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)	SEITE	30 - 32
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	33
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	34
10. SACHWERT	SEITE	35 - 36
11. VERKEHRSWERT	SEITE	37 - 38

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE /
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE /
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISSE U. SCHNITT M. 1:200
- Anlage 6: LICHTBILDER

Wertermittlung

AZ.: 02 25 001 / 0046 - 0101
Wohnhaus - Grundstück

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Märkischer Kreis
Straße	Füllenfeld 28
Ort	58566 Kierspe

2.11 Eigentümerin

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Meinerzhagen
Grundbuch von	Kierspe
Blatt	02509 02366

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Kierspe
Flur:	37

	<u>Größe</u>
<u>unbebautes Grundstück B</u>	
Flurstück-Nr. 534	159 m ²
Flurstück-Nr. 538	58 m ²
Flurstück-Nr. 1290	145 m ²
<u>bebautes Grundstück A</u>	
Flurstück-Nr. 650	281 m ²
Flurstück-Nr. 535	222 m ²

2.14 Grundstücksgröße

865 m²

INTERNETVERSION - nicht vollständig

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Meinerzhagen,
Grundbuchauszug vom : 25.10.2024

Blatt: **2509**

Bestandsverzeichnis: *Laufende Nummer 1: Gemarkung: Kierspe, Flur: 37
Flurstück 534, Wirtschaftsart und Lage: Freifläche
Füllenfeld 28, Größe 159 m²*

*Laufende Nummer 2: Gemarkung: Kierspe, Flur:
37, Flurstück 538, Wirtschaftsart und Lage:
Freifläche/ Füllenfeld 32, Größe 58 m²*

*Laufende Nummer 3: Gemarkung: Kierspe, Flur:
37, Flurstück 1290, Wirtschaftsart und Lage:
Gebäude und Freifläche / Füllenfeld 28, Größe 145
m²*

Eintragungen in Abteilung I: Eigentümer: *Namen dürfen aus
datenschutzrechtlich nicht genannt werden.*

Eintragungen in Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nummer der Eintragungen: 1

Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im
Bestandsverzeichnis: 1

*Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers
der Parzellen: Flur 37 Nr. 530, 533, 529 (Ifd. Nr. 2, 3,
4 Best. Verz. in Blatt 1966). Mit Bezug auf die
Bewilligung vom 21. Dezember 1961 eingetragen
am 22. Mai 1962. Von Kierspe Band 65 Blatt 2321
Abt. II Nr. 1 umgeschrieben am 18. Juni 1976.*

Laufende Nummer der Eintragungen: 2

Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im
Bestandsverzeichnis: 4

*Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers
der Parzellen:*

*Flur 37 Nr. 530 (Ifd. Nr. 3 d. Best. Verz.
in Band 47 Blatt 1702), Flur 37 Nr. 533 (Ifd. Nr. 4 d.
Best. Verz. in Band 47 Blatt 1702), Flur 37 Nr. 534
(Ifd. Nr. 5 d. Best. Verz. in Band 47 Blatt 1702), Flur
37 Nr. 538 (Ifd. Nr. 6 d. Best. Verz. in Band 47 Blatt
1702). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21.
Dezember 1961 eingetragen am 22. Mai 1962 und
mit einem der belasteten Grundstücke von Blatt
1966 Abt. II Nr. 1 übertragen am 3. Februar 1977.*

Laufende Nummer der Eintragungen: 7
Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 K 6/24). Eingetragen am 09.09.2024.

Abteilung III: Schuldverhältnisse die ggf. verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Herrschermerke: Keine Eintragungen vorhanden.

Blatt: 2366

Bestandsverzeichnis: *Laufende Nummer 1: Gemarkung: Kierspe, Flur: 37, Flurstück 650, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche / Füllenfeld 28, Größe 281 m²*

Laufende Nummer 2: Gemarkung: Kierspe, Flur: 37, Flurstück 538, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche / Füllenfeld 28, Größe 222 m²

Eintragungen in Abteilung I: Eigentümer: *Namen dürfen datenschutzrechtlich nicht genannt werden.*

Eintragungen in Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nummer der Eintragungen: 5
Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1, 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Meinerzhagen, 2 K 6/24). Eingetragen am 09.09.2024.

Abteilung III: Schuldverhältnisse die ggf. verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Herrschermerke: Keine Eintragungen vorhanden.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde schriftlich angefragt.

Zuständiges Baulastenverzeichnis: Märkischer Kreis

Zufahrtsbaulast auf den Flurtsücken 542, 543, , 942, 941, 940, 1290 zugunsten des Flurstückes 535 (Füllenfeld 28) (Blatt 83 Nr. 1)

Auf den Flurstücken 535, 534, 538 und 650 sind keine Baulasten eingetragen.

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge nicht bekannt,

Grenzbebauung durch die Bebauung als Reihenhäuser.

gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom 22.01.2025 besteht keine Wohnungsbindung,

sonst nichts bekannt

2.154 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.

Zuständiges Altlastenkataster: Märkischer Kreis

Gemäß Bescheid des Märkischen Kreises ist das Grundstück zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgenommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

2.155 Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Kierspe 22.01.2025 gilt folgendes:

"- Erschließungsbeiträge im Sinne des §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen,

- Straßenbaubeiträge im Sinne des § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) nach aktuellem Planungsstand in absehbarer Zeit nicht anfallen,

- Kanalanschlussbeiträge im Sinne des § 8 KAG NW nicht mehr anfallen.

Zahlungsrückstände auf eine der genannten Beitragsarten bestehen hier nicht."

2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

2.18 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Gemäß § 2 Satz 4 ImmoWertV 2021 „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Für den Qualitätstichtag gilt gemäß § 2 Satz 5 ImmoWertV 2021 „Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Wertermittlungstichtag: 20.02.2025

Qualitätstichtag: 20.02.2025

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
Ausgabe: November 2024, Index = 184,7 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeberin

Name	Amtsgericht Meinerzhagen
Straße	Gerichtsstraße 14
Ort	58540 Meinerzhagen
Auftrag vom:	01.01.2025
	Beschlüsse vom 05.09.2024

2.21 Ortsbesichtigung

Datum:	20.02.2025
--------	------------

2.22 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.
weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 7

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 27.03.2025

Grundbuchauszug vom 25.10.2024

Bewilligung vom 12.12.1961

Auskünfte Behörden / Ämter:

- Auskunft über Baulasten vom 23.01.2025
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss
- Auskunft Altlastenkataster vom 23.01.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 22.01.2025
- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 22.01.2025

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 20.02.2025

2.24 Mieter/Bewohner

Gebäude bei der Besichtigung unbewohnt.

2.25 Hausschwamm

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

2.26 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt halten.

Die Bauakten wurden eingesehen.

[A] Wohnhaus

Baugenehmigung vom 16.06.1954 Neubau Reihenhäuser

Baugenehmigung vom 14.01.1959 Ausbau des Dachgeschosses

Baugenehmigung vom 15.05.1964 Erweiterungsbau

Baugenehmigung vom 03.05.1967 Anbau einer Garage und Aufstockung von Wohnräumen

Baugenehmigung vom 07.11.1989 Nutzungsänderung Ladenlokal und Büro

[B] Garagen

Baugenehmigung vom 03.05.1967 Anbau einer Garage und Aufstockung von Wohnräumen

2.27 Sonstiges

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 28, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungsbezirk: Arnsberg Kreis: Märkischer Kreis Stadt: Kierspe Stadtteil: Kierspe-Bahnhof Einwohner: ca. 16.320 Stand 2023 Schulen: Sämtliche Schulformen und Kindergärten vorhanden.
Ortslage	Das Grundstück liegt im mittelbaren Zentrum von Kierspe in einem Bereich mit Wohngebietscharakter. Geschäfte des täglichen Bedarfs im in der Nähe.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrsstraßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linienverkehr in ca. 170 m Entfernung, B 54, Hagen - Meinerzhagen -Siegen: ca. 1,1 km, A 45, Dortmund - Gießen, Anschlussstelle < Meinerzhagen > : ca. 7,0 km, Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 1,2 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Norden.
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstückes ist vorwiegend mit mit Reihenhäusern als Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung

[A] Wohnhaus

[B] Garagen

zulässige Nutzung

wie Bestand,
bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten

Bebauungsplan

Für zu bewertende Grundstück ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Beurteilung nach § 34, BauGB

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Kierspe
Ausweisung: Wohnbaufläche

Nachbarbebauung/
Umgebung

geschlossene Bauweise , < Wohnen >

Norden: Straße < Füllenfeld >
Osten: Wohnbebauung
Süden: Wohnbebauung
Westen: Wohnbebauung

3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

leichtes / mittleres Gefälle von
von Norden nach Süden

Baugrund

ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund
der vorhandenen Bebauung unterstellt

3.13 Grundstücksgestalt

Form	Vieleck siehe Übersichtsplan Punkt 5
Frontbreite	ca. 10,50 m
Grundstückstiefe	ca. 45,00 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße	öffentliche, ausgebaute Stadtstraße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom
Entwässerung	Kanalisation

4. BODENWERT

4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Märkischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2025
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Richtwertgrundstücksbreite:	20,00 m
Richtwertgrundstückstiefe:	30,00 m
Richtwertgrundstückgröße:	keine Festlegung
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Geschossigkeit:	I - II-geschossig
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	offene Bauweise
Bodenrichtwert:	€ / m² 125,00

4.30 Grundstücksaufteilung

Zu bewerten sind die Flurstücke 650, 535, 534, 538 und 1290.

Aufgrund der Zufahrtsbaulast welche zu Gunsten des Flurstückes 535 eingetragen ist, kann eine separate Veräußerung des Flurstückes 534 und 538 nicht erfolgen, da die Baulast nur das Flurstück 1290 betrifft. Dadurch wäre die Zuwegung und Nutzung der Garagen nicht mehr gesichert.

Des Weiteren kann eine Betrachtung als eigenständiges Grundstück bestehend aus den Flurstücken 534, 538 und 1290 nicht erfolgen da ein Wegerecht auf dem Flurstück 534 zu Gunsten der Flurstücke 530 und 533 und ein Wegerecht auf dem Flurstück 1291 zu Gunsten der Flurstücke 530, 533, 534 und 538 eingetragen ist. Siehe dazu Punkt 2.151.

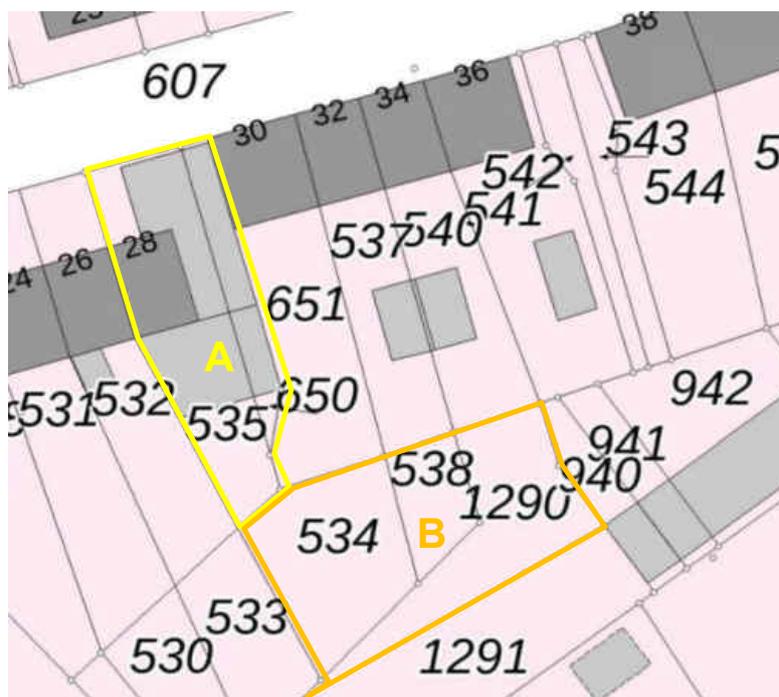
Dementsprechend muss eine gesamt Betrachtung der zu bewertenden Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit erfolgen. Somit werden die Flurstücke als zusammenhängende Grundstücke gewertet.

Grundstücksaufteilung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung werden die bebauten Flurstücke als bebaute Fläche gewertet und die unbebauten Flächen als Gartenland.

Die Flächen werden wie folgt aufgeteilt:

Grundstücksgröße insges.:	=	865 m²
<u>Baureifesland</u> (bebautes Grundstück A)	=	<u>503 m²</u>
<u>Gartenland</u> (unbebautes Grundstück B)	=	<u>362 m²</u>



4.50 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 865 m²

	Größe	Bodenwert	Baureifes Land	Gartenland	
	[m ²]	€ / m ²	€	€	
Baureifes Land (bebautes Grundstück A)	503	125,00	62.875,00		
Gartenland (unbebautes Grundstück B)	362	25,00		9.050,00	
			62.875,00	9.050,00	71.925,00

Bodenwert, insges.:

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.60 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
	503	186,3	1.863,0	> 503	€ 62.875,00

INTERNETVERSION - nicht vollständig

5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

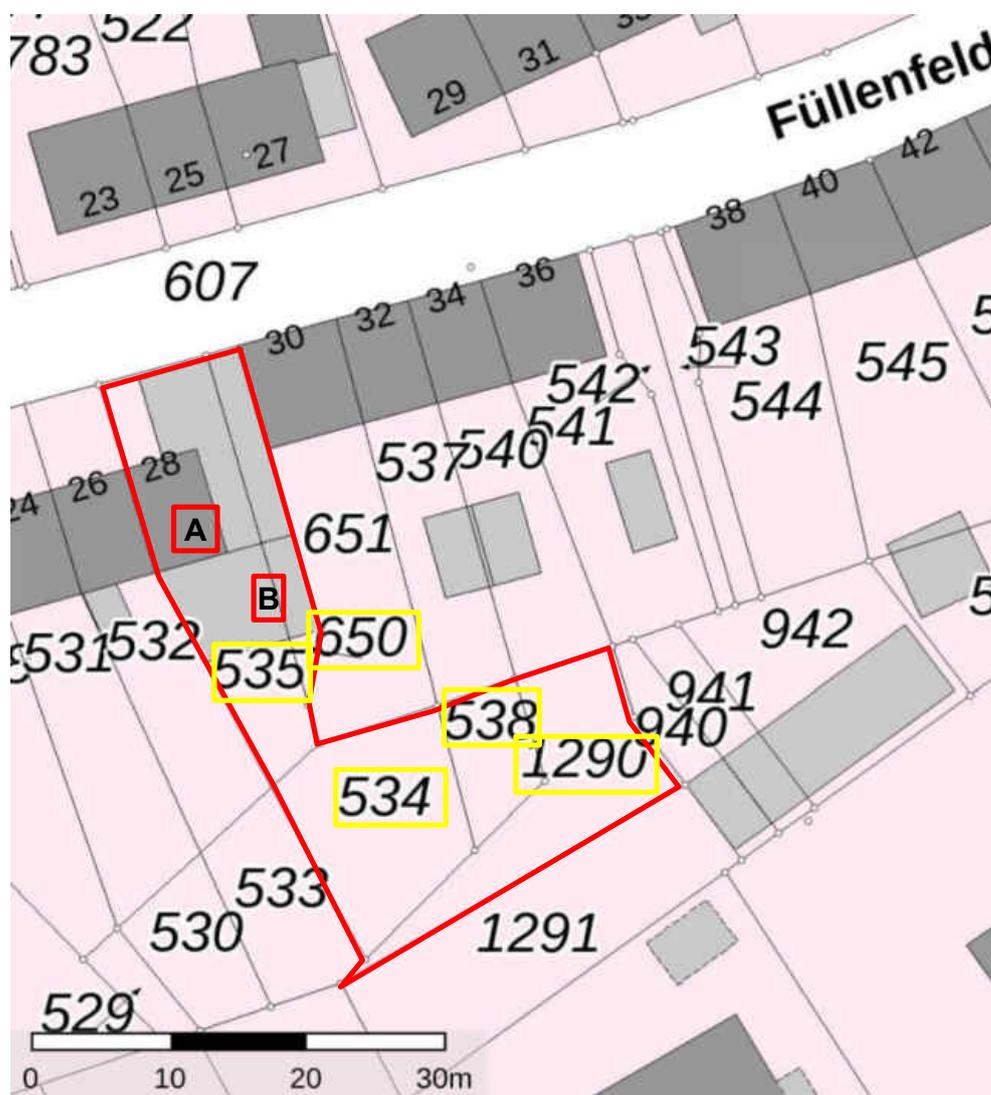
Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Wohnhaus

[B] Garagen

Übersichtsplan

Lizenz: www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

Die Gebäude wurden am 20.02.2025 besichtigt und tlw. aufgemessen.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 20.02.2025 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung [A] Wohnhaus

[B] Garagen

6.02 Nutzungsart [A] Wohnen

[B] Einstell

6.03 Baujahr und Alter [A] Wohnhaus

Baujahr: 1961

Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der Anbauten wurde das Gesamtbaupjahr auf Grundlage der Bruttogrundfläche und des Baujahres gemittelt.

Alter: 64 Jahre

[B] Garagen

Baujahr: 1967

Alter: 58 Jahre

**6.04 Gesamtnutzungsdauer
[GND]**

Gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. In den Modellbeschreibungen für den Sachwertfaktor sowie für den Liegenschaftszins wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV angesetzt.

[A] 80 Jahre

[B] 60 Jahre

**6.06 Techn.Wertminderung
(Wertminderung infolge Alters)
Alter / GND**

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 38.

Gutachterausschuss: Märkischer Kreis

Ausgabe Marktbericht: 2025

Abschreibung nach Methode des zuständigen Gutachterausschusses:

Grundlage: NHK 2010

GND = 80 Jahre

lineare Abschreibung

**Für die Wertermittlung gewählter
Abschreibungsmodus:**

lineare Abschreibung

[A] 77,5 %

[B] 85,0 %

6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus

geschlossene Bauweise, Reihenmittelhaus
konventionelle massive Bauweise,
Satteldach, 2-geschossig, ausge-
bautes Dachgeschoss, unterkellert

[B] Garagen

verbunden mit Gebäude [A],
konventionelle massive Bauweise,
Flachdach als Terrasse ausgebildet,
1-geschossig, nicht unterkellert

6.08 Raumaufteilung

Angaben zu Raumangebot u. -größe
sind der Anlage 2 zu entnehmen.
Raumzuschnitt u. -anordnung gehen
aus der Anlagenzeichnung hervor.

Wohnfläche: 245,31 m²

Nutzfläche: 152,53 m²

Gesamt: 397,84 m²

6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

Renovierungen und werterhöhende Investitionen

die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhende Maßnahmen s. Punkt 6.05.

Instandhaltung

[A] mangelhaft
[B] mangelhaft- sanierungsbedürftig

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

Grundrisse

dem Baujahr entsprechend

Geschosshöhen

[A]	KG:	2,55 m
	EG:	3,00 m
	OG:	2,75 m
	DG:	2,62 m
	SB:	2,30 m
[B]	KG:	2,55 m

Nachteile/Vorteile

7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
gemäß Anlage 3 = 14.688,00 €

7.02 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach AGVGA
(Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden
der Gutachterausschüsse für Grundstücks-
werte in NRW)

Verwaltungskosten € 500,00
Instandh.-Kosten € 3.752,00
Mietausfall-Wagnis € 294,00 2,0 % (pauschal) = -4.546,00 €

7.03 Betriebskosten € - 0,0 % (pauschal) = 0,00 €

7.04 Reinertrag, jährlich = 10.142,00 €

7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

(max. 10-fache bebaute Fläche)

Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]
1	2	3	4
503	186,3	1.863	> 503

Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins	
€ 62.875,00	2,10 %	= -1.320,00 €

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
des Märkischen Kreises, Ausgabe 2025

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 8.822,00 €

7.07 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer 17 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 14,170
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 8.822,00 * 14,170 = 125.008,00 €

7.08 Bodenwert

= 62.875,00 €

7.09 Vorläufiger Ertragswert

= 187.883,00 €

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 187.883,00

= ---

Begründung:

Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewertungsobjekt zutrifft.

7.11 Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert

= 187.883,00 €

7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

7.121 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4.1

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -63.483,00 €

7.13 Ertragswert
(gerundet)

= 124.000,00 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

1	Gebäudeart Gebäudeteil	Regional faktor	Fläche BGF m²	Herstellungskosten			Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 20.02.2025 EUR [7 + 9]
				NHK2010 €/m² 2010=100	Index Stichtag 184,7 % €/m³/m² [5 x Index]	Neuwert EUR [4 x 6 x 3]	Alter lineare Absch.(s.Pkt.6.06) [%] [von 7]		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	
[A]	Wohnhaus	1,00	420	630,00	1.164,00	488.437,00	-77,5	-378.539,00	109.898,00
	Sonst. Bauteile: Dachgauben								7.284,38
[B]	Garagen	1,00	61	485,00	896,00	54.966,00	-85,0	-46.721,00	8.245,00
	Sonst. Bauteile:							0,00
Wertansatz in Spalte 5:									
In Anlehnung an NHK 2010:									
[A]	Typ: 3.11, Standardstufe 2-3								
[B]	Typ: 14.1 Standardstufe 4 incl. Baunebenkosten								
Summen:						543.403,00		-425.260,00	125.427,38

8.10 Summe der Gebäudesachwerte: = **125.427,38 €**

8.11 Baunebenkosten

Baunebenkosten
für:
Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Ver-
waltungsleistungen und Bereitstellungs-
gebühren für Finanzierungsmittel

Die Baunebenkosten sind im Kostenansatz,
NHK 2010, Punkt 8, Spalte 5 enthalten.

8.12 Gebäudesachwert = **125.427,38 €**

INTERNE VERSION - nicht vollständig

9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN

Den Sachwert der Außenanlagen,
bestehend aus:

- den Anschlüssen für
- Wasser und Strom,
- Kanalisation

sowie den Außenanlagen:

- Bodenbefestigungen der Hoffläche,
- Einfriedungen,
- Stützmauern und Böschungsbefestigungen,
- Treppenanlagen und Ausgleichstufen,
- Rasen-/Kanteneinfassungen sowie sonstige nicht erfasste Kleinanlagen

schätze ich pauschal auf ca. 5,5 % des
Gebäudezeitwertes.

ca. 5,5 % von € 125.427,38 = 6.899,00 €

Zeitwert der Außenanlagen

= **6.899,00 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

10. VORLÄUFIGER SACHWERT

10.01 Bodenwert (4.50) = 62.875,00 €

10.02 Gebäudesachwert (8.12) = 125.427,38 €

10.03 Sachwert der Außenanlagen (9.) = 6.899,00 €

10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = **195.201,38 €**

10.05 Sachwertfaktor

Zu-/Abschlag - Begründung

Der Gutachterausschuss des Märkischen Kreises veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren für Reihenhäuser.

Bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung ist die folgende Anpassung vorzunehmen:

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 195.201,38 = 0,00 €

10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = **195.201,38 €**

10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil = **---**

10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = **195.201,38 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

10.09 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.

10.091 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4.1

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -63.483,00 €

10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]
[A] Wohnhaus	117.182,38	
[B] Garagen	8.245,00	
	125.427,38	

= ...

= ...

**10.10 Marktangepasster Sachwert
(gerundet)**

= **132.000,00 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

11. VERKEHRSWERT

Bebautes Teilstück A

11.01 Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenmittelwohnhaus sowie Garagen bebaut.*

Die Eigennutzung steht im Vordergrund, die Erzielung einer Rendite wird nicht unterstellt.

11.02 Ertragswert (nachrichtlich) [aus 7.13] = 124.000,00 €

11.03 Sachwert [aus 10.10] = 132.000,00 €

11.04 Verkehrswert bebautes Teilstück A = 132.000,00 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Unbebautes Teilstück B

11.05 Bodenwert (4.50) = 9.050,00 €

11.06 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gemäß § 8 (3) ImmoWertV 2021

aus Anlage 4.2 = -260,00 €

11.07 Verkehrswert unbebautes Teilstück B (gerundet) = 9.000,00 €

Gesamt-Verkehrswert (Teilstück A und Teilstück B)

11.08 Verkehrswert = 141.000,00 €

58540 Meinerzhagen, den 16.04.2025

.....

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE /
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4.1

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.						
[A]	Wohnhaus						
	Heizungszentrale, Bjr. 1991 wirtschaftlich überaltert und defekt	1,00	Stück	-10.000,00 €	-10.000,00 €	100,0%	-10.000,00 €
	Heizöllagertanks aus Stahl wirtschaftlich 'überaltert	2,00	Stück	-5.000,00 €	-10.000,00 €		-10.000,00 €
	Dämmung der obersten Geschossdecke	39,72	m²	-30,00 €	-1.191,56 €		-1.192,00 €
	Austausch der defekten Fenster und Balkontür in Raum 4	1,00	Stück	-2.000,00 €	-2.000,00 €		-2.000,00 €
	Putzfassade im Obergeschoss erneuern	29,21	m²	-60,00 €	-1.752,30 €		-1.752,00 €
	Weitere Putzschäden an der Fassade	1,00	psch.	-1.500,00 €	-1.500,00 €		-1.500,00 €
	Beseitigung des Feuchtigkeitsschadens im Dachgeschoss unterhalb des Fensters	4,00	m²	-75,00 €	-300,00 €		-300,00 €
	Beseitigung des Feuchtigkeitsschadens im Erdgeschoss im Bad oberhalb des Fensters	2,00	m²	-75,00 €	-150,00 €		-150,00 €

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4.1

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	Beseitigung Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss	18,20	lfdm	-500,00 €	-9.100,00 €		-9.100,00 € -35.994,00 €
[B]	Garagen Der bauliche Zustand der Garagen ist stark sanierungsbedürftig. Die Stahltore sind verrostet und schließen nicht mehr. Die Attika auf dem Flachdach ist durch Frost und Feuchtigkeitseinwirkungen stark geschädigt. Die Sanierung des Bauteils [B] entspricht in etwa den Kosten für einen Neubau abzgl. der Rohbaukosten Austausch und Erneuerung	61,36	m ²	-448,00 €	-27.489,00 €		-27.489,00 €
Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:							- 63.483,00 €

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4.2

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Wegerecht

Vorbemerkung

Beim Wegerecht handelt es sich um eine Dienstbarkeit welche im Grundbuch eingetragen wird, ein fremdes Grundstück lediglich zum Durchgang zu benutzen. Ist im Grundbuch ein Wegerecht eingetragen, darf der Nachbar das Grundstück überqueren, um sich Zugang zu seinem Grundstück einem öffentlichen Weg oder einer Straße zu verschaffen.

2. Allgemeines

Bei dem im Grundbuchblatt 2509 eingetragenen Wegerecht handelt es sich gemäß der Bewilligung vom 21. 12.1961 um ein Gehrrecht.

Flurstück 534: Zu Gunsten der Flurstücke 530 und 533 ist ein Gehrrecht eingetragen.

Flurstück 1290: Zu Gunsten der Flurstücke 530, 533, 534, und 538 ist ein Gehrrecht eingetragen.

Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung wird als vertretbar (20 %) eingestuft da die Zuwegung über ein vom Eigentümer genutzten Weg erfolgt. Des Weiteren handelt es sich um Gehrrecht wodurch keine wesentlichen Immissionen zu erwarten sind.

3. Angaben

Weglänge	26,00 m
Wegbreite	2,00 m
Größe der Nutzungseinheiten	52,00 m ²
Bodenwert	25 €/m ²
Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund der Beeinträchtigung des Grundstücks	-20%

3. Wert der Grundstücksfläche mit Wegerecht, rechnerisch

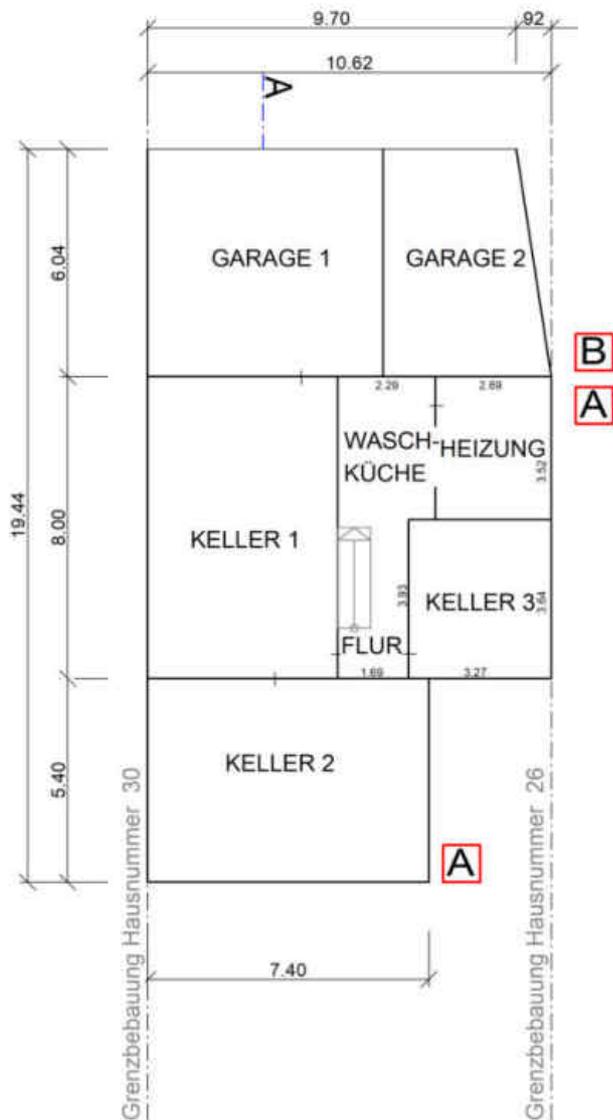
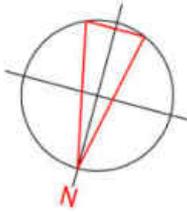
Bodenwert x Größe x Wirtschaftlicher Nachteil

$$25,00 \quad x \quad 52 \quad x \quad -20\% \quad = \quad -260,00 \text{ €}$$

4. Wert des Wegerechts, gerundet

$$= \quad -260,00 \text{ €}$$

ANLAGE 5

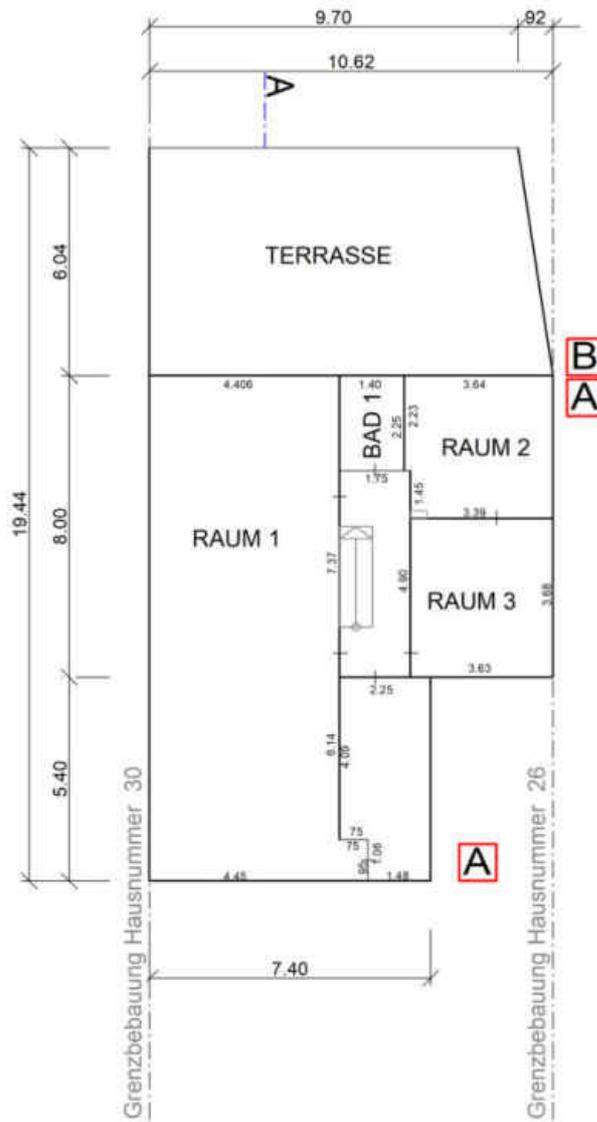
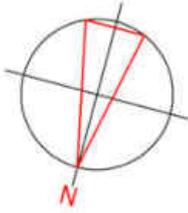


GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS KELLERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	---------------------------------	----------------------------------

INTERNETVERSION - nicht vollständig

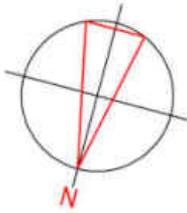


GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------	----------------------------------

INTERNETVERSION - nicht vollständig

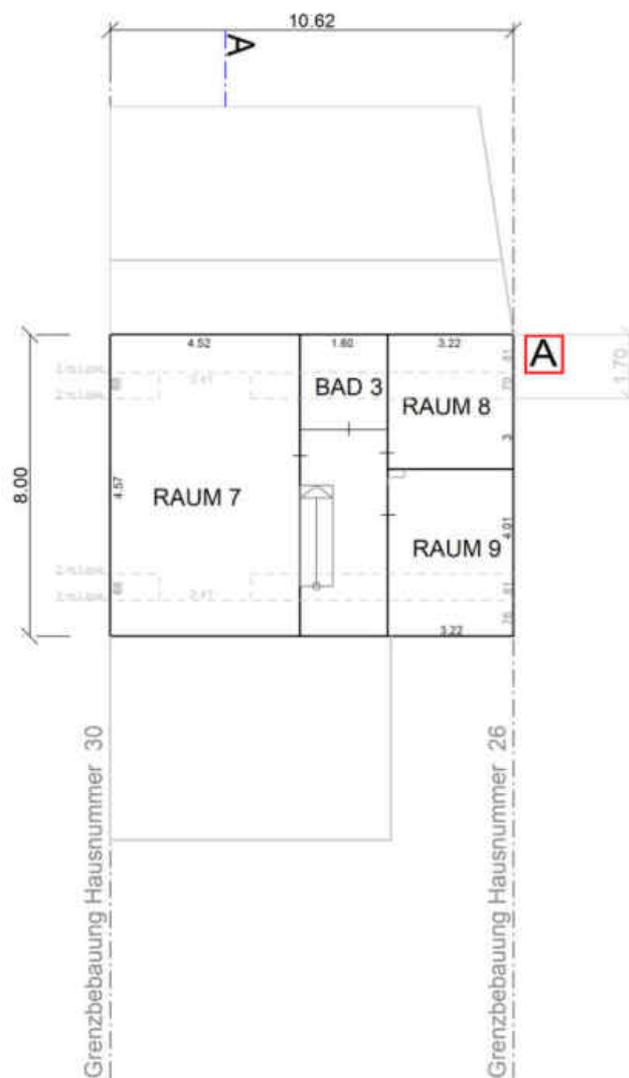
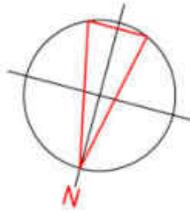


GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS OBERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	------------------------	----------------------------------

INTERNETVERSION - nicht vollständig



GLIEDERUNG

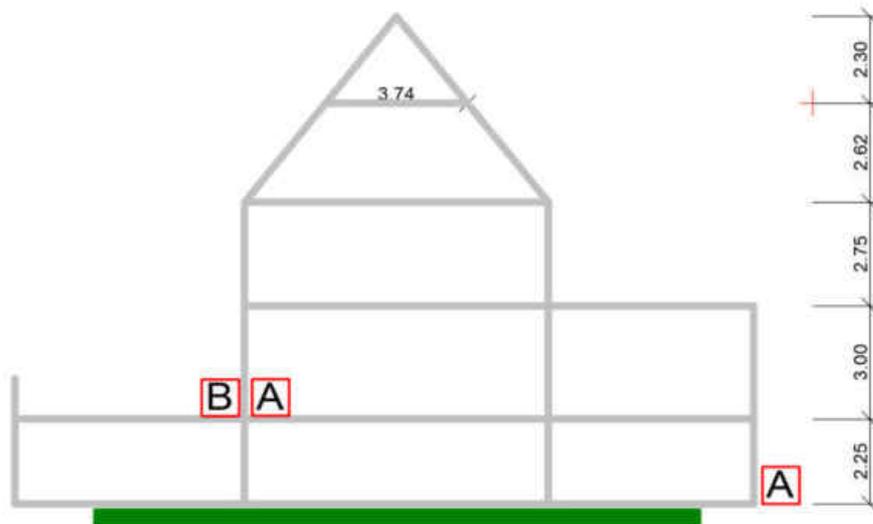
- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

DARSTELLUNG

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

DARSTELLUNG	SCHNITT	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	---------	----------------------------------

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: Füllenfeld 28, 58540 Meinerzhagen

Aktenzeichen: 02 25 001/ 0046- 0101

Lichtbilder vom: 20.02.2025



Bild 1

Ansicht von Nordwesten

[A] Wohnhaus



Bild 2

Ansicht von Nordwesten

[A] Wohnhaus
Vorbau

Fassade nicht fertiggestellt



Bild 3

Ansicht von Südosten

[A] Wohnhaus
[B] Garage



Bild 4

Ansicht von Süden

Zufahrt von Süden

[A] Wohnhaus
[B] Garage

INTERNETVERSION - nicht vollständig



Bild 5

Ansicht von Osten

[A] Wohnhaus

[B] Garage



Bild 6

Zufahrt von Norden für die
hintere Bebauung [B]
zwischen den Hausnummern
36 und 38



Bild 7

Ansicht von Osten

Zufahrt



Bild 8

Ansicht von Süden

[B] Garage

Garagentore verrostet,
Brüstungsfassade durch
Frost- und
Feuchtigkeitseinwirkung
extrem geschädigt

INTERNETVERSION - nicht vollständig



Bild 9

Ansicht von Süden

[B] Garage

wie vor



Bild 10

Dachgeschoss

Treppenhaus



Bild 11

Dachgeschoss

Bad



Bild 12

Spitzboden

Decke nicht gedämmt,
keine Unterspannbahn



Bild 13

Dachgeschoss

Holzfenster 1-fach verglast



Bild 14

Dachgeschoss

Schimmelpilzbildung unter
Dachschräge



Bild 15

Obergeschoss

Vorbau ohne
Absturzsicherung



Bild 16

Obergeschoss

Badezimmer



Bild 17

Obergeschoss

Wohnzimmer

Holzkonstruktion des
Fensters geschädigt



Bild 18

wie vor

INTERNETVERSION - nicht vollständig



Bild 19

Wie vor
Holz verfault



Bild 20

Obergeschoss

Balkon

Fassade geschädigt



Bild 21

wie vor

Fassade stark geschädigt,
großflächige
Putzabplatzungen



Bild 22

Obergeschoss

Stromkasten



Bild 23

Treppenhaus zum

Erdgeschoss



Bild 24

Erdgeschoss

Badezimmer



Bild 25

Erdgeschoss

Badezimmer

Schimmelpilzbildung



Bild 26

[B] Garage

Brüstung der Terrasse durch
Frost- und
Feuchtigkeitseinwirkung stark
geschädigt



Bild 27

wie vor



Bild 28

Balkon Obergeschoss/
Terrasse Erdgeschoss

Instandhaltung stark
vernachlässigt



Bild 29

Kellergeschoss
unter Vorbau

Außenwand durchfeuchtet



Bild 30

Kellergeschoss

ehemaliger Durchbruch zum
Erdgeschoss mit Holz
verschlossen



Bild 31

[B] Garage

Wand und Decke
Durchfeuchtungsschäden



Bild 32

wie vor

Außenwand



Bild 33

wie vor



Bild 34

Kellergeschoss

Stromkasten

INTERNETVERSION - nicht vollständig



Bild 35

Heizungsanlage
Baujahr 1991



Bild 36

Öltanks