Daniel Naumann

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)

Durch die Personenzertifizierungsstelle PersCert TÜV zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Daniel Naumann

Worthstr. 26 b
58511 Lüdenscheid

Tel.: 02351 - 96 30 97
Fax.: 02351 - 96 30 98
info@svb-naumann.de

28.01.2026

Amtsgericht Lüdenscheid
Abteilung 012
Postfach 1669

58505 Lüdenscheid

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (Flurkarte, Amtsauskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts, Tel. 02351-56770, eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

für das bebaute Grundstück

Fuelbecker Straße 35a, 58507 Lüdenscheid

Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 95, Flurstücke 532 und 533, insgesamt 348 m² groß



Geschäftsnummer: 22 K 6/25

Art der Liegenschaft: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte

Verkehrswert: **227.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 74 Seiten
Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 3
2. Zusammenstellung wesentlicher Daten 4
3. Allgemeine Angaben 6
4. Grundstücksbeschreibung 7
   4.1. Lage und Einbindung 7
   4.2. Eigenschaften 10
   4.3. Erschließungszustand 11
   4.4. Rechtliche Gegebenheiten 12
5. Gebäudebeschreibung 15
   5.1. Ausführung und Ausstattung 15
   5.2. Baulicher Erhaltungszustand 17
   5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 17
6. Verkehrswertermittlung 20
   6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 20
   6.2. Bodenwertermittlung 21
      6.2.1. Bodenrichtwert 21
      6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes 21
   6.3. Sachwertermittlung 22
   6.4. Ertragswertermittlung 24
   6.5. Vergleichswertermittlung 27
7. Verkehrswert 29
8. Einzelverkehrswerte 31
9. Anlagen 32
   Anlage 1 - Literaturverzeichnis 32
   Anlage 2 - Bauberechnungen 33
   Anlage 3 - Bauzeichnungen 34
   Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises 38
   Anlage 5 - Fotodokumentation 39

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 07.07.2025 ist in dem Zwangsversteigerungsverfahren des in Lüdenscheid gelegenen Grundstücks

> Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 95, Flurstücke 532 und 533, Gebäude- und Freifläche, Fuelbecker Straße 35a, Größe insgesamt: 348 qm,
> eingetragen im Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 9847,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.10.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Art der Liegenschaft	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17.10.2025
Ortstermin	17.10.2025
Baujahr	Die Errichtung des Gebäudes gliedert sich in 2 Phasen. Im Jahre 1937/38 wurde ein Anbau, bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Dachgeschoss an der nördlichen Giebelseite des bereits vorhandenen Gebäude Fuelbecker Str. 35 errichtet. 1982/83 wurde eine weiterer, diesmal 2-geschossiger, Anbau errichtet, bestehend aus Kellergeschoss und Erdgeschoss. Zur Errichtung der Garage, die gem. Vereinbarung mit dinglicher Sicherung nutzbar ist, liegen keine Informationen zum Baujahr vor.

Wohn- und Nutzfläche	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 131 m² zuzüglich der zur Wohnfläche gehörenden Freiflächen: Loggia am Erdgeschoss, Grundfläche ca. 18 m², anrechenbar zu ¼ = rd. 5 m² und Dachterrasse auf dem Erdgeschoss, Grundfläche ca. 45 m², anrechenbar zu ¼ = rd. 11 m². Wohnfläche somit insgesamt: ca. 146 m². Das Wohngebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss wird als Stauraum und Trockenboden genutzt.
Grundstücksfläche	348 m²
Besonderheiten:	Im Jahre 2004 erfolgte die Aufteilung der Liegenschaft Fuelbecker Str. 35/35a in zwei selbständige Rechtssubjekte. Der Gebäudeteil Fuelbecker Str. 35a mit den Flurstücken 532 und 533 ist Gegenstand dieser Wertermittlung. Verbunden sind grundbuchlich gesicherte Rechte, wie u.a. das Nutzungsrecht an einer Garage auf dem Grundstück Fuelbecker Str. 35 sowie das Nutzungsrecht an der auf dem Grundstück Fuelbecker Str. 35 vorhandenen Grube mit Hebeanlage nebst Pumpe und Stromanschluß zur Abwasserentsorgung. Verbunden sind darüber hinaus Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Auf die Grundbuchentragungen und die Eintragungen im Baulastenverzeichnis wird in diesem Gutachten im Folgenden noch eingegangen.

Bodenwert	76.000,00 €
Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre

Restnutzungsdauer	30 Jahre

Sachwert:	224.000,00 €
Ertragswert:	204.000,00 €
Vergleichswert:	227.000,00 €
Verkehrswert:	**227.000,00 €**

3. Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
Objektanschrift:	Fuelbecker Straße 35a, 58507 Lüdenscheid, Ortsteil Vogelberg
Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2025
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	17.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer, eine Mitarbeiterin des Amtsgerichts und der Sachverständige.
Auskünfte:	Auszug aus dem Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 9847 vom 26.03.2025 Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Lüdenscheid. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.07.2025. Flurkartenauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.07.2025. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.07.2025. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 25.08.2025. Auskunft über Wohnungsbindung vom 15.09.2025. Informationen in Form von Eintragungsbewilligungen zu Rechten an fremden Grundstücken vom 2.12.2025. Auszüge aus der Bauakte der Stadt Lüdenscheid.

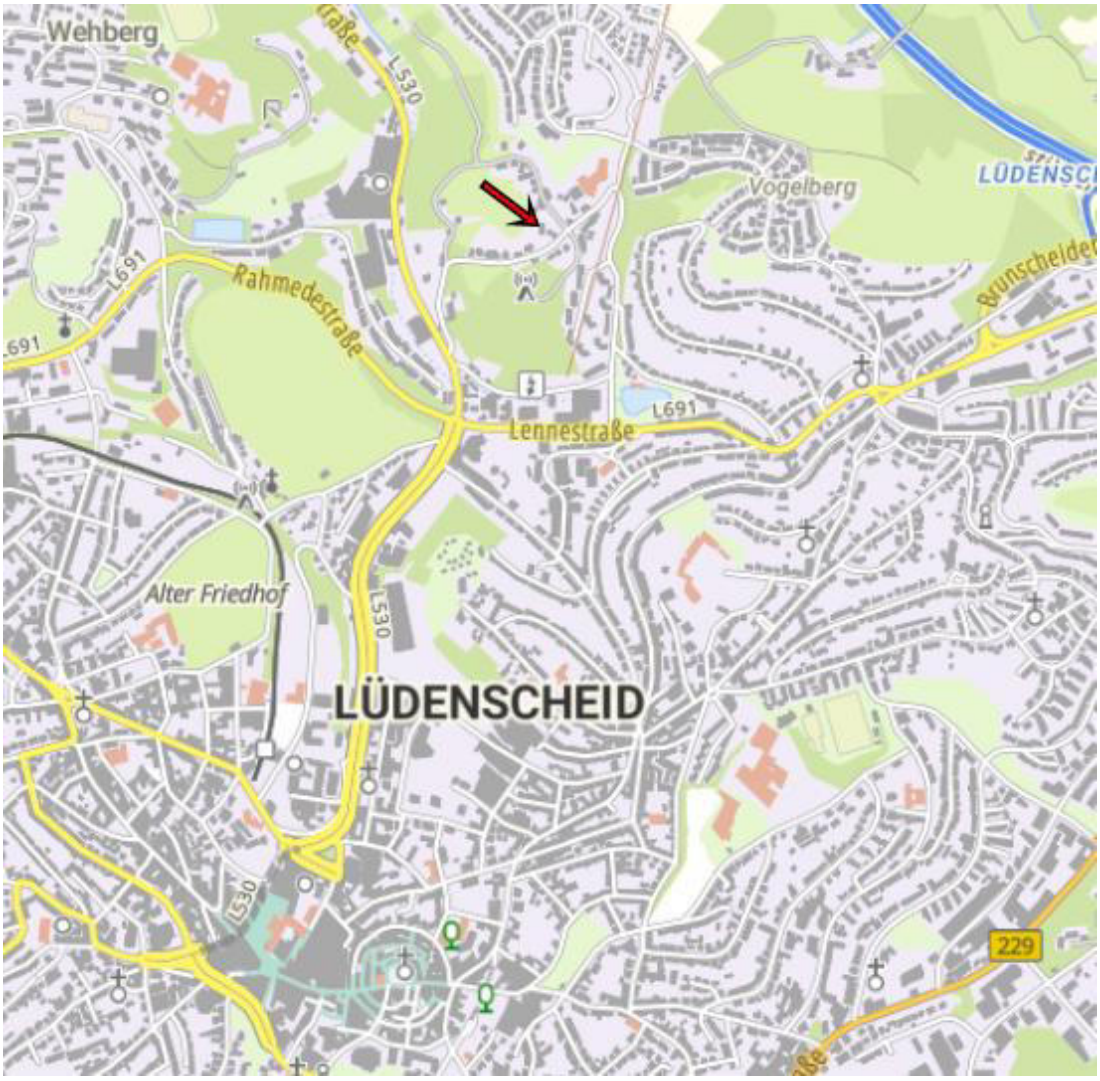
4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

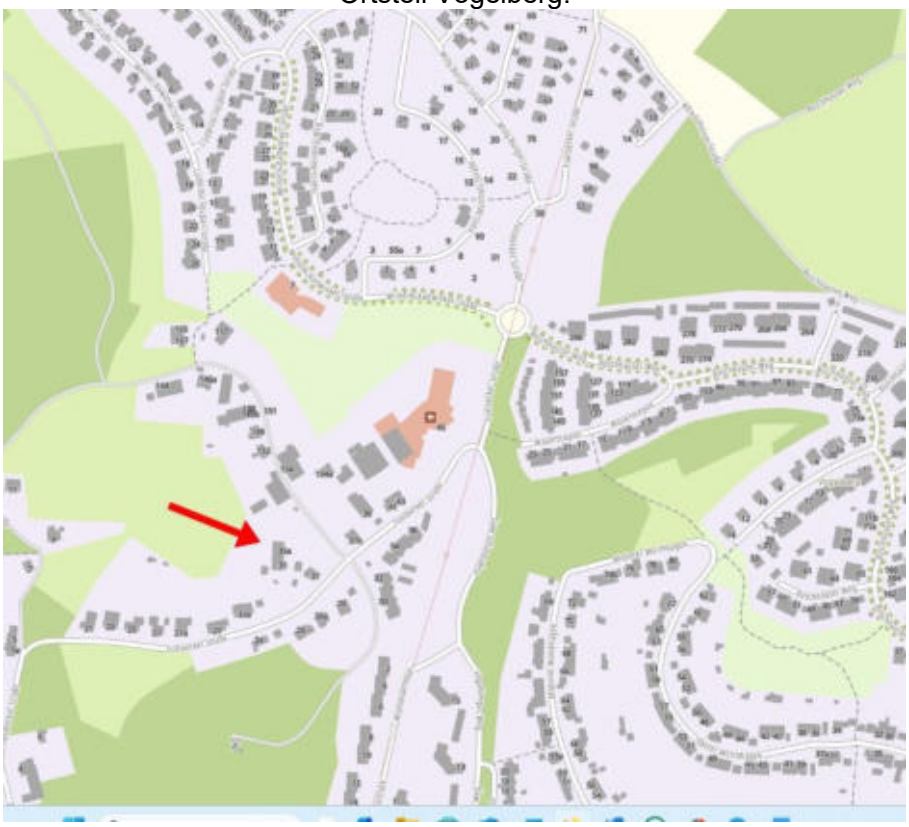
Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Stadtzentrums von Lüdenscheid im Ortsteil Vogelberg, südlich und westlich der Neubaugebiete Vogelberg I und II.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Stadtgebiet:



Ortsteil Vogelberg:



Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lüdenscheid ca. 72.000 Einwohner
Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum Lüdenscheids beträgt ca. 2 km. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A45 (AS Lüdenscheid Mitte) ist ca. 2,5 km entfernt. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung, ca. 350 m Fußweg.
Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich unweit der in den 1980/90-er Jahren erschlossenen Neubaugebiete Vogelberg I und II. Im Umfeld besteht eine Bebauung, die überwiegend geprägt ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich Einkaufsgelegenheiten in fußläufig erreichbarer Nähe. Eine Zweigstelle der örtlichen Sparkasse befindet sich an der Lennestraße, fußläufige Entfernung ca. 850 m. Alle weiteren Behörden und ärztliche Einrichtungen, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Schulen und Kindergärten sind im Stadtgebiet von Lüdenscheid vorhanden.
Qualität der Wohnlage:	Der Gutachterausschuss hat gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Hiernach wird die Lagequalität in Lüdenscheid, im statistischen Bezirk Vogelberg für den individuellen Wohnungsbau über die Höhe des Bodenrichtwerts wie folgt definiert:

einfache Wohnlage: nicht definiert.
mittlere Wohnlage: Bodenrichtwert von 175,00 €/m²,
gute Wohnlagen: Bodenrichtwert von 220,00 €/m².

Das Bewertungsobjekt befindet sich südwestlich der beiden Neubaugebiete Vogelberg I und II, für diesen Bereich ist ein Bodenrichtwert in Höhe von 205 €/m² ausgewiesen.

Es wird daher von einer mittleren, tendenziell guten Wohnlage ausgegangen.

Als Geschäftslage ist der Standort nicht geeignet.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücks sind dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen:

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhanden.

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur 95 Flurstücke 532 + 533
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig, nahezu rechteckig
Grundstücksfläche:	Insgesamt 348 m²
Topografie:	Nach Westen leicht abfallend

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Die Fuelbecker Straße als öffentliche Straßenfläche, Zufahrt/Zuwegung zu den Gebäuden Fuelbecker Str. 35/35 a als private Wegefläche.
Straßenausbau:	Fuelbecker Straße: • Fahrbahn asphaltiert • Gehwege nicht vorhanden • Einspurig befahrbar • Straßenbeleuchtung vorhanden. Zufahrt/Zuwegung: • Einspurig befahrbar • Unbefestigt • Zufahrt zur Garage auf Flurstück 534 mit Betonsteinpflasterung
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid liegt das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße, sondern an einer Privatstraße. Es wird ein Erschließungsbeitrag für die Fuelbecker Straße nach Auskunft der Stadt nicht mehr erhoben.
Versorgungsleitungen:	• Elektrizität • Frischwasser • Kanalanschluss nicht vorhanden. Abwasserbeseitigung mittels Klärgrube. • Telefonanschluss
Grundstücksgrenzen:	Die südliche Grundstücksgrenze ist bebaut, gemeinsame Grenzbebauung mit dem Gebäude Fuelbecker Str. 35.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft des Märkischen Kreises, ist das zu bewertende Grundstück im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Märkischen Kreises nicht eingetragen. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt, für die Wertermittlung werden unbelastete und nicht kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Lüdenscheid
Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 9847

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

1. Eingetragen am 26 Juli 1902, lastend auf den Flurstücken Nr. 532 und 533:
   Ein dauerndes dingliches Benutzungsrecht der Rohrleitung nach Maßgabe des Vertrages vom 6.7.1902.

2. Eingetragen am 27.11.1923 Im gleichen Rang mit Nummer 3, lastend auf Flurstück 532:
   Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Lüdenscheid -Land, Flur 62, Nummer 229, 930/227, 929/227, 927/226, 928/226.

3. Eingetragen am 27.11.1923 im gleichen Rang mit Nummer 2, lastend auf Flurstück 532:
   Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Lüdenscheid -Land. Flur 62, Nummer 934/226, 935/226, 936/226, 768/224.

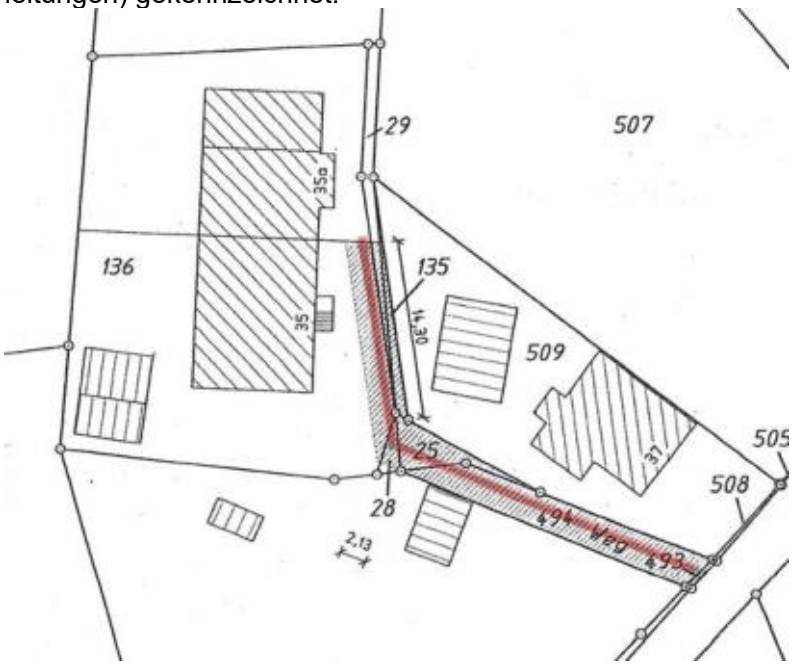
4. Eingetragen am 27.11.1923, lastend auf den Flurstücken Nr. 532 und 533:
   Ein etwa an der Ostgrenze der Parzelle Flur 62 Nummer 933/224 errichteter Zaun muss einen halben Meter von der Ostgrenze in ganzer Ausdehnung derselben entfernt bleiben. Eine lebende Hecke darf an der Ostgrenze nicht errichtet werden. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Lüdenscheid Land Flur 62 Nr. 935/226 936/226, 934/226.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten:

a. Grunddienstbarkeit unter Anderem zugunsten der Flurstücke 532 und 533, Flur 95, Gemarkung Lüdenscheid - Land als Belastung der Flurstücke 25, 28, 135, 494, 531 und 534, Flur 95:
   Das Recht, Versorgungsleitungen (Wasserleitung, Gasleitung, Telekommunikationsleitung, Stromleitung, Abwasserleitung) zu verlegen, zu haben und zu unterhalten sowie
   das Recht, das dienende Grundstück zu begehen und zu befahren, um zu den herrschenden Grundstücken (532 und 533) zu gelangen.

   Schuldrechtlich wurde vereinbart:
   Die Kosten für die Anlegung, Er- und Unterhaltung der Versorgungsleitungen und der Wegefläche tragen die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke zu gleichen Teilen. Ihnen obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht. Beteiligt sind insgesamt 3 Anlieger.
   Beeinträchtigungen beziehungsweise Beschädigungen des dienenden Grundstücks sind auf Kosten der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke zu beseitigen beziehungsweise auszugleichen.

Die Lage der vorgenannten Versorgungsleitungen und der Wegefläche ist in dem nachstehend abgebildeten Auszug aus der Flurkarte schwarz schraffiert (Wegefläche) und rot (Versorgungsleitungen) gekennzeichnet.



b. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Lüdenscheid -Land Flur 95, Flurstück 533 sind ein Wegerecht und ein Garagenbenutzungsrecht eingeräumt. Diese Rechte sind im Grundbuch von Lüdenscheid -Land, Blatt 3848 in Abteilung II Nr. 6 und 7 eingetragen. Das Nutzungsrecht an der Garage betrifft die in nachstehendem Auszug aus der Flurkarte mit Nr. 2 bezeichnete Garage.



c. Die Abwasserentsorgung für das Anwesen, Fuelbecker Straße 35 a erfolgt zurzeit über eine auf dem. Grundstück der Gemarkung Lüdenscheid -Land Flur 95 Flurstück 534 befindliche Grube mit einer Hebeanlage nebst Pumpe und Stromanschluss. Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 532 und 533, Flur 95. (Fuelbecker Straße 35 a) Ist berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück befindliche Abwasserentsorgungsanlage mitzubenutzen.

Mit schuldrechtlicher Wirkung wird vereinbart:

Der jeweilige Eigentümer der herrschenden Grundstücke ist verpflichtet, die Kosten für Betrieb, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Anlage jeweils zu 50% zu tragen. Er trägt auch 50% der Kosten, die anfallen, wenn aufgrund von Wartungs- oder Reparaturarbeiten eine Wiederherstellung der Anlage auf dem dienenden Grundstück erforderlich wird.

Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Lüdenscheid bestehen folgende Baulasten: 1. Baulastenblatt Nr. 00300816.= zugunsten des Flurstücks 533 Gestattung eines uneingeschränkten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der durch Teilung neu entstehenden Grundstücke Fuelbecker Straße 35 und 35 a 2. Baulastenblatt -Nr. 00300817 = zulasten des Flurstücks 533 Sicherung der gemeinsamen tragenden Bauteile gemäß Grüneintragung im Lageplan.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land.
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Nach der Eigenart der Umgebung zu behandeln als Allgemeines Wohngebiet.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Die Baugenehmigungen für das Wohngebäude wurden in den Jahren 1937 und 1983 erteilt. Zur Errichtung der Garage auf dem Nachbargrundstück, für die ein grundbuchlich gesichertes Nutzungsrecht besteht, liegen keine Informationen vor. Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass die Gebäude und die gegenwärtige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt sind.
Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert, eine Wohnungsbindung liegt dementsprechend nicht vor.

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. Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist. Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen im Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Bauausführung des Baujahres.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte.
Eine Pkw - Garage befindet sich auf dem Nachbargrundstück, das Nutzungsrecht für diese Garage ist grundbuchlich gesichert.
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Wohnhaus nicht bewohnt.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume, technische Einbauten wie Heizung, Öltanks, Übergabepunkte der Strom- und Wasserversorgung. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich, Küche und Esszimmer sowie WC und ein überdachter Freisitz. Im Obergeschoss ein Badezimmer mit Dusche, Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Freisitz und ein Kinderzimmer. Das Dachgeschoss wird als Lagerfläche und Trockenboden genutzt, es ist nicht wohnlich ausgebaut.
Anzahl der Wohneinheiten:	- 1 -
Baujahr:	Ursprünglich 1937, Erweiterungsanbau 1983
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, verputzt, gestrichen, rückwärtige Fassade mit Plattenbekleidung.
Innenwände:	Massiv.
Geschossdecken:	Über Keller- und Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils Betondecken. Gem. Baubeschreibung im 1937 errichteten Bauteil Eisenbetondecken, im 1983 errichteten Bauteil Stahlbetondecken.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Nicht bekannt.
Dachform:	Bauteil aus dem Jahre 1937 mit Satteldach. 1983 errichteter Anbau mit Flachdach, als Dachterrasse genutzt.
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Metall

Ausbau:

Hauseingangstür:	Kunststoffkonstruktion mit Glaseinsätzen.
Treppen:	Holztreppen mit Holzgeländer und Handlauf aus Holz, feststehende Holztreppe zum Dachgeschoss. EG-DG mit Tritt- und Setzstufen. Treppe zum KG nur Trittstufen. EG/OG lackiert, OG/DG und zum KG mit Kunststoffbelag.
Fenster:	Im Flur des Obergeschosses ein einfach verglastes Buntglasfenster, ansonsten Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung unterschiedlicher Baujahre, im Wohnbereich des Erdgeschosses teilweise als Schwingfenster ausgeführt. Baujahre überwiegend 1980-er Jahre, vereinzelt aus den 2000-er Jahren. Rollläden mit elektrischem Antrieb.
Böden:	Erdgeschoss überwiegend Vinylböden, Windfang und WC mit Fliesenbelag. Obergeschoss überwiegend Laminat, Bad mit Fliesenbelag, Dachterrasse mit Plattenbelag.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche im Bereich der Installationswand, im WC sind die Wände links und rechts der Eingangstür raumhoch verfliest, Tür- und Fensterseite in Teilbereichen verfliest, ansonsten gestrichen. Das Bad im Obergeschoss ist umlaufend raumhoch verfliest.
Decken:	Überwiegend gestrichen, im Wohnbereich zum Teil mit integrierter Beleuchtung.
Türen:	Holzwerkstofftüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Holzzargen.
Installationen:	
Elektro:	Zeitgemäße Elektroinstallation, modernisiert.
Sanitär:	EG: Wandhängendes WC mit Unterputz – Spülkasten. OG: Wandhängendes WC mit Unterputz – Spülkasten, Duschkabine, Waschbecken.
Heizung:	Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Erdgeschoss zum Teil mit Heizkörperverkleidungen.

Kellerbereich:

Böden:	Beton/Estrich, teilweise Fliesenbelag.
Wände:	Verputzt, gekälkt/gestrichen, teilweise verfliest.
Decken:	Gekälkt/Gestrichen.
Fenster/Belichtung:	Überwiegend kleinformatige Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen,
Heizung:	Zentrale Ölheizung, im Keller installiert, Heizkessel: Baujahr lt. Energieausweis ca. 1993, 2 Batterie - Öltanks, Kunststoff.
Türen:	Holztüren. Kelleraußentür als Kunststoffkonstruktion mit Lichtausschnitten.

Garagengebäude:

Außenwände als Holzkonstruktion, elektrisch bedienbares Sektionaltor.
Bodenbelag: Betonsteinpflasterung.
Flachdach mit Zement – Wellplatteneindeckung,

Außenanlagen

Zuwegung zum Hauseingang unbefestigt, Vorgarten und Gartenbereich mit Rasen und Ziergehölz.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfls. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfls. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Beschichtung der Traufschalung an der Rückseite des Gebäude schadhaft.

Modernisierungsmaßnahmen:
Umfangreiche Erneuerung der elektrischen Anlagen auf Smart-Home – Niveau. Nahezu alle Rollläden an den Fenstern wurden elektrisch bedienbar gestaltet, ein alternativer Handbetrieb aber nicht belassen, so dass die Rollläden zum Ortstermin nicht geöffnet werden konnten.
Bodenbeläge wurden erneuert, teilweise fehlen die Randleisten.
Bäder wurden erneuert, im EG fehlt der Einbau eines Waschbeckens.
Abwasserleitungen wurden teilweise erneuert.
Die Dachunterseiten sind gedämmt.

Keller: Feuchteeinwirkungen, teilweise mit deutlicher Schimmelbildung verbunden, sind in nahezu allen Bereichen erkennbar. Erläuternd wird seitens der Eigentümer auf einen gravierenden Leitungswasserschaden hingewiesen, der eine Flutung des Kellergeschosses zur Folge hatte. Die gegenwärtig sichtbaren Feuchteeinwirkungen und Schimmelbildungen können durchaus auf ein derartiges Ereignis zurückzuführen sein, allerdings sind Feuchteeinwirkungen in erdberühren Bereichen von Wohnhäusern dieser Baujahre nicht ungewöhnlich, sondern eine normale Folge des Alterungsprozesses.

Heizung: Der mit Öl zu befeuernde Heizkessel stammt laut Energieausweis aus dem Jahre 1993 und ist somit 32 Jahre alt. Die Lebensdauer derartiger Geräte beträgt in der Regel 20 – 30 Jahre. Mit einer baldigen Erneuerung ist daher zu rechnen.

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Räumung, Entsorgung, Reinigung
Im Haus, insbesondere im Kellergeschoss und im Dachgeschoss, ist Inventar vorhanden, das ein potenzieller Erwerber nicht übernehmen wollen würde.
Es sind daher Kosten für die Räumung des Mobiliars und des sonstigen Inventars nebst Reinigung der Wohnbereiche und des Dachgeschosses zu berücksichtigen. Hierzu wird eine Wertminderung in Höhe von 2.000,00 € vorgenommen.

Des Weiteren umfassende Beseitigung des Schimmels an Wänden und Böden. Hierzu wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 5.000,00 € vorgenommen.

Abnutzungserscheinungen
Alters- und gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen werden normalerweise im Rahmen der Alterswertminderung in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Heizungsanlage:
Die statistisch erwartbare Lebensdauer des im Haus vorhandenen Heizkessels ist bereits abgelaufen. Zudem sind moderne, zeitgemäße Halskessel deutlich effizienter. Daher wird ein möglicher Erwerber schon aus wirtschaftlichen Gründen einen zusätzlichen Aufwand für die Erneuerung der Heizungsanlage in seine Überlegungen zur Kaufpreisbildung einbeziehen. Da im Vorfeld naturgemäß unbekannt ist, welche Heizungsart für die Zukunft gewählt werden wird, wird an dieser Stelle ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10.000,00 € vorgenommen. Darüber hinaus wird bei der Schätzung der Restnutzungsdauer des Objektes der Punkt Modernisierung der Heizungsanlage unberücksichtigt bleiben.

Schäden/Restarbeiten:
Erneuerung des – offenkundig sehr alten – Heizkörpers im Erdgeschoss, von dem der Wasserschaden im darunter liegenden Kellergeschoss angabegemäß ausgegangen ist. Hierzu wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 1.000,00 € vorgenommen.

Erneuerung der gebrochenen Glasscheibe in der Tür zum Wohnbereich- Wertminderung 250,00 €.

Im WC Erdgeschoss fehlt das Handwaschbecken. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 500,00 € vorgenommen.

Restarbeiten an der Elektroinstallation – Verlegen von Kabelsträngen im Keller, Fehlende Steckdosen und Schalter einbauen – hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 1.000,00 € vorgenommen.

Feuchte im Kellergeschoss
Feuchteeinwirkungen im Kellerbereich sind bei einer in Hanglage errichteten Immobilie dieses Baujahres typisch. Die vorhandene Schimmelbelastung wird dem vor einiger Zeit erfolgen Leitungswasserschaden zugeordnet. Das erscheint plausibel.

Der im Kellergeschoss vorhandene, ursprünglich gem. Bauzeichnungen zur Gartenseite offene Freisitz wurde zu einem geschlossenen Raum hin verändert. Es sind erhebliche Feuchteeinwirkungen mit dem Ergebnis von Schimmelbefall und dem Befall mit Flechten und Moosen zu beobachten. Da an dieser Stelle ursprünglich kein geschlossener Raum geplant war, ist vermutlich die Abdichtung von Boden und Außenwänden nicht oder nur unzureichend erfolgt. Dieser Bereich ist gegenwärtig nicht nutzbar. Aufgrund des ansonsten ausreichenden Raumangebotes wird unterstellt, dass ein Rückbau in den ursprünglich geplanten Zustand erfolgt. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 2.500,00 € angenommen.

Die Feuchtebelastung des Kellergeschosses ist fraglos ein Hindernis bei der Vermarktung dieser Immobilie. Die Unterscheidung zwischen baujahresbedingtem Feuchtigkeitseintrag und dem durch den Eigentümer angeführten Leitungswasserschaden ist gegenwärtig allerdings kaum zu verifizieren.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs:
1. Rohrleitungsbenutzungsrecht, eingetragen am 26.07.1902, lastend auf Flurstück 532 und 533.
2. Wegerecht, eingetragen am 27.11.1923, lastend auf Flurstück 532.
3. Wegerecht, eingetragen gleichrangig mit Nr. 2. Am 27.11.1923, lastend auf Flurstück 532.
4. Beschränkung hinsichtlich grenznaher Bepflanzung/Bebauung an der Ostgrenze des Grundstücks, eingetragen am 27.11.1923, lastend auf Flurstück 533.

Das Grundbuchamt im Amtsgericht Lüdenscheid hat auf Anfrage mitgeteilt, dass die Eintragungsbewilligungen zu den oben genannten Belastungen „selbst nach intensiver Suche und Überprüfung der Altakten nicht mehr auffindbar sind“.

Zum Zeitpunkt sämtlicher vorgenannter Grundbucheintragungen war das hier zu bewertende Gebäude noch nicht errichtet. Das Gebäude Fuelbecker Str. 35 ist im Jahre 1901 errichtet worden. Die belasteten Flurstücke waren demnach Freiflächen/Gartenflächen, die im Jahre 1937 sowie nochmals 1983 für die Realisierung der jetzt vorhandenen Bebauung genutzt wurden.

Zu 1.: Die Trinkwasserzufuhr wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen organisiert. Würde eine solche Leitung betroffen sein, wäre das Recht zugunsten eines Versorgungsunternehmens eingetragen, was aber nicht der Fall ist. An das Abwasserkanalnetz sind die Häuser Fuelbecker Str. 35 und 35 a nicht angeschlossen. Es wird daher angenommen, dass dieses Recht obsolet ist.
Zu 2. und 3.: Belastet ist das Flurstück 532, eine ca. 1 m breite Wegefläche an der Ostgrenze des eigentlichen Hausgrundstücks, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht als Weg genutzt, sondern dicht mit Gehölz bewachsen, insgesamt 15 m² groß. Die angrenzenden, fremden Flurstücke haben einen eigenen Zugang zur öffentlichen Straßenfläche.
Es wird daher angenommen, dass diese grundbuchlich gesicherten Wegerechte aus dem Jahre 1923 seit Langem nicht mehr genutzt werden.
Zu 4.: Die Beschränkung, an der Ostseite des Flurstücks 533 einen Zaun nur mit einem Abstand von ½ Meter errichten zu dürfen und eine lebende Hecke nicht pflanzen dürfen stammt ebenfalls aus der Zeit vor der Bebauung in den Jahren 1937/1983 und dürfte heute ihren Sinn verloren haben. Selbst wenn ein etwaiger Berechtigter diese Regelung einfordern sollte, ergibt sich daraus kein Nachteil für die Nutzung des Bewertungsobjekts.

Baulasten:

1. Baulastenblatt Nr. 00300816.= zugunsten des Flurstücks 533 Gestattung eines uneingeschränkten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der durch Teilung neu entstehenden Grundstücke Fuelbecker Straße 35 und 35 a.

   Das hier zu bewertende Grundstück hat keinen eigenen Zugang zur öffentlichen Straßenfläche. Die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Eintragung einer Baulast ist Teil der Legalisierung dieser hinterliegenden Bebauung. Ein Wertvor- oder Nachteil ist damit nicht verbunden.

2. Baulastenblatt -Nr. 00300817 = zulasten des Flurstücks 533 Sicherung der gemeinsamen tragenden Bauteile gemäß Grüneintragung im Lageplan.

   Die jeweiligen Eigentümer der Fuelbecker Straße 35 und 35 a sind verpflichtet, die gemeinsame Brandwand dauerhaft zu erhalten. Nach sachverständiger Einschätzung ist mit dieser Eintragung ebenfalls keine Wertbeeinflussung verbunden.

Feststellung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insgesamt wie folgt:

Räumung/Entsorgung/Reinigung/Schimmelbearbeitung	7.000,00 €
Schäden/Restarbeiten	2.750,00 €
Wertabschlag wegen Heizung	10.000,00 €
Feuchte im Kellergeschoss	2.500,00 €
Rückbau Kellerraum	2.500,00 €
Gesamt:	24.750,00 €

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

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 und Immobilienrichtwerte, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden.
Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters eine Wertminderung vorgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird zusätzlich das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der Gutachterausschuss stellt für die Lage des Bewertungsobjektes einen Immobilienrichtwert für die Bewertung von Reihen- und Doppelhäusern zur Verfügung.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt". Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.
Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben
Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Ergänzend wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Mieten zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses durchgeführt. Es stehen Marktdaten zur Verfügung, der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet. Diese sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

6.2. Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Anzahl 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.
Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch Anpassung des Bodenrichtwerts durch Zu- und Abschläge vom Richtwert berücksichtigt.

6.2.1. Bodenrichtwert

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der ausgewiesene zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025 **205,00 €/m².**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	-	Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	-	I
Entwicklungszustand	-	Baureifes Land
Grundstückstiefe	-	30 m
Grundstücksbreite	-	20 m
Beitragszustand	-	beitragsfrei

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 600 m² groß und eingeschossig bebaut, während das zu bewertende Grundstück 348 m² groß und zum Teil zweigeschossig bebaut ist. Sowohl die Grundstücksgröße als auch die bauliche Ausnutzung eines Grundstückes beeinflussen den Preis. Im vorliegenden Fall werden die abweichenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe der in der Wertermittlungsliteratur veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung erfaßt. Hierzu wird die wertrelevante Geschoßfläche des Bewertungsobjekts in Relation zur Grundstücksfläche ermittelt. Bei einer Grundstücksfläche von 348 m² ergibt sich eine wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) von 0,7, der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,86. Bei einer Grundstücksfläche von 600 m² ergibt sich eine WGFZ von 04, der Umrechnungskoeffizient beträgt 0,76.

Ermittlung des vorläufigen Bodenwertes unter Berücksichtigung von Grundstücksgröße und baulicher Ausnutzung des Grundstücks:

$$205\ €/m^2 \times \frac{0{,}86}{0{,}76} \times 348\ m^2 = 80.726{,}84\ €$$

rd. 81.000,00 €

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß der Beitragszustand des Bodenrichtwertgrundstücks mit „beitragsfrei“ angegeben ist, während für das Bewertungsobjekt

festzustellen ist, daß der Kanalanschluß bislang nicht erfolgt ist. Zur Abwasserbeseitigung wird zurzeit noch gemeinsam mit dem direkten Nachbarn eine Kleinkläranlage genutzt. Ein öffentlicher Abwasserkanal ist gegenwärtig nicht in erreichbarer Nähe. Sollte ein solcher Kanal gebaut werden, besteht grundsätzlich eine Anschlußpflicht. Es ist nicht bekannt, ob eine solche Maßnahme geplant ist, der Bodenwert ist jedoch um diesen, beim zu bewertenden Grundstück nicht enthaltenen Teilbereich der Erschließung zu korrigieren. Hierzu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000,00 € vorgenommen.

Bodenwert: 81.000,00 € - 5.000,00 € = **76.000 €**

6.3. Sachwertermittlung

Im Rahmen der Sachwertermittlung ist der Wert der baulichen Anlagen nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten, Preisbasis 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Normalherstellungskosten umfassen auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt. Zur Wahrung der Modellkonformität wird hierzu den Vorgaben des Gutachterausschusses gefolgt und ein Ansatz in Höhe von 5% des Gebäudezeitwertes gewählt.

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

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1937 errichtet, im Jahre 1983 wurde ein Anbau errichtet. Über die Bruttogrundfläche und die unterschiedlichen Baujahre läßt sich für das Gesamtobjekt ein fiktiv gemeinsames Baujahr 1951 ermitteln.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird auf Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen.

Modernisierungsmaßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Hierzu ist das „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW anzuwenden. In diesem Modell ergibt sich ein mittlerer Modernisierungsrad, die Restnutzungsdauer wird mit 30 Jahren angenommen.

Es ergibt sich anschließend eine lineare Alterswertminderung von 62,50 %.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		294,00 m²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010	x	690,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		202.860,00 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag gem. Baupreisindex (2010=100)	Faktor:	1,896	
Herstellungswert			384.622,56 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre			
Restnutzungsdauer geschätzt 30 Jahre			
Alterwertminderung linear		62,50%	-240.389,10 €
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			144.233,46 €
Wert der Außenanlagen zu 5,00% des			7.211,67 €
Zeitwert Pkw - Garage			7.500,00 €
Bodenwert:			76.000,00 €
Vorläufiger Sachwert			234.945,13 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des obigen Rechenverfahrens ist der vorläufige Sachwert, der 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. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid hat Sachwertfaktoren für als Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, die aus Kaufverträgen ermittelt wurden, für die der errechnete Sachwert dem tatsächlich erzielten Kaufpreis gegenübergestellt wurde. Die so ermittelten Faktoren sind im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

In der vorgenannten Auswertung ist bei einem vorläufigen Sachwert von 225.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,06 und bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € von 1,05 ausgewiesen. Im Sachwert ist jeweils eine Garage enthalten, der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt 180 €/m².
Der vorläufige Sachwert des Wohngebäudes Bewertungsobjektes wurde mit rd. 235.000,00 € ermittelt, der Bodenrichtwert beträgt 205 €/m². Der Sachwertfaktor wird mit 1,06 gewählt.

Zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist es erforderlich, den Sachwert im gleichen Modell zu ermitteln, das auch zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwandt wurde. Die Modellkonformität ist bei der Ermittlung des Sachwertes für das Bewertungsobjekt berücksichtigt worden.
Im Anschluss an die durch den Sachwertfaktor erfolgte Marktanpassung werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3. berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert			234.945,13 €
Sachwertfaktor	1,06		249.041,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Ziffer 5.3.			-24.750,00 €
Sachwert			224.291,84 €
		rd.	**224.000,00 €**

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren der Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.
Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.
Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, nämlich die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten, Ertrags- und Wertentwicklungen.
Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird insbesondere beeinflusst durch die Situation des örtlichen Wohnungsmarktes, die Lage des Objekts und die damit verbundene Renditeerwartung aus der Vermietung der Liegenschaft.

Das Ursprungsgebäude wurde ca. im Jahre 1937 errichtet, im Jahre 1983 erfolgte eine Wohnraumerweiterung durch Anbau.
Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen gem. Ziff. 5.2. und der Hinweise im Rahmen der Sachwertermittlung auf 30 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Rohertrages
Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt, es befindet sich jedoch noch Mobiliar, Hausrat und sonstiges Inventar im Haus.

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Mieten auszugehen.
Die marktüblichen Erträge werden abgeleitet aus dem Mietspiegel für den Märkischen Kreis, gemeinsam erstellt gem. § 558c BGB durch die örtlichen Mietervereine und den Landesverband Haus und Grund Westfalen e. V. nebst angeschlossenen örtlichen Vereinen. Stand: 1.12.2023.

Der hier zu bewertende Wohnraum wird in die Baujahresklasse „1971 bis 1976“ gemäß Mietspiegel eingestuft. Der im Wertermittlungsverfahren ermittelte Modernisierungsgrad führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 30 Jahre. Hieraus ergibt sich ein Gebäudealter von 50 Jahren und somit ein fiktives Baujahr 1975 zum Wertermittlungsstichtag.
Für Wohnungen dieser Baujahre werden Kaltmieten zwischen 5,35 €/m² und 5,78 €/m² in mittlerer Wohnlage ausgewiesen. Der Mittelwert beträgt 5,57 €/m².
Das Wohnhaus weist eine Wohnfläche von rd. 146 m² auf.

Ausgehend vom oberen Wert der Mietpreisspanne wird unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Vorteile, die das Wohnen in einem Einfamilienhaus bietet, eine Kaltmiete von 7,00 €/m² angenommen. Die Garagenmiete wird mit 50,00 € monatlich angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus der Summe der Verwaltungskosten, der Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Sie geben das ortsübliche Marktgeschehen wieder und sind Orientierungswerte.

Die Verwaltungskosten werden gemäß Modell des Gutachterausschusses mit 351,00 €/jährlich für das Wohnhaus angenommen, für die Garage mit 46,00 € jährlich.

Die Instandhaltungskosten werden mit jährlich 13,80 € je m² Wohnfläche angenommen, für die Garage pauschal in Höhe von 104,00 € pro Jahr.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 hat der Gutachterausschuss für Einfamilienhäuser der Baujahre 1975 – 1994 einen Liegenschaftszinssatz von 2,9 % bei einer Standardabweichung von 1,3 abgeleitet. Die Kennzahlen des Bewertungsobjektes weichen gegenüber den veröffentlichten Kennzahlen zum Mittelwert ab. Bei einer nahezu gleichen Wohnfläche beträgt die Kaltmiete 7,70 €/m² und die Restnutzungsdauer wird mit 37 Jahren angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher mit 3,0% gewählt.

Ermittlung des Ertragswertes

Wohnfläche	146 m²	x	7,00 €/m²	=	1.022,00 €		
Garage			50,00 €/m²	=	50,00 €		
Jahresrohertrag			12 Monate	x	1.072,00 €	=	12.864,00 €
Bewirtschaftungskosten							
Verwaltungskosten Wohnen	1	x	351,00 €	=	351,00 €		
Instandhaltungskosten Wohnen	146 m²	x	13,80 €/m²	=	2.014,80 €		
Verw./Instandh. Garage			150,00 €	=	150,00 €		
Mietausfallwagnis	2%	x	12.864,00 €	=	257,28 €		
					2.773,08 €	=	-2.773,08 €
							10.090,92 €
Verzinsung des Bodenwertes							
Bodenwert			76.000,00 €				-2.280,00 €
Liegenschaftszinssatz			3,00%				7.810,92 €
Ertrag der baulichen Anlagen							
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre						
Restnutzungsdauer	30 Jahre						
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 3,0% und Restnutzungsdauer 30 Jahre			19,60				
Ertragswert der baulichen Anlagen							153.097,48 €
zzgl. Bodenwert							76.000,00 €
							229.097,48 €
Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale gtem. Ziffer 5.3.							-24.750,00 €
Ertragswert							204.347,48 €
						rd.	**204.000,00 €**

6.5. Vergleichswertermittlung

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht für 2025 einen Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser als Reihenhaus oder Doppelhaushälfte im Bereich des Bewertungsobjekts in Höhe von 2.000 €/m² Wohnfläche.
Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Das typische Normobjekt weist folgende Merkmale auf:

Baujahr: 1975
Wohnfläche: 130 m²
Grundstücksgröße: 400 m²
Gebäudeart: Einfamilienhaus, ergänzend: Doppelhaushälfte
Unterkellerung: Voll unterkellert
Verkaufsumstand: Weiterverkauf
Gebäudestandard: mittel
Modernisierungszustand: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Zur Berücksichtigung abweichender Merkmale hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen:

Baujahr:
Das Gebäude Fuelbecker Str. 35 a wurde in den Jahren 1937 und 1983 errichtet. Es wurde ein fiktives gemeinsames Baujahr 1951 ermittelt.
Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,885.

Wohnfläche:
Die Wohnfläche des zu bewertenden Einfamilienhauses beträgt ca. 146 m²,
der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,946.

Grundstücksgröße:
Die Grundstücksfläche des zu bewertenden Einfamilienhauses beträgt insgesamt 348 m².
Der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 0,984.

Gebäudeart:
Es handelt sich bei dem zu bewertenden Gebäude um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte. Umrechnungskoeffizient: 1,000

Unterkellerung:
Das zu bewertende Gebäude ist voll unterkellert. Umrechnungskoeffizient: 1,000.

Verkaufsumstand:
Im Falle des Verkaufes würde es sich um einen Weiterverkauf handeln, der Umrechnungskoeffizient hierzu beträgt 1,000.

Gebäudestandard:
Die Einordnung des Gebäudestandards richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III. Für die Kaufpreisanalyse wurden insgesamt 4 Ausstattungsklassen gebildet:
einfach
einfach – mittel
mittel
mittel – gehoben

Die Gebäudestandardkennzahl ist ein wesentlicher Faktor im Sachwertverfahren zur Immobilienbewertung. Sie definiert den Ausstattungs- und Qualitätsstandard eines Gebäudes.
Für das zu bewertende Gebäude wurde eine Gebäudestandardkennzahl von 2,54 ermittelt. Im oben genannten Raster entspricht dies einer Einstufung in die Ausstattungsklasse „einfach – mittel“ mit Tendenz zu „mittel“. Der Umrechnungskoeffizient hierzu wird mit 0,950 festgelegt.

Modernisierungsgrad:
Für das Bewertungsobjekt wurde ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ festgestellt. Derr Umrechnungskoeffizient hierzu wird mit 1,080 festgelegt.

Merkmal	Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Immobilienrichtwert	2000 €/m²		
Baujahr	1975	1951	0,885
Wohnfläche	130 m²	146 m²	0,946
Grundstück	400 m²	348 m²	0,984
Gebäudeart	EFH/DHH	EFH/DHH	1,000
Unterkellerung	voll	voll	1,000
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,000
Gebäudestandard	mittel	einfach-mittel	0,950
Modernisierungsgrad	gering	mittel	1,080
			0,845
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,845
angepasster IRW	2000 €/m² x	0,845 =	1.690 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	146 m² x	1690 €/m² =	246.808,28 €

Da der Immobilienrichtwert gemäß Definition des Gutachterausschusses keine Kfz-Stellplätze oder Garagen enthält, ist der Wert des grundbuchlich gesicherten Garagennutzungsrechts zusätzlich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Bauweise wird der Zeitwert der Garage mit 7.500,00 € geschätzt.

Der Vergleichswert ist daher um 7.500,00 € auf 254.308,28 € anzupassen, anschließend sind die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen, die mit -27.500,00 € gem. Ziff. 5.3. des Gutachtens angenommen wurden.

Es ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 226.808,00 €/ **rd. 227.000,00 €.**

7. Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit rd. 224.000,00 € ermittelt.
Der Vergleichswert wurde mit 227.000,00 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 204.000,00 € ermittelt.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlungsergebnisse 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.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig auf die Wertermittlung im Sachwertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss im Märkischen Kreis veröffentlicht Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, die aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Als weiteres, vergleichendes Verfahren wurde das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Hierzu stand ein Immobilienrichtwert für ein Normobjekt mit Anpassungsfaktoren an das Bewertungsobjekt zur Verfügung, der durch den Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid ermittelt wurde.

Schließlich wurde zusätzlich das Ertragswertverfahren durchgeführt, um auch die Aspekte wirtschaftlichen Handelns in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen. Hierzu standen Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, die durch den Gutachterausschuss in der Stadt Lüdenscheid aus dem Marktgeschehen abgeleitet wurden.

Für alle durchgeführten Verfahren standen somit aus dem regionalen Markt abgeleitete Daten des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Zu berücksichtigen ist, daß es sich bei einem Einfamilienhaus üblicherweise um eine Immobilienart handelt, die zur überwiegenden Eigennutzung erworben wird. Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Verkaufsgeschehen im gesamten Stadtgebiet, während der zur Verfügung gestellte Immobilienrichtwert aus Kauffällen der unmittelbaren Umgebung abgeleitet wurde.
Daher wird der Verkehrswert ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses durchgeführt, der ermittelte Ertragswert stützt das im Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis.

Der ausschließlich aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das

mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
Fuelbecker Straße 35a, 58507 Lüdenscheid

Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 9847
Gemarkung: Lüdenscheid-Land
Flur: 95
Flurstücke: 532 + 533

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2025 mit rd.

227.000,-- €

In Worten: Zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bestätigt mit seiner Unterschrift, daß das Gutachten eigenverantwortlich unter seiner Leitung erstellt wurde und daß ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lüdenscheid, den 28.01.2026

Daniel Naumann

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Einzelverkehrswerte

Zum Bewertungsobjekt gehören insgesamt 2 Flurstücke. Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für jedes Flurstück auszuweisen. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, für den Gebäudebestand ist zwar lediglich das Flurstück 533 relevant, dieses ist jedoch nur über das Flurstück 532 in Verbindung mit vorgelagertem Wegerecht über fremde Grundstücke erreichbar.

Lüdenscheid-Land, Flur 95, Flurstück 532, 15 m² - Einzelverkehrswert: 3.300,00 €

Lüdenscheid-Land, Flur 95, Flurstück 533, 333 m² - Einzelverkehrswert: 223.700,00 €

9. Anlagen

Anlage 1 - Literaturverzeichnis

(1) Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023
(2) Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021
(3) Kleiber	Wertermittlungsrichtlinien (2016) Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage 2016
(4) NHK 2010	Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012
(5) Gerhard Heix	Wohnflächenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung, DIN 283 und DIN 277, 4. Auflage 2013
(6) Schmitz, Krings u. A.	Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 24. Auflage 2021
(7) Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen Loseblattsammlung
(8) Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 8. Auflage 2018

Anlage 2 - Bauberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Die für die Berechnung der Wohnfläche verwendeten Maßangaben sind den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen, die Maßangaben wurden in der Örtlichkeit stichprobenartig überprüft. Grundlage der Wohnflächenberechnung ist die Wohnflächenverordnung.

Erdgeschoss

Wohnen		3,94 m x	5,45 m =	21,47 m²		
Küche		3,65 m x	4,24 m	15,48 m²		
Bad/WC		2,32 m x	2,74 m =	6,36 m²		
	./.	0,45 m x	0,90 m =	0,41 m²	=	5,95 m²
Flur		4,72 m x	1,40 m =	6,61 m²		
	+	1,10 m x	1,00 m =	1,10 m²		
	+	0,28 m x	2,20 m =	0,62 m²	=	8,32 m²
Windfang		1,45 m x	2,45 m =			3,55 m²
						54,78 m²
Anbau:						
Wohnraum		4,50 m x	5,82 m =	26,19 m²	=	26,19 m²
Terasse		4,50 m x	4,00 m x	0,25 =		4,50 m²
						30,69 m²

Wohnfläche EG gesamt:

rd. 85,47 m²

Obergeschoss

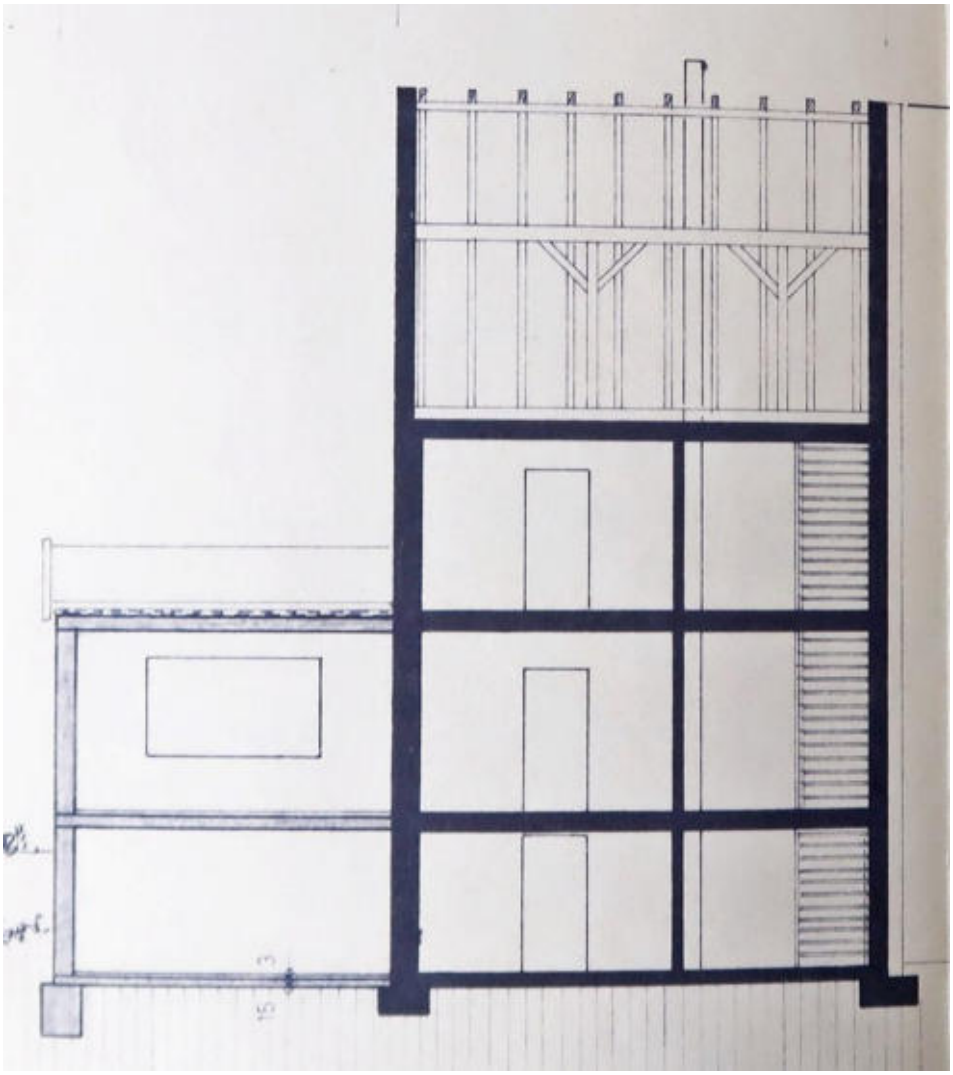
Schlafzimmer		3,94 m x	4,35 m =	17,14 m²		
dto		3,59 m x	4,19 m =	15,04 m²		
Bad		2,55 m x	2,30 m =	5,87 m²		
Flur		6,27 m x	1,45 m =	9,09 m²		
	+	1,00 m x	1,35 m =	1,35 m²		
	+	0,28 m x	1,75 m =	0,49 m²	=	10,93 m²
Anbau:						
Terasse		4,80 m x	9,42 m x	0,25 m²	=	11,30 m²

Wohnfläche OG gesamt: **rd. 60,28 m²**

Wohnfläche gesamt: **rd. 145,75 m²**

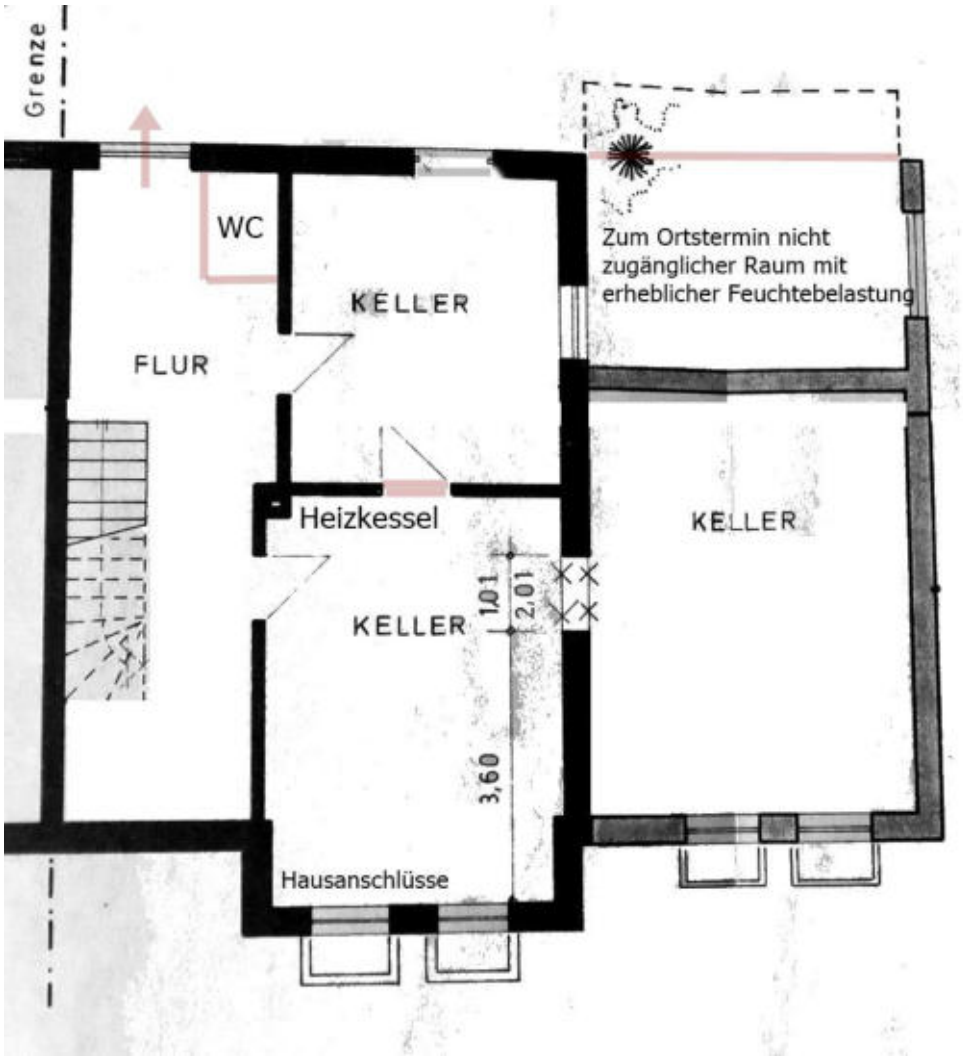
Anlage 3 - Bauzeichnungen

Gebäude - Schnittzeichnung



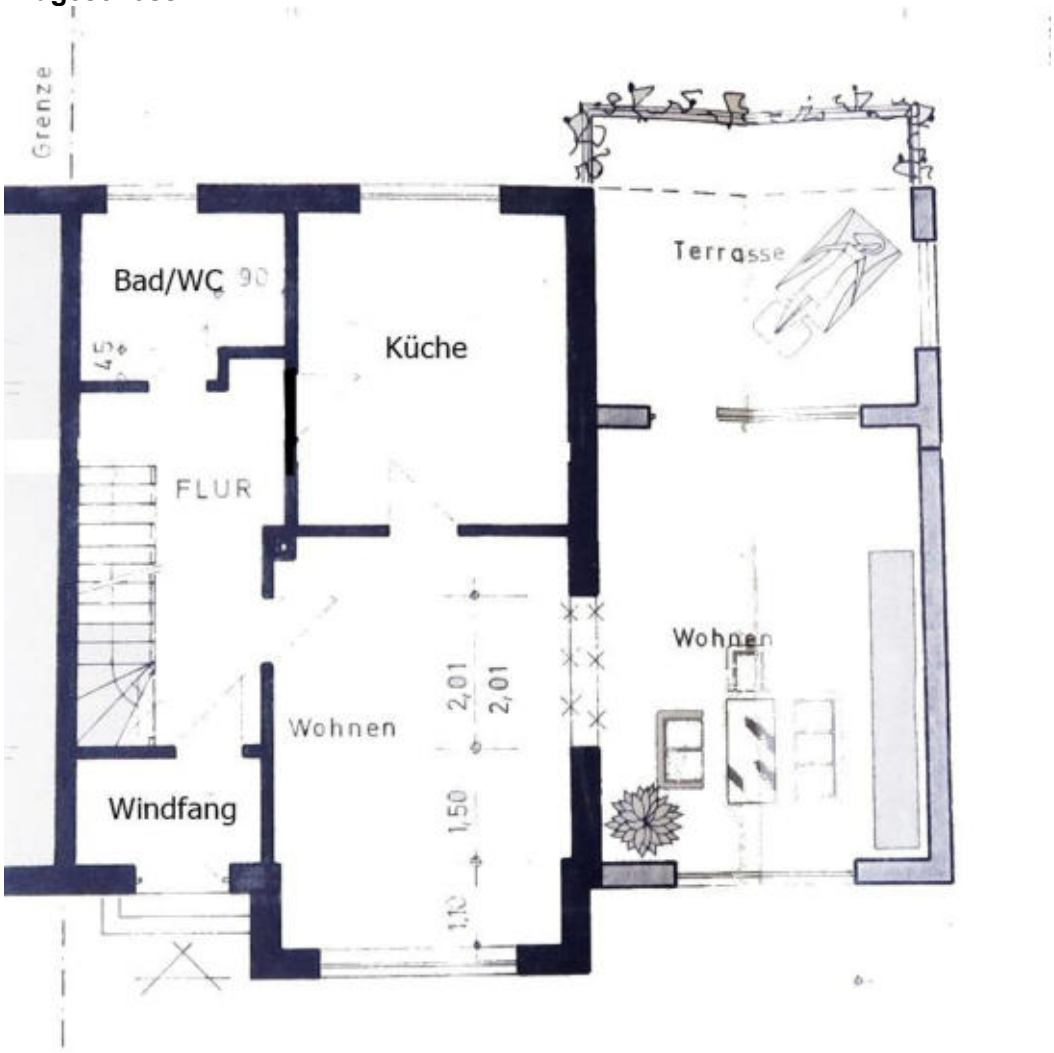
Zeichnung ohne Maßstab

Kellergeschoss



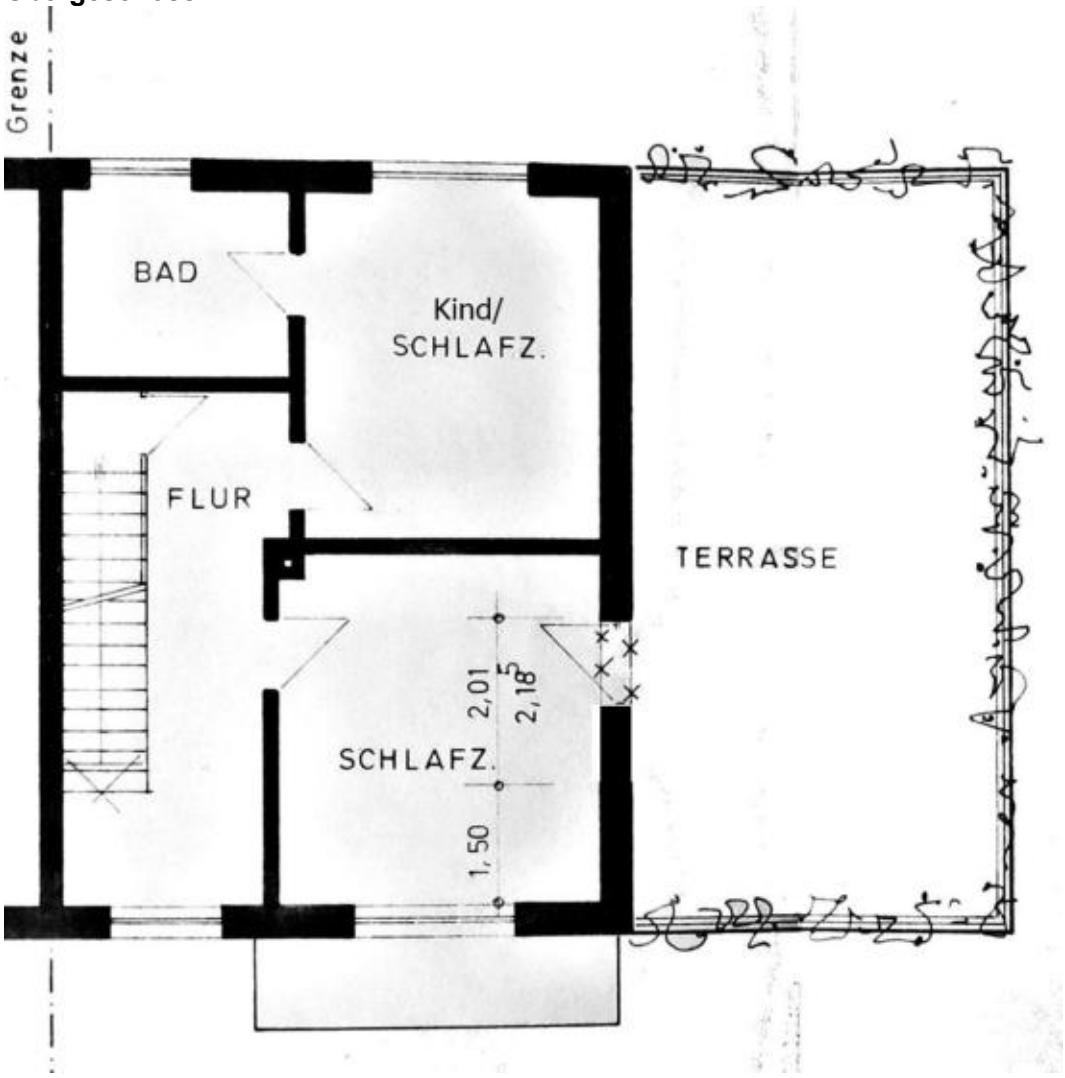
Zeichnung ohne Maßstab

Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 - Bescheinigungen der Stadt Lüdenscheid und des Märkischen Kreises

In der Internetversion des Gutachtens nicht vorhaanden.

Anlage 5 - Fotodokumentation



Frontseite
Ansicht von Osten



Blick auf die nördliche Giebelseite



Rückwärtige Ansicht, Westen



Westfassade mit Plattenbelag, deutlich sichtbar die schadhafte Beschichtung der Traufschalung.



Privatweg, Zufahrt von der Fuelbecker Straße.



Zufahrt zur Garage auf dem benachbarten Flurstück.



Zuwegung zum im Bildhintergrund gelegenen ewertungsobjekt.



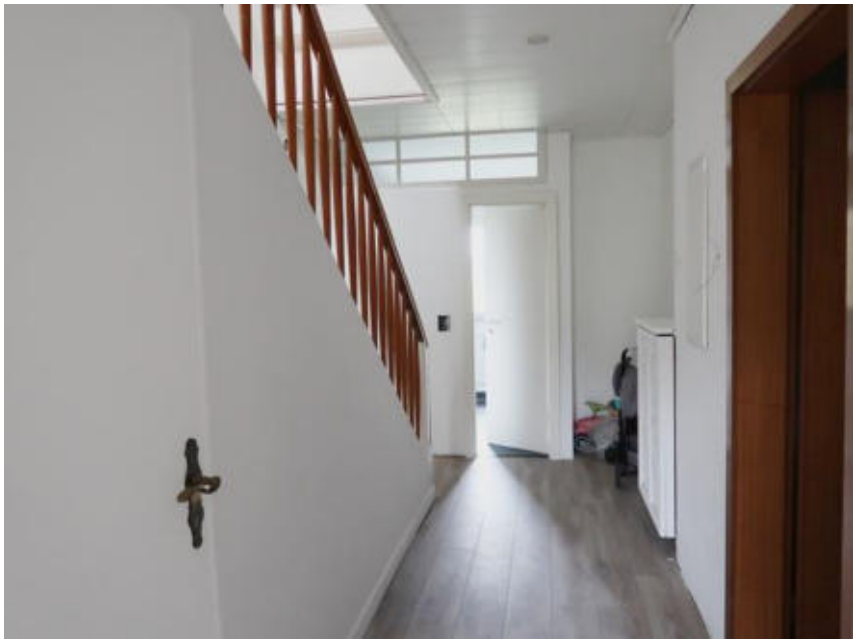
Fußweg zum Haus, ca. 1 m breit.



Hauseingangsbereich



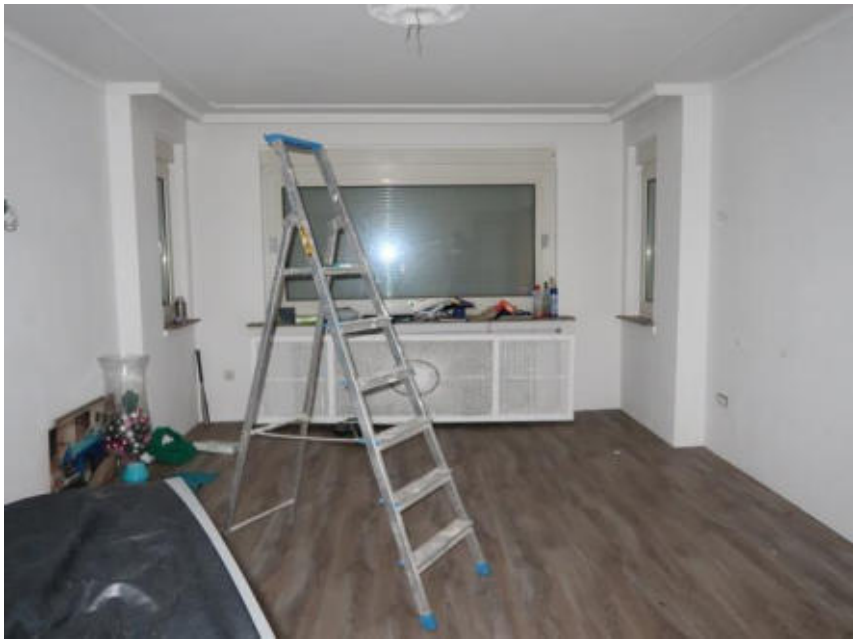
Windfang mit Einbau-schränken



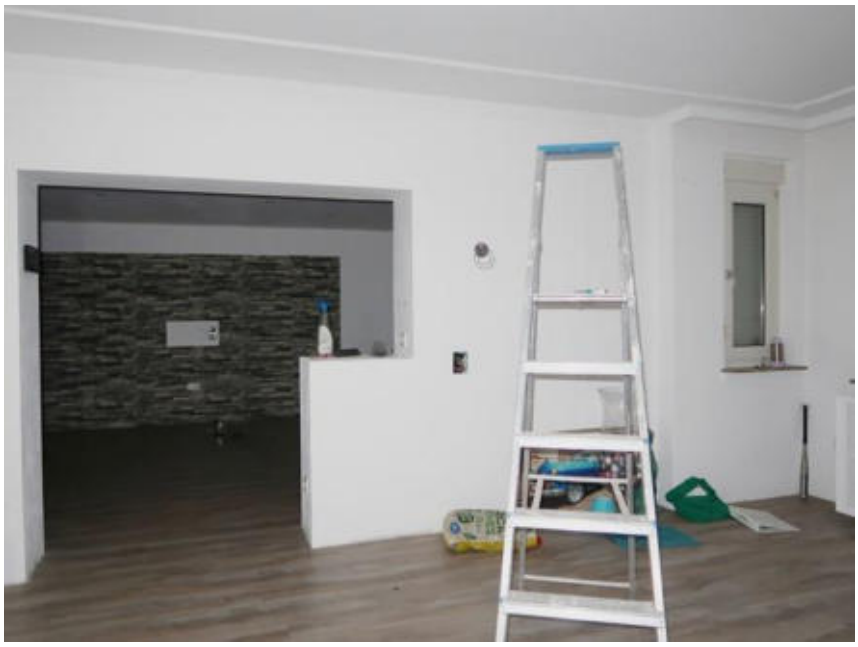
Flur im Erdgeschoß, im Bildhintergrund die Tür zum Bad/WC.



Heizkörper im Flur mit Heizkörperverkleidung, darüber fehlende Abdeckungen an Schaltern und Steckdosen als Beispiel.



Wohnzimmer mit Schwingfenster im Erker



Blickrichtung zum 2. Wohnbereich.



2. Wohnbereich mit Fenster und Zugang zur nach Westen liegenden Loggia (konnte nicht betreten werden, da die Rolläden nur elektrisch zu öffnen sind.)







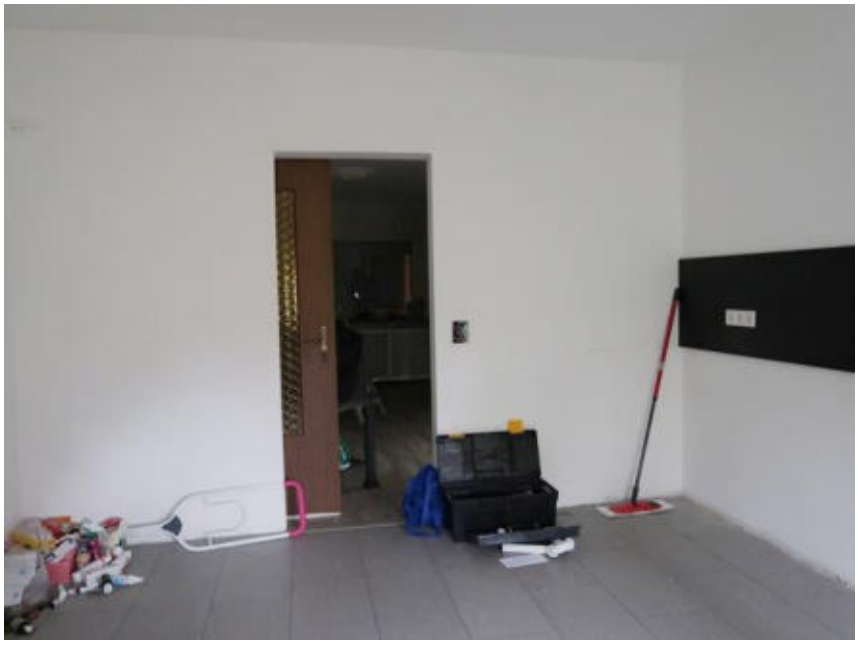
Blick in den 1. Wohnbereich, im Hintergrund die Tür zum Flur mit zerstörter Glasscheibe.



Küche



Fliesenspiegel an der Installationswand.





Bad/WC im Erdgeschoss



WC



Waschbecken fehlt.





Treppenaufgang zum Obergeschoss



Flur im Obergeschoß, im Hintergrund die Tür zum Bad



Flur mit Buntglasfenster



Kinderzimmer



Bad



Duschkabine und WC





Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Ausgang zur Dachterrasse



Dachterrasse auf dem Anbau aus dem Jahre 1983





Blick nach Westen





Blick in den Gartenbereich. Im Hintergrund die Garage und der Deckel der Kläranlage – beides auf dem benachbarten Flurstück gelegen.



Treppe zum Dachgeschoß

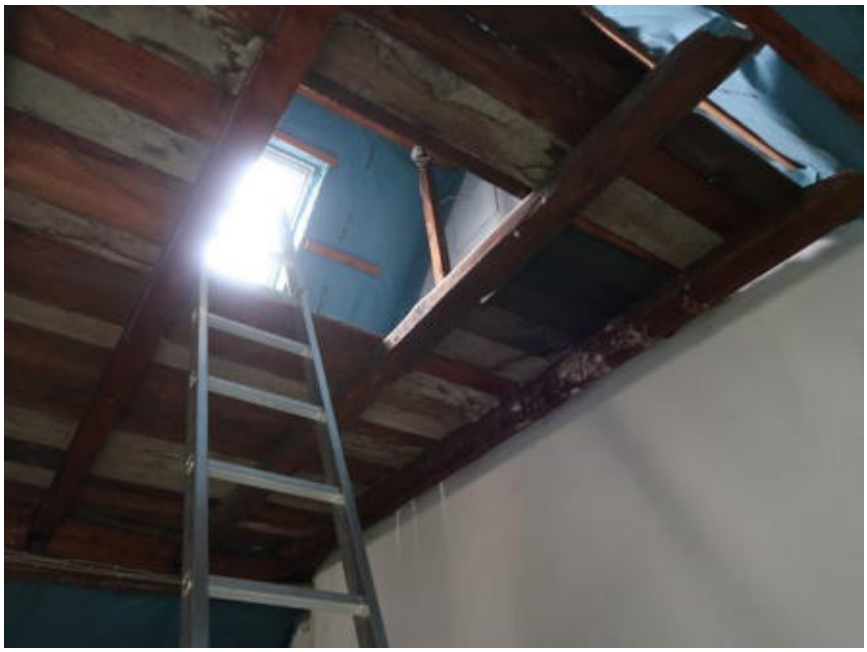


Dachgeschoß mit gedämmten Dachunterseiten.









Die Dämmung ist auch im Spitzboden bis zum Dachfirst vorhanden.



Keller mit Treppenabgang vom Erdgeschoß



Kelleraußentür zum Garten



WC im Kellergeschoß



Einer der Kellerräume



Schimmelbefall



Blick in den Heizungs- und Hausanschlußraum



Der Heizkessel



Hausanschlüsse Strom und Wasser



Öltankbatterie



Kellerraum





Kellerraum mit erheblichem Schimmelbefall





Blick in den nicht zugänglichen Raum im Kellergeschoß des Anbaus aus dem Jahre 1983.

Elektrik

Zählerschrank



Unterverteilung



Smart Home - Panel





Garage (rechts im Bild)

