

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

57489 Drolshagen, 10.04.26

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 008 K 010/25

beim Amtsgericht Meinerzhagen

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und mit einer Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**



Auf der Leye 54

in

Meinerzhagen

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem
**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und mit einer Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**

Auf der Leye 54
in
Meinerzhagen

(Flurstücke 1639, 1638, 2512, 1636, 2513)

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 23.03.2026
zu:

490.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 21 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Sachwertverfahren	15
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte.....	15
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.....	17
3.2.2.2	Pkw-Garage.....	18
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	19
3.2.4	Sachwert.....	19
3.3	Ertragswertverfahren.....	22
3.3.1	Bodenwert	22
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	22
3.3.3	Ertragswert.....	25
3.4	Vergleichswertverfahren	25
4.	Verkehrswerte	27
4.1	Gesamtverkehrswert	27
4.2	Einzelverkehrswerte.....	28
4.2.1	Verkehrswert Flurstück 1639.....	28
4.2.2	Verkehrswert Flurstück 1638.....	28
4.2.3	Verkehrswert Flurstück 2512.....	29
4.2.4	Verkehrswert Flurstück 1636.....	29
4.2.5	Verkehrswert Flurstück 2513.....	29
6.	Allgemeine Hinweise.....	30
7.	Anlagen	31

0. Zusammenstellung

• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und mit einer Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen • Nutzung: - Wohnung im Erdgeschoss - Einliegerwohnung im Kellergeschoss - Büro im Dachgeschoss - eigenutzt																			
• Sachwert <table> <tr> <td>Bodenwert:</td><td>130.000 €</td></tr> <tr> <td>Gebäudewerte insgesamt:</td><td>548.000 €</td></tr> <tr> <td>Wert der Außenanlagen:</td><td>28.000 €</td></tr> <tr> <td>vorläufiger Sachwert:</td><td>706.000 €</td></tr> </table> • Ertragswert <table> <tr> <td>Wohnfläche: rd. 146 m² + rd. 67 m² =</td><td>rd. 213 m²</td></tr> <tr> <td>Bürofläche:</td><td>rd. 83 m²</td></tr> <tr> <td>jährlicher Rohertrag:</td><td>23.088 €</td></tr> <tr> <td>Liegenschaftszinssatz:</td><td>2,00 %</td></tr> </table> • Vergleichswert <table> <tr> <td>Gebäudefaktor:</td><td>1.700 €/m²</td></tr> </table>	Bodenwert:	130.000 €	Gebäudewerte insgesamt:	548.000 €	Wert der Außenanlagen:	28.000 €	vorläufiger Sachwert:	706.000 €	Wohnfläche: rd. 146 m ² + rd. 67 m ² =	rd. 213 m ²	Bürofläche:	rd. 83 m ²	jährlicher Rohertrag:	23.088 €	Liegenschaftszinssatz:	2,00 %	Gebäudefaktor:	1.700 €/m ²	490.000 € 490.000 € 503.000 €
Bodenwert:	130.000 €																		
Gebäudewerte insgesamt:	548.000 €																		
Wert der Außenanlagen:	28.000 €																		
vorläufiger Sachwert:	706.000 €																		
Wohnfläche: rd. 146 m ² + rd. 67 m ² =	rd. 213 m ²																		
Bürofläche:	rd. 83 m ²																		
jährlicher Rohertrag:	23.088 €																		
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %																		
Gebäudefaktor:	1.700 €/m ²																		
• Gesamtverkehrswert:	490.000 €																		
• Verkehrswert Flurstück 1639: • Verkehrswert Flurstück 1638: • Verkehrswert Flurstück 2512: • Verkehrswert Flurstück 1636: • Verkehrswert Flurstück 2513:	432.000 € 33.000 € 17.000 € 3.000 € 5.000 €																		

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Meinerzhagen vom 09.01.2026 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 008 K 010/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Auf der Leye 54 in Meinerzhagen erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Da mehrere Grundstücke zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll angegeben werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beginn der Mietverträge
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Meinerzhagen
- Kreisverwaltung des Märkischen Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

Die Ortsbesichtigung und das Gebäudeaufmaß habe ich am 23.03.2026 vorgenommen. **Die fünf Grundstücke im Rechtssinne bilden eine wirtschaftliche Einheit** und werden im Folgenden auch als das „*Bewertungsobjekt*“ bzw. als das „*zu bewertende Grundstück*“ bezeichnet.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Meinerzhagen auf dem Blatt 1930 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

„*Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück 1639*
Gebäude- u. Freifläche, Auf der Leye 54, Größe 600 m²“

lfd. Nr. 2:

„*Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück 1638*
Gebäude- u. Freifläche, Auf der Leye 54, Größe 253 m²“

lfd. Nr. 3:

„*Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück 2512*
Gebäude- u. Freifläche, Auf der Leye 54, Größe 207 m²“

lfd. Nr. 4:

„*Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück 1636*
Gebäude- u. Freifläche, Auf der Leye 54, Größe 37 m²“

lfd. Nr. 5:

*„Gemarkung Meinerzhagen, Flur 13, Flurstück 2513
Gebäude- u. Freifläche, Auf der Leye 54, Größe 58 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke (Gesamtfläche 1.155 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Auf der Leye 54 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen gemäß dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 14. 01.2026 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf den Flurstücken 1639 und 1636:

„Rohrleitungsrecht für die Stadt Meinerzhagen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Mai, 14. November, 10. Dezember 1960 eingetragen ...“

lfd. Nr. 3, lastend auf dem Flurstück 2513:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Flurstück 2514 ... hat das Recht, das Grundstück für Garagenreparaturen und Garageninstandsetzungen zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Juni 1976 eingetragen ...“

lfd. Nr. 15, lastend auf den Flurstücken 1639, 1638, 2512, 1636, 2513:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ... Eingetragen am 29.09.2025“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs zu

Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. **Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 und 3 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.**

Im Übrigen hätten diese Eintragungen im Hinblick auf die Lage der betroffenen Flächen keinen quantifizierbaren Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts. Somit wäre der Zuzahlungsbetrag nach Maßgabe der Vorschrift des § 51 ZVG (Ersatzwert) mit 0 € anzusetzen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft des Märkischen Kreises ruhen auf den zu bewertenden Flurstücken keine Baulasten.

Gemäß Schreiben des Märkischen Kreises vom 17.02.2026 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht der Wohnungsbindung.

Nach der Darstellung der Pkw-Garage in der Liegenschaftskarte scheint hier ein geringer Überbau vorzuliegen; es gibt eine Erklärung der Nachbarn vom 10.02.1977 zur gegenseitigen Gestattung der Grenzbebauung. Außerdem besteht durch das Wohnhaus auf den Flurstücken 1638 und 1639 ein Eigengrenzüberbau. Gemäß der Rechtsprechung zum Eigengrenzüberbau ist der überbaute Gebäudebereich der Hauptgebäudesubstanz zuzurechnen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Im Dachgeschoss des eigengenutzten Wohnhauses befindet sich das Büro einer vom Eigentümer betriebenen Schreinerei. **Die vorhandene Büroeinrichtung (wie Tische, Regale, Schränke, Stühle etc.) wird vorliegend nicht als Zubehör bewertet.**

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „*Siepenener Tal*“ (Rechtskraft 21.06.1966) trifft für einen Teilbereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Festsetzungen (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 9):

- WR = reines Wohngebiet
- I-geschossig
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,4

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird durch die Straße Auf der Leye (asphaltierte Gemeindestraße (mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das zu bewertende Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Westen des Sauerlands in der Kernstadt von Meinerzhagen im Märkischen Kreis.

Im Landesentwicklungsplan ist Meinerzhagen (rd. 21.000 Einwohner) als Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung ausgewiesen. Die Stadt ist geprägt durch eine lange Tradition metallverarbeitender Betriebe, aber auch durch ihr Angebot für den Fremdenverkehr. Die wichtigsten Verkehrswege sind die A 45 („*Sauerlandlinie*“) mit der Anschlussstelle Meinerzhagen und die B 54. Etwa 4/5 der Einwohner von Meinerzhagen leben in der Kernstadt (Innenstadt). Der größere Teil der übrigen Einwohner lebt im Stadtteil Valbert. Der restliche Teil entfällt auf eine große Zahl von Dörfern und Ortschaften. Meinerzhagen verfügt über ein beheiztes Freibad mit Minigolfanlage, eine Stadtbücherei und einen Stadtpark, besitzt aber kein eigenes Krankenhaus. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Lüdenscheid, Gummersbach und Attendorn. In Meinerzhagen gibt es drei Grundschulen, eine Sekundarschule und ein Gymnasium sowie ein Amtsgericht, das für die Städte Meinerzhagen und Kierspe zuständig ist. In der Innenstadt von Meinerzhagen kann man bummeln, shoppen und einkehren. Hier finden sich Geschäfte und Gastronomie für jeden Geschmack und Kundenwunsch.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich „*Birkeshöh*“ auf der nördlichen Seite der Straße Auf der Leye, über die man in südwestlicher Richtung nach rd. 1,2 km auf die Oststraße (B 54) und die Hauptstraße und somit in das Zentrum um die Jesus-Christus-Kirche bzw. über die Oststraße nach weiteren rd. 2,5 km in östlicher Richtung zur Anschlussstelle Meinerzhagen der A 45 gelangt. Die nächste Bushaltestelle „*Siepen*“ ist vom Bewertungsobjekt rd. 0,3 km entfernt. Die Nachbarschaft des Bewertungsobjekts ist geprägt durch I- bis II-geschossige, ältere und neuere Wohnbebauung in offener Bauweise und ein VI-geschossiges Hochhaus. Die Verkehrslage und die Wohnlage des zu bewertenden Grundstücks sind als gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf den Flurstücken 1638 und 1639 sowie die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Das unregelmäßig geschnittene, nach Nordwesten etwas ansteigende Grundstück besitzt (außer der rd. 3 m breiten Zuwegungsfläche¹, rd. 55 m² groß) eine mittlere Breite von rd. 35,5 m und eine mittlere Tiefe von rd. 31 m.

Die Freiflächen des tlw. mit einer Mauer, tlw. mit einem Metallgitterzaun eingefriedigten, im hinteren Bereich mit Bruch- und Betonwinkelsteinen terrassierten Grundstücks werden genutzt

- als asphaltierte Zuwegung zum Hauseingang und Zufahrt zu der Pkw-Garage,
- als mit Waschbetonplatten und Betonsteinpflaster befestigte bzw. asphaltierte Zuwegungs- und Terrassenflächen vor und hinter dem Wohnhaus,
- als Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen sowie einer überdachten Sitzecke (Holzkonstruktion, Betonplattenbelag) und einer Holzgartenhütte (rd. 3,2 m * 3,6 m).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

¹ Insgesamt besitzt die Zuwegung eine Breite von rd. 5,2 m, die über 3 m Breite hinausgehende Fläche wird vom Grundstücksnachbarn als Zuwegung genutzt.

Gemäß Schreiben des Märkischen Kreises vom 16.02.2026 ist das zu bewertende Grundstück „z.Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Die Flurstücke 1638 und 1639 sind mit einem freistehenden, infolge des Geländeanstiegs I- bis II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und einem Schwimmbad im Kellergeschoss und mit Büroräumen im ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage 3) sowie mit einer Pkw-Garage (Mauerwerk, Rauputz, Fliesenbelag, Betonflachdach, Sektionaltor mit Elektroantrieb, Holztür, Glasbausteinfenster, rd. 3,4 m * rd. 6,0 m Nutzfläche) bebaut.

Die ursprüngliche Bausubstanz (Wohnhaus ohne Schwimmbadanbau) wurde im Jahr 1967 (mit Ölheizung) errichtet (Baugenehmigung 21.03.1967 für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss, ohne Dachgeschossausbau, mit 2 Garageneinstellplätzen im Erdgeschoss, Rohbauabnahme 13.07.1967, Gebrauchsabnahme 15.12.1967); im Jahr 1988 erfolgte die Umstellung auf Gas. Der Schwimmbadanbau (mit Flachdach) war am 02.06.1972 genehmigt worden (Schlussabnahme 06.05.1974). Im Jahr 1977 wurde die Pkw-Garage erstellt (Baugenehmigung 11.05.1977). Im Jahr 1991 erfolgten eine Nutzungsänderung der Garagen im Erdgeschoss in Wohnraum, der Einbau von Dachgauben, eine Überdachung des Schwimmbades und der Anbau eines Kaminzimmers an das Wohnzimmer im Erdgeschoss (Baugenehmigung 19.03.1991, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 03.09.1991).

Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Büro Zwecken liegt keine Baugenehmigung vor. Vorliegend wird unterstellt, dass die gegenwärtige Nutzung im Dachgeschoss nachträglich genehmigungsfähig ist.

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 13 -

In den 1990er und 2000er Jahren sowie auch in den letzten Jahren wurden Ausbau-, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Kaminzimmer, Dachgauben, Schwimmbadüberdachung, Wohnung im Erdgeschoss, Fenster, Türen, Heizung).

Der Ausbau des Gebäudes ist als altersgemäß, der Unterhaltungszustand ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen, wenn das Gebäude auch insgesamt „*unaufgeräumt*“ wirkt. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden im Schwimmbadraum
- instandsetzungsbedürftiges Schwimmbad
- Nutzung der Küche der Einliegerwohnung als Abstellraum
- lichte Höhe im Duschbad im Dachgeschoss nur 1,98 m
- nach Eigentümerangabe Dachbalkenschäden durch innenliegende Dachrinnen (tlw. als durchhängend erkennbar)
- Feuchtigkeiterscheinungen an Garagenwänden

Ein Energieausweis für das Haus liegt nicht vor.

Die Bruttogrundfläche wird aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und der Katasterkarte für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu rd. 678 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 26 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Wohn- und Nutzfläche zu insgesamt rd. 296 m² (Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung siehe Anlage 5, Grundrisszeichnungen s. Anlagen 10.1 - 10.3):

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| • Wohnung im Erdgeschoss: | rd. 146 m ² |
| • Einliegerwohnung im Kellergeschoss: | rd. 67 m ² |
| • Büro im Dachgeschoss: | rd. 83 m ² |

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung der Bodenwerte

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat den Bodenrichtwert für Wohnbauland für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, zum Stichtag 01.01.2026 zu 125 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Tiefe: 30 m
- Breite: 20 m

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Meinerzhagen bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat in sei-

nen Grundstücksmarktberichten keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen ermittelt, sondern verweist auf die Anlage 1 der (inzwischen außer Kraft getretenen) Vergleichswertrichtlinie. Danach ergibt sich für ein maximal 1.200 m² großes Grundstück bei einem Richtwertgrundstück von 600 m² ein Umrechnungskoeffizient von 0,94. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks (mit einer Zuwegungsfläche) wird im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der bebauten Fläche ein Umrechnungskoeffizient von 0,90 als marktangemessen angesehen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 1639: 600 m ² * 125 €/m ² * 0,90	=	67.500 €
Flurstück 1638: 253 m ² * 125 €/m ² * 0,90	=	28.462 €
Flurstück 2512: 207 m ² * 125 €/m ² * 0,90	=	23.288 €
Flurstück 1636: 37 m ² * 125 €/m ² * 0,90	=	4.162 €
Flurstück 2513: 58 m ² * 125 €/m ² * 0,90	=	6.525 €

Gesamtbodenwert	=	129.937 €
		= rd. 130.000 €

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche	=	678 m ²
-------------------	---	--------------------

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung inkl. des Schwimmbadanbaus nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ²	=	1.700 €/m ²
--	---	------------------------

678 m ² * 1.700 €/m ²	=	1.152.600 €
---	---	-------------

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1967 erstellt und ist somit heute überwiegend 59 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei einem mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 37 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 37 Jahre) / 80 Jahre	=	0,538
----------------------------------	---	-------

1.152.600 € * 0,538	=	620.099 €
---------------------	---	-----------

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

² Gebäudemix	=	1.01 und 1.31
Standardstufe	=	i.M. 2,7
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	i.M. 843 €/m ²
Korrektur wegen „Zweifamilienhaus“	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2026)	=	1,934
NHK: 843 €/m ² * 1,05 * 1,934	=	rd. 1.700 €/m ²

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 18 -

$$1.152.600 \text{ €} - 620.099 \text{ €} = 532.501 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{533.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Pkw-Garage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 26 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % BNK ³

$$= 940 \text{ €/m}^2$$

$$26 \text{ m}^2 * 940 \text{ €/m}^2 = 24.440 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Pkw-Garage wurde im Jahr 1977 erstellt und ist somit heute 49 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren gemäß ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer mit der des Wohnhauses gleichgesetzt. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(60 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre}) / 60 \text{ Jahre} = 0,383$$

$$24.440 \text{ €} * 0,383 = 9.361 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

³ Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2026)	=	1,934
NHK: 485 €/m ² * 1,934	=	rd. 940 €/m ²

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 19 -

$$24.440 \text{ €} - 9.361 \text{ €} = 15.079 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 5 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$(533.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €}) * 0,05 = \text{ rd. } \mathbf{28.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die überdachte Sitzecke
- die Holzgartenhütte
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	130.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	=	533.000 €
- Pkw-Garage	=	15.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	28.000 €

Summe	=	706.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
(Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu
bewertenden Grundstücks („boG's“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,75 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG's“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen

Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 40.000 € ⁵ für erforderlich gehalten. Hierin ist auch ein Risikoabschlag für die fehlende Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau in Büroräume enthalten. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt.

Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Baustanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 5.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$706.000 \text{ €} * 0,75 - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{490.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen in Meinerzhagen im 1. Quartal 2026 im Mittel bei rd. 8,70 €/m² bzw. bei rd. 7,20 €/m².

Nach der Vergleichsmietentabelle in dem „*Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg)*“ - gemeinsam erstellt gemäß § 558 c BGB durch den Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V. sowie die örtlichen Mietervereine - vom 01.04.2026, ergibt sich für die Baujahrsgruppe 1977 –

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 24 -

1985 ⁶ eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 6,24 €/m² mit einer Spanne von 6,01 €/m² bis 6,46 €/m².

Nach dem Mietpreisspiegel für Gewerbeimmobilien der Südwestfälischen IHK zu Hagen (aktuelle Ausgabe 2020) liegt die Miete für Büros in Meinerzhagen im Mittel bei rd. 6,70 €/m².

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags gemäß dem Wohnraum-Mietpiegel für die Garten-, Terrassen- und Garagennutzung in Höhe von 10 % und für die Pkw-Garage von 5 % sowie eines Abschlags gemäß dem Mietpiegel wegen der Größe der Erdgeschosswohnung in Höhe von 10 % wird für die Wohnungen **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von $6,24 \text{ €/m}^2 * 1,15 * 0,90 = \text{rd. } 6,50 \text{ €/m}^2$ als marktüblich angesehen. Diese Miete wird auch für die als Büro genutzten Räume im Dachgeschoss in Ansatz gebracht.

Jährlicher Rohertrag:

$$296 \text{ m}^2 * 6,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 23.088 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV } ^7 = 22 \%$$

Reinertrag:

$$23.088 \text{ €} * 0,78 = 18.009 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für

⁶ fiktives Baujahr: $2026 + 37 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} - 80 \text{ Jahre} = 1983$

$$^7 \text{ Verwaltungskosten} = 367 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 296 \text{ m}^2 * 14,40 \text{ €/m}^2 = 4.262 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 23.088 \text{ €} * 0,02 = 462 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 5.091 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 22 \%$$

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 25 -

Grundstückswerte im Märkischen Kreis für freistehende Zweifamilienhäuser = 2,2 % $\pm$ 1,1 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Lage des Bewertungsobjekts und der Zinssatzentwicklung = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
130.000 € * 0,0200 = 2.600 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
18.009 € - 2.600 € = 15.409 €

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und der Restnutzungsdauer von 37 Jahren gemäß Ziffer 3.2.2.1 b) = 25,969

Gebäudeertragswert:
15.409 € * 25,969 = 400.156 €

= rd. **400.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	130.000 €
• Gebäudeertragswert	=	400.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 40.000 €

Summe	=	490.000 €
-------	---	------------------

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 26 -

Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt (z.B. Wohnfläche) spricht man von Gebädefaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat für weiterverkaufte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Lage „*Birkeshöh*“ in Meinerzhagen zum Stichtag 01.01.2026 einen Immobilienrichtwert (Gebädefaktor) in Höhe von 1.750 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Häuser mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Gebäudeart: Einfamilienhaus
- ergänzende Gebäudeart: freistehend
- Baujahr: 1965
- Wohnfläche: 130 m² - 180 m²
- Modernisierungstyp: teilmodernisiert
- Grundstücksgröße: 400 m² - 800 m²

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts (1983 = fiktives Baujahr gemäß Ziffer 3.3.2, Fußnote 6) ein Immobilienpreis (Gebädefaktor) von rd. 1.700 €/m².

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1750 €/m ²		
Gemeinde	Meinerzhagen		
Immobilienrichtwertnummer	58		
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel	6.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0.0 %
Baujahr	1965	1983	10.9 %
Wohnfläche	130-180 m ²	250 m ²	-17.0 %
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	0.0 %
Grundstücksgröße	400-800 m ²	800 m ²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.710 €/m²	

Da bei der Berechnung des Immobilienpreises nur eine Grundstücksgröße bis 800 m² eingegeben werden konnte, ist für die über 800 m² hinausgehende Fläche von 1.155 m² - 800 m² = 355 m² der Bodenwert hinzuzufügen. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG's“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 40.000 € der Vergleichswert überschlägig zu:

$$\begin{aligned} &296 \text{ m}^2 * 1.700 + 355 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,90 \\ &- 40.000 \text{ €} \end{aligned} \qquad \qquad \qquad = \text{ rd. } \mathbf{503.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Gesamtverkehrswert

Folgende Werte wurden ermittelt:

• Sachwert unter Ziffer 3.2.4	=	490.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	490.000 €
• Vergleichswert unter Ziffer 3.4	=	503.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen exakt überein. Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Gesamtverkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Auf der Leye 54 in Meinerzhagen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

490.000 €

4.2 Einzelverkehrswerte

Die Berechnung der Einzelverkehrswerte erfolgt rein fiktiv, da die zu bewertenden 5 Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden und eine getrennte Verwertung weder in der Zwangsversteigerung noch auf dem freien Grundstücksmarkt möglich erscheint.

4.2.1 Verkehrswert Flurstück 1639

Der Verkehrswert des Flurstücks 1639 ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert gemäß Ziffer 4.1 abzüglich der Verkehrswerte der übrigen Stücke gemäß den Ziffer 4.2.2 bis 4.2.5 zu:

$$490.000 \text{ €} - 33.000 \text{ €} - 17.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = \quad \mathbf{432.000 \text{ €}}$$

Zur Kontrolle:

Bodenwert plus Gebäudewert (inkl. Überbau auf Flurstück 1638) gemäß Ziffer 3.2.2.1 plus Wert der Außenanlagen gemäß Ziffer 3.2.2.3 unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors gemäß Ziffer 3.2.3 und des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.3:

$$\begin{aligned} & (600 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,90 + 533.000 \text{ €} + 28.000 \text{ €}) \\ & * 0,75 - 40.000 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \quad \text{rd. } 432.000 \text{ €} \end{aligned}$$

4.2.2 Verkehrswert Flurstück 1638

Der auf dem Flurstück 1638 stehende Anteil des Wohnhauses ist im Hinblick auf die Rechtsprechung zum Eigengrenzüberbau dem Hauptgebäude auf dem Flurstück 1639 zuzurechnen. Somit ergibt sich der Verkehrswert des Flurstücks 1638 aus dem Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 zuzüglich des Sachwerts der Pkw-Garage gemäß Ziffer 3.2.2.2 in Höhe von 15.000 € unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors gemäß Ziffer 3.2.3 in Höhe von 0,75 zu:

$$(253 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,90 + 15.000 \text{ €}) * 0,75 \qquad \qquad \qquad = \quad \text{rd. } \mathbf{33.000 \text{ €}}$$

4.2.3 Verkehrswert Flurstück 2512

Als Verkehrswert des Flurstücks 2512 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors gemäß Ziffer 3.2.3 in Höhe von 0,75 anzusetzen:

$$(207 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,90) * 0,75 = \text{rd. } \mathbf{17.000 \text{ €}}$$

4.2.4 Verkehrswert Flurstück 1636

Als Verkehrswert des Flurstücks 1636 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors gemäß Ziffer 3.2.3 in Höhe von 0,75 anzusetzen:

$$(37 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,90) * 0,75 = \text{rd. } \mathbf{3.000 \text{ €}}$$

4.2.5 Verkehrswert Flurstück 2513

Als Verkehrswert des Flurstücks 2513 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors gemäß Ziffer 3.2.3 in Höhe von 0,75 anzusetzen:

$$(58 \text{ m}^2 * 125 \text{ €/m}^2 * 0,90) * 0,75 = \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}}$$

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „*Siepenener Tal*“
10. Bauzeichnungen
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 10.04.2026



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁸

**Freistehendes, I- bis II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung und Schwimmbad im Kellergeschoss sowie
mit Büroräumen im ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, Giebelseiten mit Kunstschiefer- verkleidung, Fassade hinten tlw. bewachsen, Schwimmbadanbau tlw. Sichtmauer- werk, tlw. Schieferverkleidung
Decken	Betondecken (KG und EG), Holzbalkendecke (DG)
Dach	Satteldach mit Schleppdächern (22°) über den Anbauten in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Schornsteinköpfe	mit Bruchstein- und Kunstschiefer- verkleidung, Metallabdeckungen
Dachrinnen, Regenfallrohre	Dachrinnen innenliegend, Zinkblech
Hauseingangstür / Seitenteil	Aluminium, Kupfer; Seitenteil mit isolierverglasten Lichtausschnitten

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Kellerausgangstür	Holztür mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und Metallstabgeländern mit kunststoffummantelten Handläufen
Fenster, Terrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitten
Fußböden	im KG Estrich auf Unterbeton, ansonsten schwimmender Estrich
Bodenbeläge	Vinyl-, Parkett-, Teppich- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, tlw. Deckenpaneele und sichtbare Deckenbalken
Heizung	Kraft-Wärme-Kopplung ⁹ als Hauptheizung, (Blockheizkraftwerk Dachs HKA von SenerTec, ca. 15 Jahre alt),

⁹ Bei der KWK wird ein Brennstoff (z.B. Gas) verbrannt, um mechanische Energie zu erzeugen, die in einem Generator in elektrischen Strom umgewandelt wird. Die dabei entstehende Abwärme wird nicht ungenutzt abgeführt, sondern über Wärmespeicher oder Wärmetauscher für Heizzwecke und Warmwasserbereitung genutzt.

noch Anlage 3

	Gastherme (Wolf) zur Unterstützung, Kachelofen im Wohnzimmer im EG, offener Kamin im Anbau
Wärmeausstrahlung	Wandheizkörper, Handtuchheizkörper
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	KG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken EG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Sonstiges	- Sauna und Dusche im KG - Schwimmbad im KG in einer Größe von rd. 3,75 m * 7,00 m, nach Eigentümerangab seit rd. 5 Jahren außer Betrieb - Markisen mit Elektroantrieb - Holztür vor dem Durchgang zwischen dem Wohnhaus und der Pkw-Garage - Rampe in Holzkonstruktion von der Terrassentür zum Garten - Terrasse vor dem Schwimmbad mit Fliesenbelag

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.5) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen

aufgrund Berechnung nach dem Nachweis im Liegenschaftskataster
und den Bauzeichnungen

a) Wohnhaus mit Anbauten

$$\begin{aligned} & (18,00 * 12,40 - 6,45 * 0,60 - 11,65 * 4,15 \\ & + 5,50 * 9,10 + 0,40 * 1,65) * 3 \\ & + 3,45 * 4,15 - 2,20 * 0,70 \end{aligned} \quad = \quad 677,86 \text{ m}^2$$
$$\quad = \quad \text{rd. } 678 \text{ m}^2$$

b) Pkw-Garage

$$4,05 * 6,30 \quad = \quad 25,52 \text{ m}^2$$
$$\quad = \quad \text{rd. } 26 \text{ m}^2$$

Anlage 5

Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung¹⁰

aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

Wohnung im Erdgeschoss:

Wohn- und Kaminzimmer	=	rd. 37 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 16 m ²
Kinderzimmer I	=	rd. 13 m ²
Kinderzimmer II	=	rd. 15 m ²
Küche	=	rd. 18 m ²
Duschbad	=	rd. 6 m ²
Diele	=	rd. 24 m ²
Flur	=	rd. 3 m ²
Abstellraum I	=	rd. 5 m ²
Abstellraum II	=	rd. 9 m ²

Summe	=	rd. 146 m²

Einliegerwohnung im Kellergeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 21 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 15 m ²
Küche	=	rd. 10 m ²
Bad	=	rd. 5 m ²
Diele	=	rd. 16 m ²

Summe	=	rd. 67 m²

Wohnfläche insgesamt = rd. **213 m²**

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

Bürofläche im Dachgeschoss:

Büro	=	rd. 38 m ²
Duschbad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 21 m ²
Abstellraum	=	rd. 19 m ²

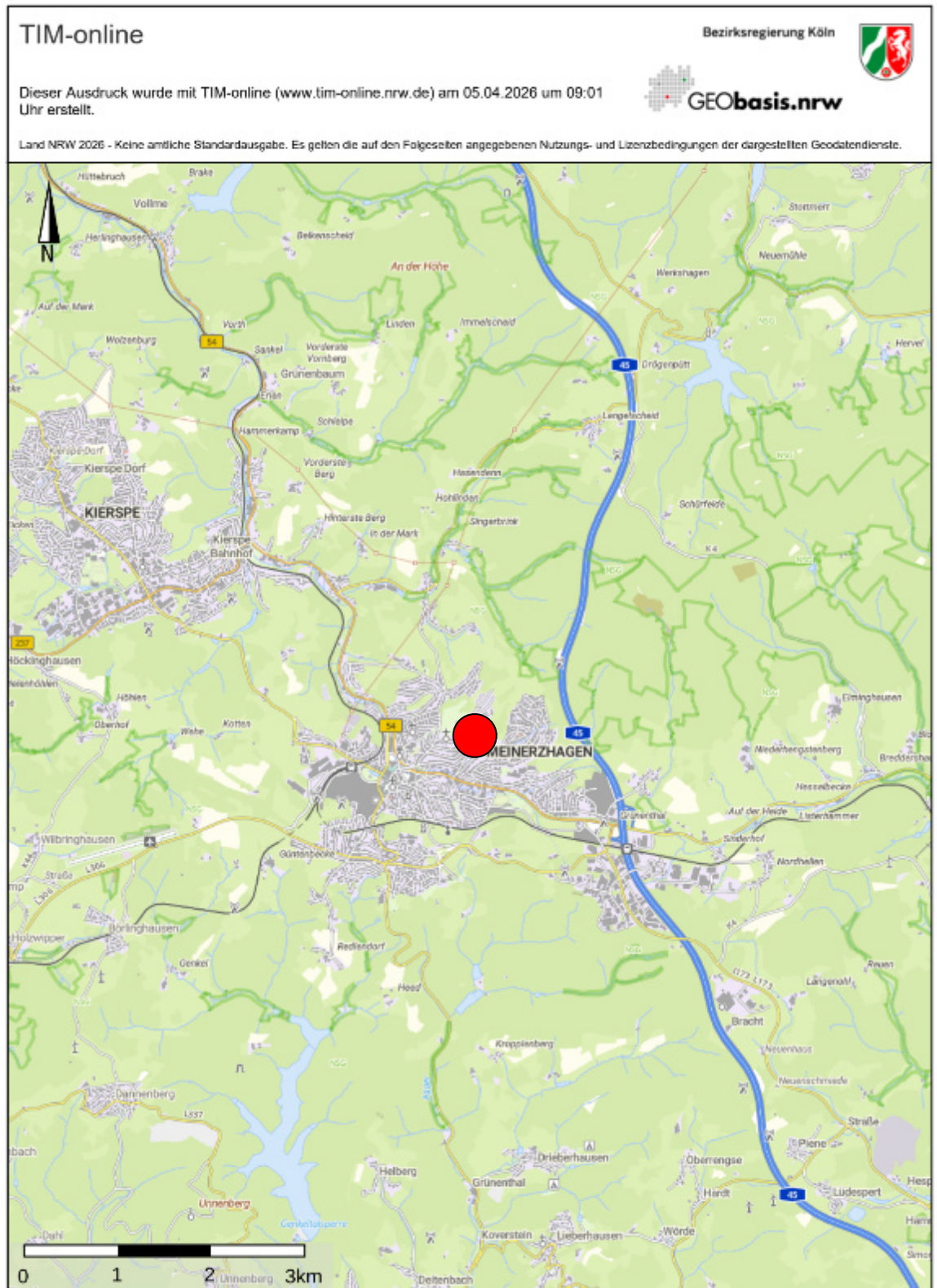
Summe = rd. **83 m²**

Wohn- und Nutzfläche insgesamt = rd. **296 m²**

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 40 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

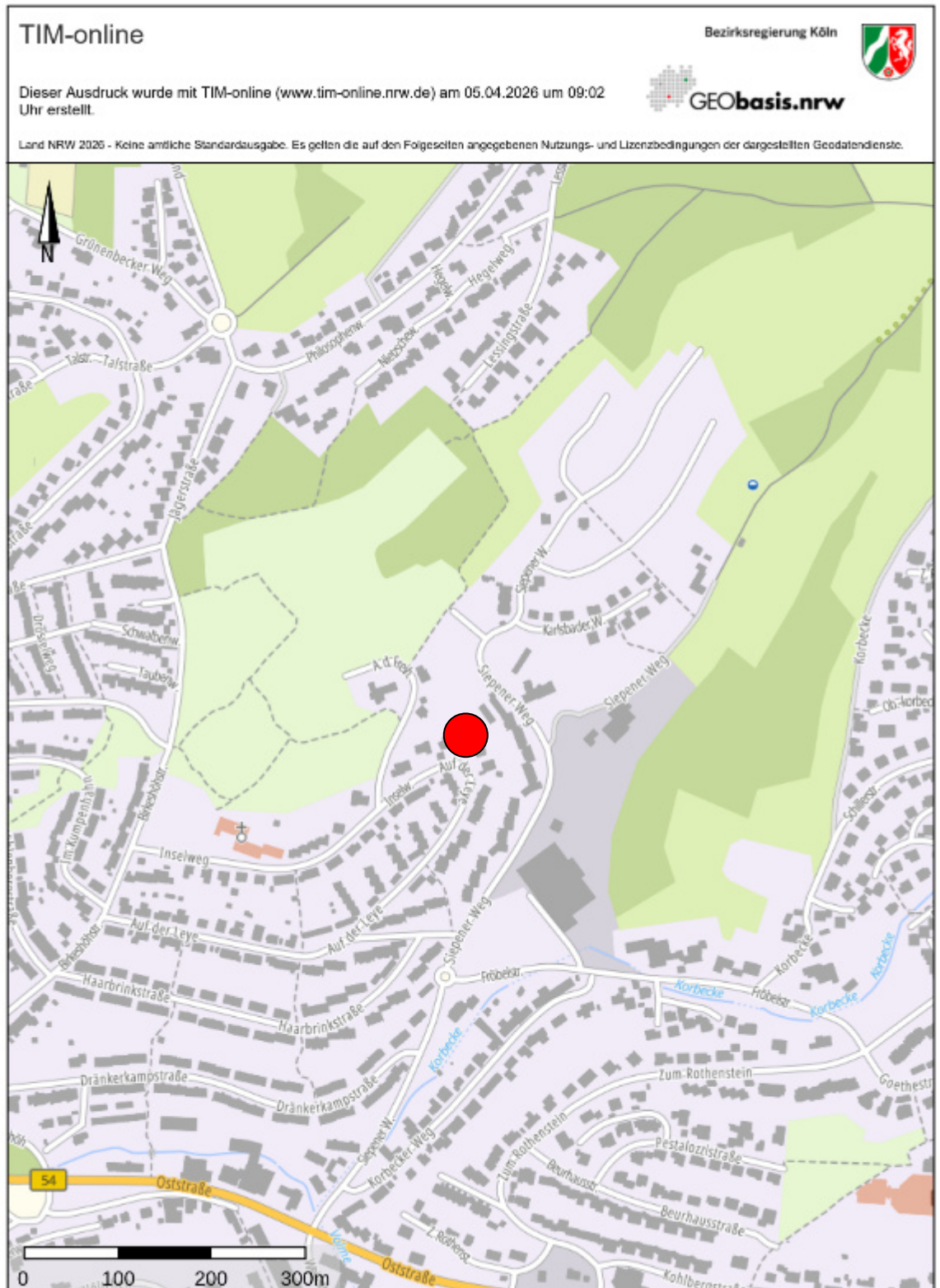
Anlage 6.1



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 41 -

Übersichtskarte 1 : 5.000

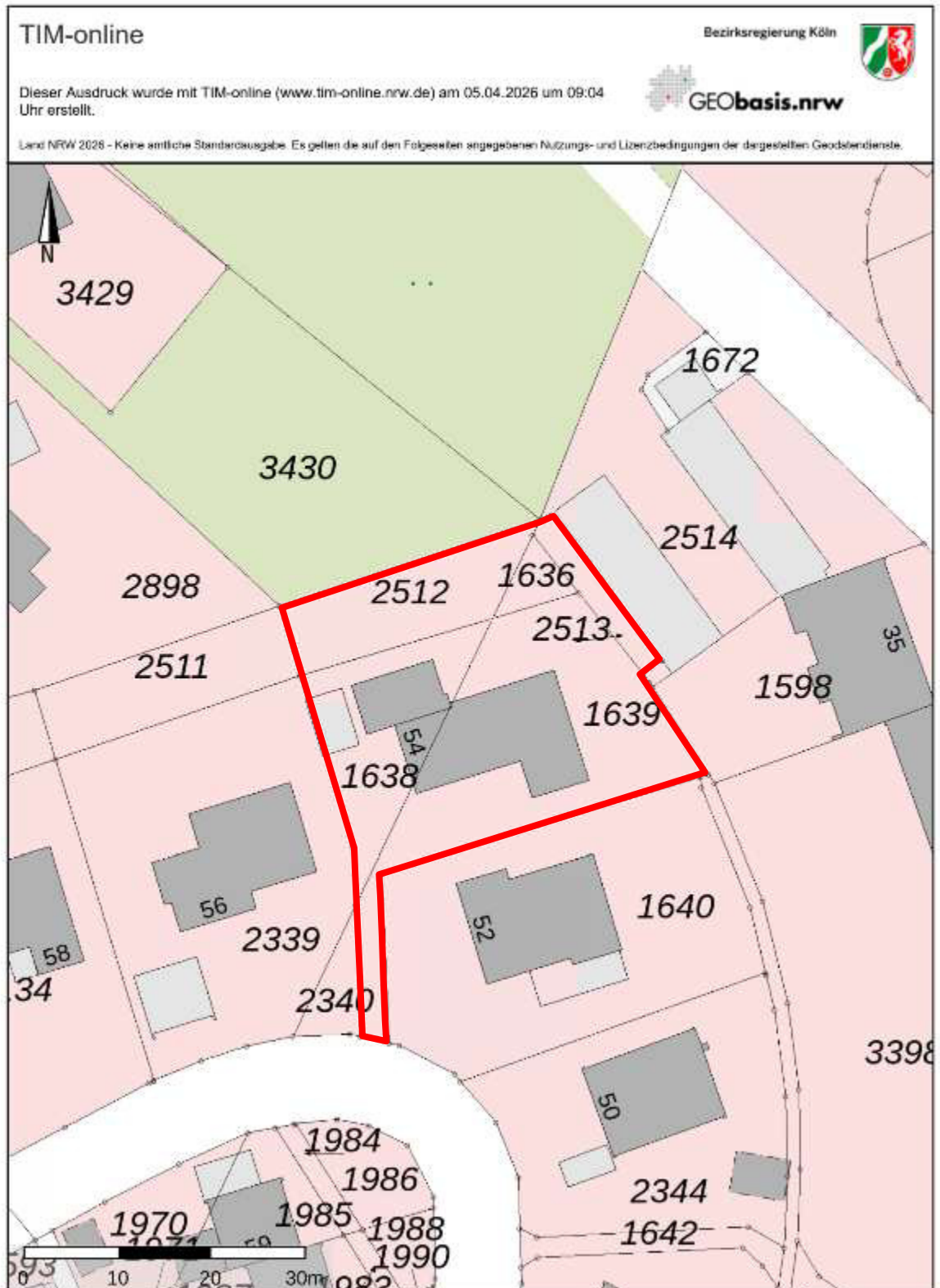
Anlage 6.2



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 42 -

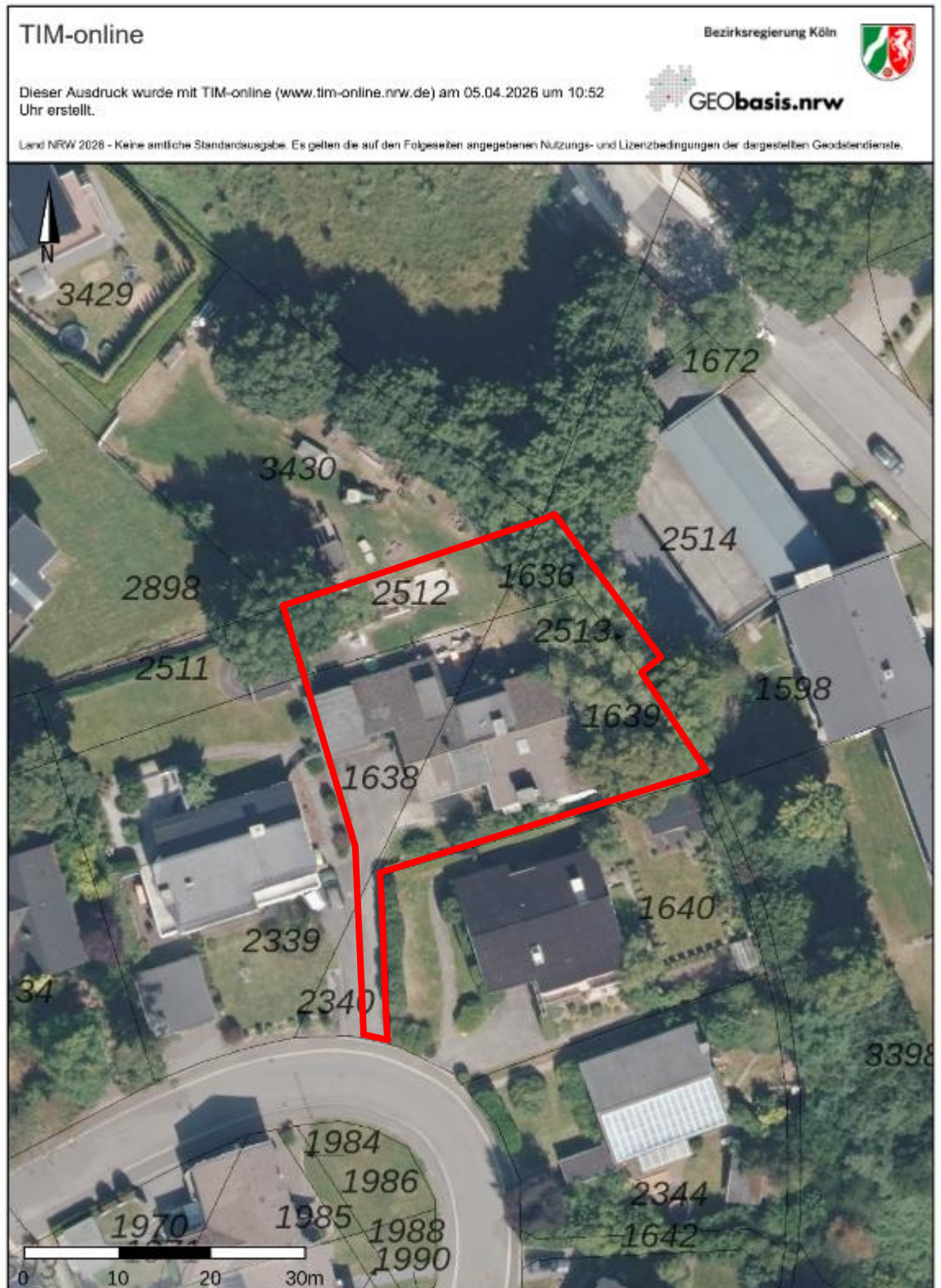
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



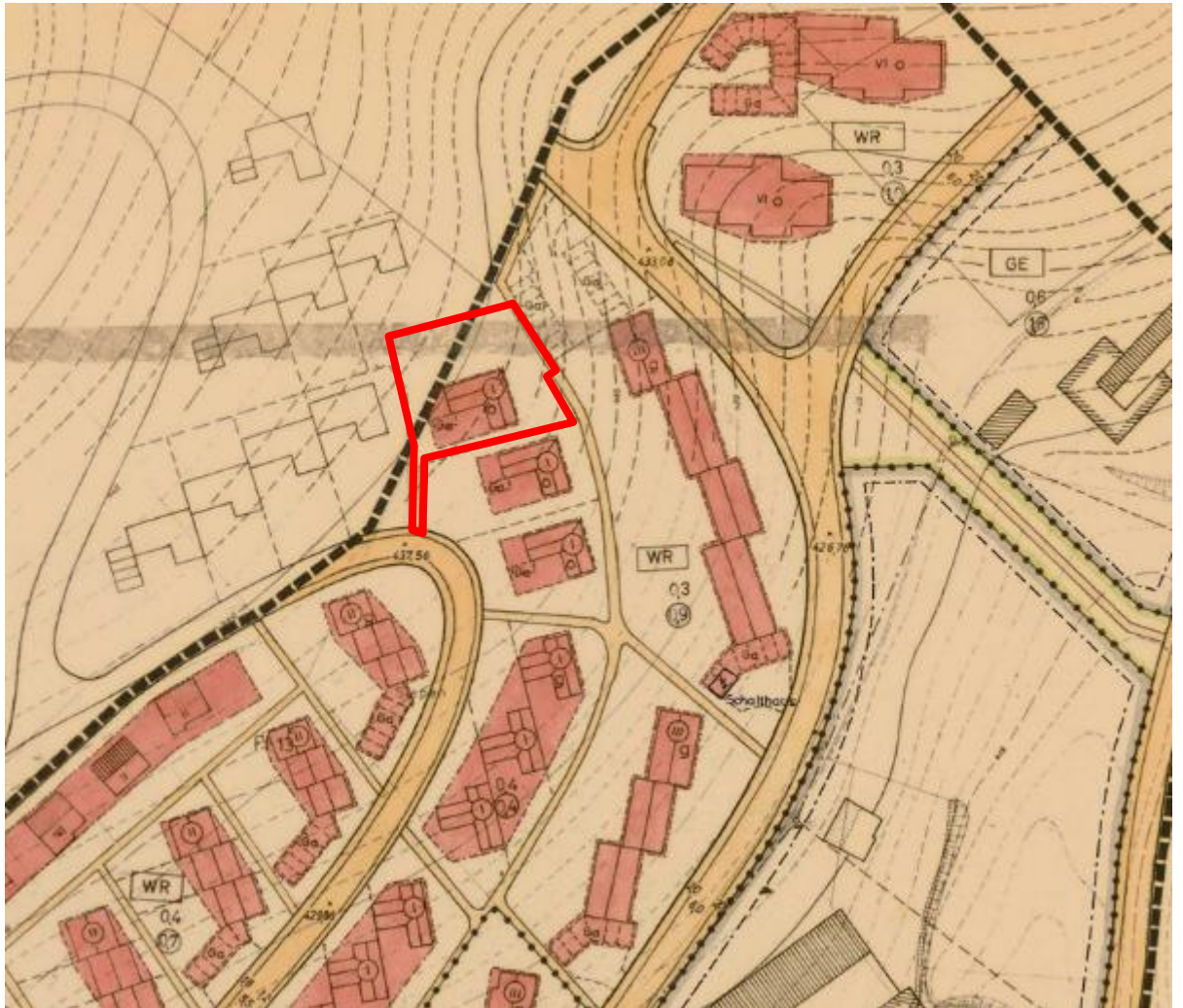
Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 43 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 8



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 44 -

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 „Siepener Tal“ Anlage 9



Anlage 10.1

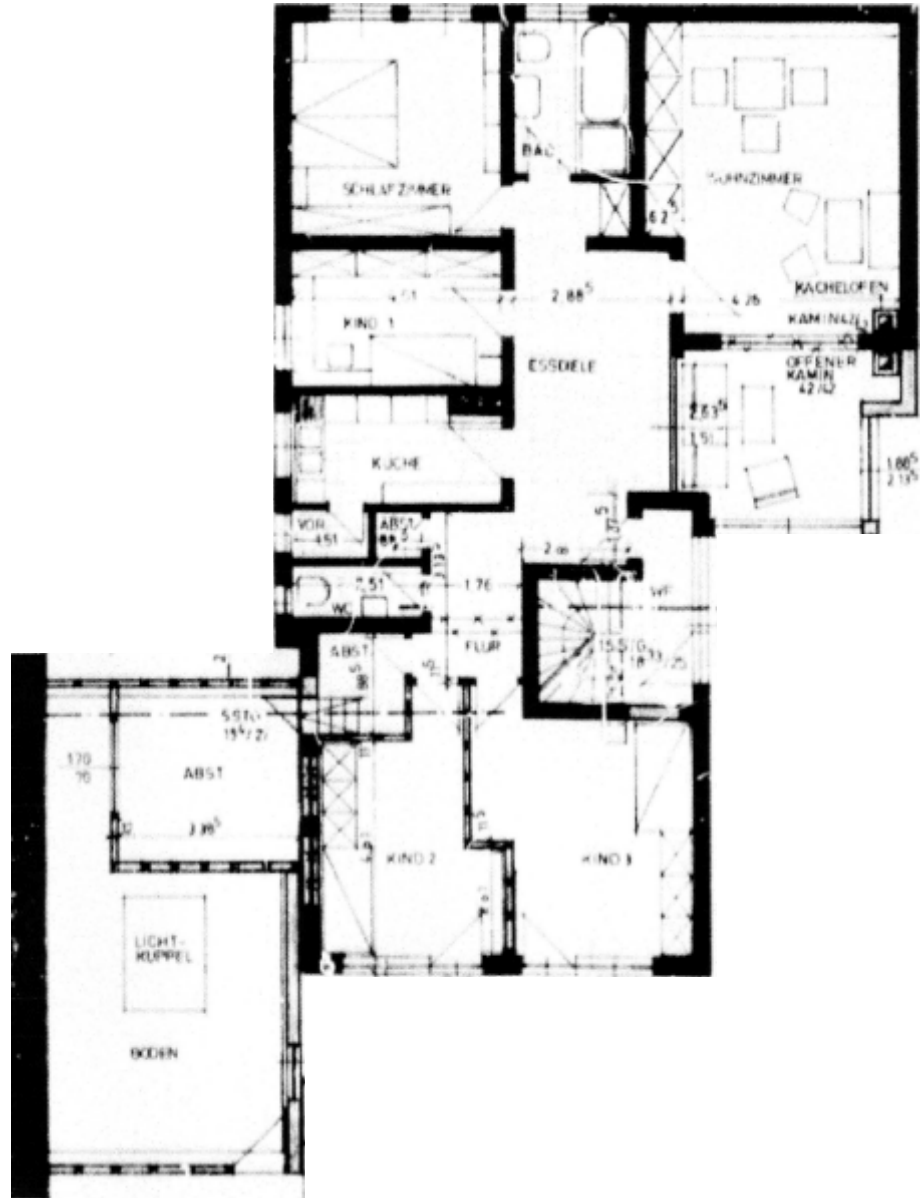


Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 46 -

Bauzeichnung 1991 Erdgeschoss

Anlage 10.2

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -

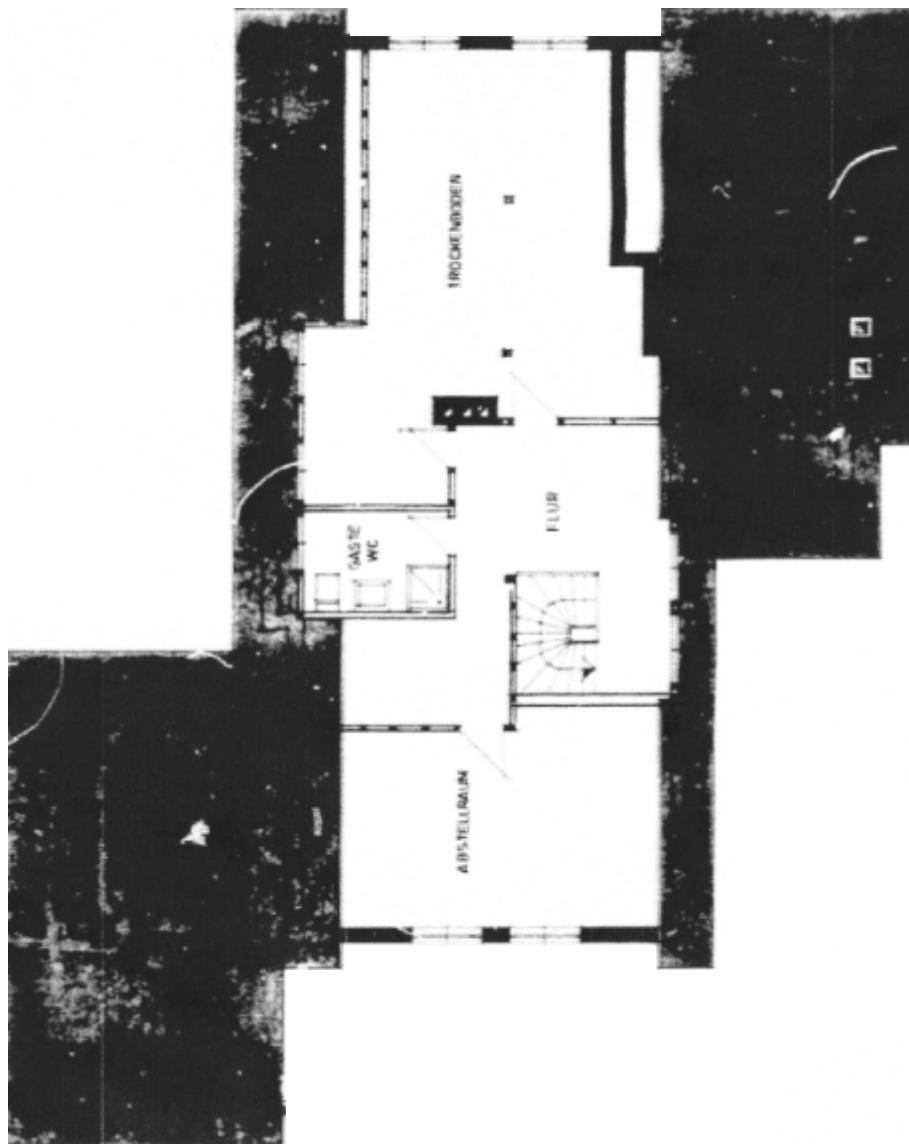


Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 47 -

Bauzeichnung 1991 Dachgeschoss

Anlage 10.3

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 48 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Zuwegung auf den zu bewertenden Flurstücken 1639 und 1638



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Auf der Leye 54



Pkw-Garage neben dem Wohnhaus

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 49 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Hauseingang und Kaminzimmeranbau



Ostansicht



Rückwärtige Ansicht - Nordansicht

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Pkw-Garage Auf der Leye 54 in 58540 Meinerzhagen - 50 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Terrasse vor dem Schwimmbadanbau



Rückwärtige Ansicht Pkw-Garage



Garten mit überdachter Sitzecke und Holzgartenhütte

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Garten



Kachelofen im Wohnzimmer im Erdgeschoss



Offener Kamin im Kaminzimmeranbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.5



Schwimmbad, Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss



Heizungsanlage