
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 130526/17

Ausfertigung:

W E R T E R M I T T L U N G

z u m

M A R K T W E R T

folgenden

Anwesens:

Einfamilienhaus mit Garage und Carport

Heinrich Jansen Str. 26

59929 Brilon-Hoppecke



Auftraggeber Amtsgericht Brilon
Bahnhofstraße 32
59929 Brilon

Auftrag vom 09.12.2025
Aktenzeichen **010 K 19/25**



Inhaltsverzeichnis Wertgutachten

Inhalt		Seite
Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
Zusammenstellung aller Werte	A.	3
Angaben zum Auftrag / Objektbeschreibung	B.	4 - 11
Objektspezifische Vorbemerkungen		
Allgemeine Vorbemerkungen		4 - 5
1. Infrastruktureinrichtungen		5
2. Verkehrerschließung		5
3. Ver- und Entsorgung		5
4. Immissionen/Altlasten		6
5. Bindungen priv. und öff. Rechts		6
6. Grundstück		6
7. Tatsächliche Bebauung		6 - 7
8. Ausstattung / Unterhaltungszustand		7 - 8
9. Auswahl des Bewertungsverfahrens		8
10. Marktlage		8 - 9
11. Sonstiges		9
12. Quellen, Literatur, Unterlagen, Grundlagen		9 - 11
Allgemeine Angaben	C.	12
Lage und Zustand	D.	13
Bau- und Ausbaubeschreibung	E.	14 - 16
Berechnung Bruttogrundfläche	F.	17
Berechnung der Wohnfläche	G.	18
Grundlagen Bodenwert	H.	19 - 20
Bodenwert	I.	20
Angaben zum Ertragswertverfahren	J.1	21 - 26
Angaben zum Rohertrag	J.2	27 - 28
Ansatz von Baumängeln und Bauschäden	J.3	29
Wertermittlung im Ertragswertverfahren	J.4	30
Angaben zum Sachwertverfahren	K.1	31 - 34
Berechnung der Normalherstellungskosten	K.2	35
Sachwertberechnung	K.3	36
Marktanpassungen / Marktwert	L.1 - L.3	37
Plausibilitätskontrolle	M.	38
Zusammenfassung	N.	39
Schlusserklärung	O.	40
Übersichtskarte		41
Abzeichnung Flurkarte		42
Bauzeichnungen		43 - 45
Objektfotos		46 - 47



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Einfamilienhaus mit Garage und Carport
 Heinrich Jansen Straße 26
 59929 Brilon-Hoppecke

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den anliegenden Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos ausführlich behandelt:

Am Bewertungsstichtag, dem 07.04.2026
 betragen der/die:

Wohnfläche ca.	100,00 qm
Bodenwert	30.000,00 €
Objektspezifischer Ertragswert	94.000,00 €
Objektspezifischer Sachwert – marktangepasst	129.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks	130.000,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der Lage des Immobilienmarktes zum Zeitpunkt des Stichtages, halte ich; unter Berücksichtigung aller mir bekannten Umstände; einen lastenfreien (Baulasten sind berücksichtigt)

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

130.000, -- €

in Worten : einhundertdreißigtausend Euro

für angemessen und erzielbar.



Medebach, den 13.05.2026



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerung / neutrale Wertermittlung
Wertermittlungstichtag : 07.04.2026

Objektspezifische Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 09.12.2025 erteilte das Amtsgericht Brilon einen Auftrag zur Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung soll der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks in Brilon-Hoppecke ermittelt werden.

Eigentümer und betreibender Gläubiger wurden schriftlich über einen bevorstehenden Ortstermin informiert. Ortsbesichtigung und Objektaufnahme erfolgten am 07.04.2026, der Zugang zum Objekt war möglich, das Bewertungsobjekt wurde protokollarisch und fotografisch aufgenommen. Unterlagen zum Objekt wurden vom Bauamt der Stadt Brilon zur Verfügung gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein aus dem Jahre 1959 stammendes Siedlungshaus in Brilon-Hoppecke im Hochsauerlandkreis.

Allgemeine Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls,



insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

1. Infrastruktureinrichtungen

Die ehemalige Kreisstadt Brilon verfügt über etwa 25.000 Einwohner, es handelt sich um eine Stadt mittlerer Größe im Osten des Hochsauerlandkreises. Neben der Kernstadt verfügt Brilon über insgesamt 17 Ortsteile, diese haben zumeist dörflichen Charakter. Die Stadt Brilon gilt als relativ wirtschaftsstarke, neben einem großen Holzverarbeitenden Betrieb gibt es einen größeren Batteriehersteller, ein Unternehmen der Beleuchtungsindustrie und weitere, teilweise überregional arbeitende Industrie- und Gewerbebetriebe. Die Stadt Brilon verfügt über ein eigenes Krankenhaus, es sind ein Amtsgericht und eine Außenstelle der Kreisverwaltung vorhanden. Die Deckung des täglichen Bedarfs ist in Brilon ausreichend möglich, infrastrukturelle Nachteile sind nicht bekannt.

Hoppecke ist ein kleiner Ortsteil im Südosten von Brilon. Der Ort mit etwa 1100 Einwohnern war bis Ende 1974 eine selbstständige Gemeinde und wurde vom Amt Thülen verwaltet. Er wird vom gleichnamigen Fluss Hoppecke durchflossen. Es ist eine einfache ländliche Infrastruktur vorhanden, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht angemessen möglich.

2. Verkehrserschließung

Brilon ist an das bundesdeutsche Fernstraßennetz über die Bundesstraßen 7 und 480 angebunden, außerdem enden die Bundesstraßen 251 und 516 in Brilon. Die Autobahn A 33 ist etwa 30 km entfernt, die A 44 liegt in Richtung Kassel etwa 33 km im Osten. Die A 46 in Richtung Dortmund ist etwa 15 km im Westen bei Bestwig zu erreichen. Brilon verfügt über einen Schienenanschluss, insbesondere im Stadtteil Brilon Wald ist ein größerer Bahnhof vorhanden. Busverbindungen sind im üblichen Umfang vorhanden.

Der Ortsteil Hoppecke liegt östlich der B 251 von Brilon in Richtung Willingen, er liegt hier weitgehend südlich der L 879. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in einem älteren Baugebiet am südlichen Ortsrand. Auf dem Grundstück stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung.

3. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt über einen Stromanschluss und eine Wasserversorgung, es ist vermutlich auch ein Telefonanschluss vorhanden. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist sichergestellt.

Die Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks wurden nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung in Brilon vom 13.05.2026 (telefonisch) abgerechnet. Allerdings sind kommunale Erschließungsmaßnahmen möglich, diese sind nach vorliegender Auskunft aber nicht geplant.



4. Immissionen / Altlasten

Soweit dies am Besichtigungstichtag erkennbar war, wird das Grundstück nicht von Immissionen betroffen. Dem Gutachter sind keine Gründe bekannt, welche für ein Vorhandensein von Altlasten auf dem Grundstück sprechen.

Eine Gewährleistung für das Nichtvorhandensein von Immissionen oder Altlasten kann nicht übernommen werden, hierfür sind entsprechende Sondergutachten einzuholen.

5. Bindungen privaten und öffentlichen Rechts

Grundbucheintragungen in Abteilung II des Grundbuches können beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Dem Unterzeichner lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.12.2025 vor. Hier waren keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Für die Bewertung wird ein von dinglichen Belastungen freies Grundstück unterstellt.

Baulasten sind nach Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung in Brilon vom 16.03.2026 eingetragen. Hierbei handelt es sich um die Übernahme eines fehlenden Bauwuchs in einer Breite von 1,70 m und einer Länge von 9,35 m an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Baulast erfolgt zugunsten des Nachbargrundstücks, Gemarkung Brilon, Flur eins, Flurstück 104.

Denkmalschutz besteht nicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

6. Grundstück

Das Grundstück Heinrich Jansen Straße 26 weist eine Fläche von 741 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, es ist eine mittlere Grundstücksbreite von etwa 30 m und eine Tiefe von, im Mittel, ca. 26 m vorhanden.

Das Grundstück weist ein mittelstarkes Gefälle von Süden nach Norden auf, eine Bebauung wird für durchschnittlich möglich gehalten.

7. Tatsächliche Bebauung

Auf dem Grundstück wurde, den vorliegenden Unterlagen folgend, um 1956, ein Siedlungshaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind eine vollständige Unterkellerung, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Die Überdeckung wurde mit einem Satteldach vorgenommen, auf einer Traufseite sind Dachgauben aufgestellt worden.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die östliche Giebelseite, über ein in der Gebäudeecke liegendes, zweiläufiges, Treppenhaus sind alle Geschossebenen getrennt zugänglich. Im ursprünglichen Bauantrag aus dem Jahre 1956 sind zwei getrennte Wohnungen geplant worden, aktuell wird das Gebäude als Einfamilienhaus genutzt. Der Spitzboden ist nachträglich ausgebaut worden, die Erschließung erfolgt über eine Leiter. Ein Wohnflächenansatz erfolgt nicht.



Im Erdgeschoss des Gebäudes sind, erschlossen über eine innenliegende Diele, eine Küche, ein Bad und das Wohnzimmer vorhanden. Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Bad und drei unterschiedlich große Schlafräume. Den vorliegenden Unterlagen folgend bewegt sich die gesamte Wohnfläche bei gut 100 m². Bedingt durch den sehr eingeschränkten Zugang wird die im Spitzboden zur Verfügung stehende Fläche nicht weiter berücksichtigt.

Im Kellergeschoss befinden sich die ursprünglichen Nebenräume, die Heizungsanlage und eine Garage, neben dem Wohnhaus ist ein Carport errichtet worden.

Die Außenanlagen bestehen aus teilweise befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, es ist eine einfach angelegte Gartenanlage vorhanden.

Allgemeine Anmerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen, sowie Auskünfte vom Eigentümer. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrtypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich so weit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

8. Ausstattung und Unterhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich konstruktiv in einem ganz überwiegend baujahrgeprägten Zustand, durchgreifende Modernisierungen oder Sanierungsmaßnahmen sind bisher nicht vorgenommen worden. Aktuell ist ein teilweise baustellenartiger Zustand zu konstatieren, zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen sind begonnen worden, ein Abschluss der Maßnahmen steht in Teilbereichen aus. Die durchgeführten baulichen Maßnahmen im Bereich des Innenausbaus und im Bereich der Haustechnik sind offensichtlich überwiegend in Eigenleistung durchgeführt worden, dies ist auch optisch erkennbar. Die vorgenommenen Ausführungen entsprechen nur teilweise einem handwerklich qualifizierten Standard. Hierbei wird zum Beispiel auf ausgebaute Innentüren hingewiesen, diese fehlen entweder bis jetzt oder sind durch OSB Platten mit Baumarktscharnieren ersetzt worden. Elektroleitungen liegen teilweise unverputzt in der Wand, die Verbindungen von Kupferleitungen sind mit Fertigfittings ausgeführt worden. Wandbereiche in Ziegelmauerwerk sind freigelegt worden, ein Verputz hat teilweise unvollständig stattgefunden. Die Ausführungen im Bereich der Fliesenverlegung sind überwiegend nicht fachgerecht.



Das Gebäude verfügt über eine relativ neue Erdgasheizung, leichte Modernisierungen im Bereich des Innenausbaus sind erkennbar. Neben den Problemen bei den vorgenommenen Modernisierungen wird auf relativ umfassende Feuchteschäden im Kellergeschoss hingewiesen.

Eine nachhaltige Nutzung als Einfamilienhaus wird für angemessen möglich gehalten, kurz- und mittelfristig ist mit erheblichen Investitionen in die Fertigstellung und Modernisierung des Objektes zu rechnen. Dies gilt vor allem auch für den Bereich der Außenhülle, den Bereich des Wärmeschutzes und die gesamte Haustechnik.

Im Außenbereich stehen Instandsetzungen an.

9. Auswahl des Bewertungsverfahrens

Wie unter Vorbemerkungen bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, ist hier ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Die Bewertung wird im Sachwertverfahren durchgeführt, dieses ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und für einige Spezialfälle üblich und angemessen. Das Ertragswertverfahren wird eventuell zu Vergleichszwecken herangezogen, ist aber für die Bewertung nur von stützender Bedeutung. Das Vergleichswertverfahren wird üblicherweise nur bei Eigentumswohnungen bzw. Miteigentumsanteilen angewendet und wird hier nicht weiterverfolgt. Angaben über die Durchführung des Verfahrens werden an der entsprechenden Stelle gemacht, an dieser Stelle wird auf weitere Erläuterungen verzichtet.

10. Marktlage allgemein

Von etwa 2009-2019 war der regionale Immobilienmarkt (Hochsauerlandkreis und Landkreis Waldeck-Frankenberg) durch weitgehende Stagnation geprägt, größere Schwankungen haben sich nicht ergeben. Vor allem im stark ländlich geprägten Raum, ohne größere Einkaufsmöglichkeiten oder infrastrukturelle Einrichtungen war eine Immobilienvermarktung kaum, oder nur mit sehr langen Vermarktungszeiten, möglich. Seit etwa Mitte 2019 ist ein Anstieg der Immobilienpreise, auch im hiesigen ländlichen Raum, festzustellen. Ende 2019 und Anfang 2020 zogen die Verkaufspreise vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser stark an, die am Markt aufgetretenen Verknappungen machten sich mit einem deutlichen Preisanstieg bemerkbar.

Der erwähnte Preisanstieg ist mittlerweile wieder auf ein normales Niveau zurückgeführt worden, in 2024 und 2025 haben die Immobilienpreise im hiesigen Raum weitgehend stagniert, teilweise vorhandene Erhöhungen haben sich im niedrigen einstelligen Prozentbereich bewegt.



Der aktuell etwas uneinheitliche Objektzustand steht einer kurzfristigen Vermarktung entgegen, es ist mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

11. Sonstiges

Es wurden keine Funktionsprüfungen technischer Anlagen durchgeführt. Dies gilt für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen als auch für Anlagen aus dem Bereich der Heizungs-technik, der Elektrotechnik, der Lüftungstechnik oder der Sanitärtechnik. Aufzugsanlagen wurden ebenfalls nicht überprüft. Für alle Anlagen wird die Einhaltung der aktuellen bzw. baujahrgemäßen Standards unterstellt.

Das Objekt wurde nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht, Analysen über möglicherweise vorhandene gesundheitsschädliche Baumaterialien liegen nicht vor.

Bezüglich möglicher Überbauten wird unterstellt, dass kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen. Es wird ein entschuldbarer Überbau mit entsprechender Duldungspflicht angenommen.

Eine Aussage über den Wärmeschutz des Gebäudes ist nicht möglich, falls keine anderen Angaben gemacht werden, liegt ein Energieausweis nicht vor. Untersuchungen hierzu sind aufwändig und wurden vom Unterzeichner nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass ein baujahrgemäßer Standard vorherrscht und darauf hingewiesen, dass Gebäude vor 1977 keinen energetischen Anforderungen genügen mussten. Bei jüngeren Gebäuden wird unterstellt, dass sie den Anforderungen der jeweils aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechen. Gewährleistungen hierfür werden nicht übernommen.

12. Literatur, Quellen, Unterlagen, Rechtsgrundlagen

Bei der Durchführung des Gutachtens wurden folgende Quellen genutzt, bzw. standen als Datenquelle zur Verfügung :

Kleiber / Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmowertV, Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage 2010

Kleiber / Wertermittlungsrichtlinien und ImmowertV 2010, Sammlung sämtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten

Metzmacher / Krikler, Gebäudeschätzung über die Bruttogeschoßfläche, Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage 2004

Simon / Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand, 7. Auflage

Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 1. Auflage

Simon/Gilich, Wertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag 6. Auflage

Klaus Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, Rudolf Müller Verlag 4. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile



Landesverband Steiermark und Kärnten (Hauptverband der allgemein und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs)

Angaben des IVD Nordhessen zu diversen Vergleichswerten (Mietspiegel, etc.)

Grundstücksmarktbericht für den Hochsauerlandkreis

Angaben des Gutachterausschusses zum Bodenwert

Planunterlagen wurden von der Stadt Brilon zur Verfügung gestellt

Baulastauskunft der Stadt Brilon

Erschließungsauskunft der Stadt Brilon

Kartenmaterial lizenziert über [www. geoport.de](http://www.geoport.de) (internetfähig)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (Bundesanzeiger Verlag, veröffentlicht am 18.10.2012)

Daniela Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Verlag, 1. Auflage 2021

Marktwertermittlung nach ImmoWertV von W. Kleiber, Reguvis Verlag 2022

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I, S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22.02.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand: 22.12.2021)

WertR 2006

– größtenteils überholt – ggf. noch für zurückliegende Stichtage oder in Bezug auf noch gültige Beispiele aus den Anlagen 12 – 22 der WertR relevant



II. BV

Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, in der jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

BauO NRW

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, mit Stand vom 22.1.2022)

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

vor 01/ 2022 relevant:

BRW-RL

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, In-Kraft-Treten: Januar 2011

SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, In-Kraft-Treten: Oktober 2012

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, In-Kraft-Treten: März 2014

EW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, In-Kraft-Treten: Dezember 2015

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Auf das Urheberrecht des Autors sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!



C. Allgemeine Angaben

Objekt Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Heinrich Jansen Straße 26
59929 Brilon-Hoppecke

1. Angaben zum Objekt

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1.1 Grundstück | : | Brilon-Hoppecke |
| Gemeinde/Ortsteil | : | Heinrich Jansen Straße 26 |
| Straße | : | Heinrich Jansen Straße 26 |
| 1.2 Art der Nutzung bisher | : | Einfamilienhaus |
| Art der Nutzung in Zukunft | : | Einfamilienhaus |
| 1.3 Eigentümer | : | hier ohne Angabe |
| Wohnort | : | hier ohne Angabe |
| Straße | : | hier ohne Angabe |
| 1.4 Erbbauberechtigter | : | entfällt |
| 1.5 Zuständiges Amtsgericht | : | 59929 Brilon |
| Grundbuch von | : | Brilon |
| Band Nummer | : | entfällt |
| Blatt Nummer | : | 187 |
| 1.6 Zuständiges Katasteramt | : | 59929 Brilon |
| Katasterkarte von | : | Brilon |
| Gemarkung | : | Hoppecke |
| Flur Nummer | : | 1 |
| Flurstück Nummer | : | 105 |
| qm | : | 741 |
| 1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm | : | 741 |
| 1.8 Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten | : | 1 |
| 1.9 Zuständiges Finanzamt | : | Brilon |
| Einheitswert | : | nicht bekannt |
| 1.10 Brandversichert bei | : | nicht bekannt |
| Brandversicherungswert 1914 | : | nicht bekannt |

2. Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

: keine bekannt

3. Mieter / Pächter

- | | | |
|----------------|---|---------------------|
| 3.1 Mieter EG. | : | Objekt eigengenutzt |
| 3.2 Mieter OG. | : | entfällt |
| 3.3 Mieter DG. | : | entfällt |

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

- | | | |
|----------------------------|---|---------------|
| 4.1 Erwerbsjahr/Baujahr | : | 1956/57 |
| 4.2 Erwerbspreis/Baukosten | : | nicht bekannt |



D. Lage und Zustand

1. Lage

Baulandqualität	: voll erschlossen und abgerechnet
Baugebiet	: gewachsene Ortslage
Ortslage	: südlicher Ortsrand
Verkehrslage	: durchschnittlich
Himmelsrichtung/Ausrichtung	: Objekt teilweise südorientiert
Beeinträchtigungen	: nicht bekannt
störende Betriebe	: nicht bekannt

2. Art / Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung	: GRZ/GFZ nicht ermittelt
Zulässige Nutzung	: gemäß Paragraph 34 BauGB

3. Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	: teilweise bebaut, teilweise befestigt, Grünfläche
Baugrund	: keine Nachteile bekannt

4. Grundstücksgestalt

Form	: nahezu rechteckig
Profil	: Hanglage nach Norden

5. Erschließungszustand

Art der Straße	: asphaltiert mit Bürgersteig
Versorgungsleitungen	: Wasser, Strom, Telekom, Erdgas
Entwässerung	: öffentlicher Kanal mit Anschluss



E. Bau- und Ausbaubeschreibung (überwiegende Bauteile)

1. Art der Baulichkeiten
 - Bezeichnung / Art : Wohnhaus / konventionell
 - Zweckbestimmung : Einfamilienhaus
2. Ursprungsbaujahr : 1956/57
 - angesetzte Nutzungsdauer : 80 Jahre
 - modifiziertes Baujahr : 1969
 - modifiziertes Alter : 57 Jahre
 - modifizierte Restnutzungsdauer : 23 Jahre
3. Rohbau
 - Fundamente : Stampfbeton, Packlage
 - Bodenplatte : Stahlbeton
 - Isolierungen waagerecht : nicht feststellbar
 - Isolierungen senkrecht : nicht feststellbar
 - Außenwände Keller : Mauerwerk, Bruchstein
 - Innenwände Keller : Mauerwerk
 - Außenwände ab EG. : Mauerwerk
 - Innenwände ab EG. : Mauerwerk
 - Decke Keller : Stahlbeton, Schienendecke
 - Decken ab EG. : Stahlbeton, Holzbalkendecke
 - Treppe Keller : Holzwangentreppe einfach
 - Treppengeländer Keller : Holzstabgeländer
 - Treppen ab EG. : Holzwangentreppe
 - Treppengeländer ab EG. : Holzstabgeländer
 - Treppe zum Dachboden/Spitzboden : Leiter mit Luke
 - Zusatzdämmungen (außen/innen) : nicht festgestellt
 - Dachkonstruktion : Pfettendach
 - Dacheindeckung : Ziegeleindeckung, rotbraun
 - Dachrinnen/Fallrohre : Zink
 - Dachaufbauten : Dachgaube an der Straßenseite

4.1 Ausbau allgemein

- Kellergeschoß
- Bodenaufbau : Estrich
 - Bodenbelag : teilweise Fliesenbelag
 - Wandbelag : Anstrich
 - Deckenbelag : Anstrich
 - Türen im Keller : Holz, Metall
- Erdgeschoß
- Bodenaufbau : vermutlich Verbundestrich
 - Bodenbelag : Laminat
 - Wandbelag : Spachtelputz, teilweise Mauerwerk sichtbar
 - Deckenbelag : Kratzputz
 - Türen im Erdgeschoß : Türen ausgebaut



Dachgeschoß

Bodenaufbau	: vermutlich Verbundestrich
Bodenbelag	: Laminat
Wandbelag	: Anstrich
Deckenbelag	: Anstrich
Türen im Dachgeschoß	: Schiebetüren in Eigenbau

Sonstige Ausbauten

Hauseingangstür	: Holz
Fenster in Wohnräumen	: Kunststoff (1978)
Verglasung in Wohnräumen	: Isolierverglasung
Innenputz	: Kalkzementputz, Gipskartonplatten
Außenputz	: Rauputz
Verkleidungen	: entfällt
Bodenbelag Balkone	: entfällt
Geländer Balkone	: entfällt
sonst. techn. Anlagen	: Rolltor vor der Garage (2016)

4.2 Sanitärinstallation

Gas- und Wasserleitungen	: Eisenrohr, Kupferrohr
Abwasserleitungen	: Gussrohr, PVC
Sanitäre Einrichtungen	: Bad im Dachgeschoss (2022) Duschbad im Erdgeschoss
Ausstattung des Bades DG.	: Badewanne, WC, Waschbecken, Dusche
Boden des Bades DG.	: Fliesenbelag
Wände des Bades DG.	: Fliesenspiegel
Armaturen DG.	: Einhandmischer
Objekte DG.	: Weiß

4.3 Elektroinstallation

Ausstattung elektrische Anlagen	: neu verlegt ab Zählerschrank (2022)
Leitungsführung im Keller	: auf Putz
Leitungsführung ab Erdgeschoß	: weitgehend unter Putz
Besonderheiten	: Arbeiten teilweise provisorisch ausgeführt

4.4 Heizungsinstallation

Heizungsanlage	: Erdgaszentralheizung
Kesselfabrikat / Baujahr	: Buderus (laut Angabe 2020)
Bevorratung	: entfällt
Heizfläche	: Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	: Warmwasserspeicher (2020)
Endenergieverbrauch lt. Energieausweis	: Endenergieverbrauch nicht bekannt
Primärenergieverbrauch	: Primärenergieverbrauch nicht bekannt
Besonderheiten	: kleiner Kaminofen im Wohnzimmer Verlegung Heizungsleitungen in Eigenleistung



5. Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Versorgungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Bodenbefestigungen	: diverse Platten- und Pflasterbeläge
Einfriedungen	: Maschendrahtzaun, Hecke
Gartengestaltung	: einfach
sonst. Anlagen	: Vortreppe
Besonderheiten	: Carport

6. Baulicher Zustand

Baumängel	: altersbedingt ohne Ansatz
Bauschäden	: allgemeiner Modernisierungsbedarf Fertigstellungsbedarf Feuchteschäden im Kellergeschoss
Schädlingsbefall	: optisch nicht festgestellt
Grundrisslösung	: durchschnittlich
Geschoßhöhen	: durchschnittlich
Ansichtsgestaltung	: ortsübliche Architektur des Baujahres

7. Wirtschaftliche Beurteilung / Sonstiges

Eine nachhaltige Nutzung als Einfamilienhaus wird für möglich gehalten, zustandsbedingt ist mit erheblichen Investitionen in das Objekt zu rechnen.

F. Berechnung/Schätzung der Bruttogrundflächen

Die nachfolgenden Berechnungen der Flächen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen. Eine Gewähr für eine Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann nicht übernommen werden. Die Ortsbe-sichtigung ergab keine gravierenden Abweichungen, Gründe für eine Änderung des Marktwertes werden bei geringfügigen Änderungen nicht gesehen. Maße sind, soweit in den Plänen nicht ange-geben, gemessen und geschätzt worden. Die Bezeichnungen wurden den Planunterlagen ange-passt, Änderungen in der tatsächlichen Nutzung sind möglich.

Die Bruttogrundfläche beinhaltet die Fläche einer Geschoßebene, einschließlich der Innen- und Umfassungswände.

Wohnhaus

Kellergeschoss ca.	9,80 x 8,30	81,34 qm
Erdgeschoss ca.	9,80 x 8,30	81,34 qm
Dachgeschoss ca.	9,80 x 8,30	81,34 qm
Summe BGF ca.		<u>244,02 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet 245 qm.



G. Berechnung/Schätzung der Wohnflächen

Die Vorbemerkungen zu F. gelten sinngemäß. Die Flächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004. Die lichten Maße zwischen den Bauteilen werden, soweit möglich, der Bauzeichnung entnommen und um rund 2 cm für den Putzauftrag vermindert. Bei Fertighäusern wird unterstellt, dass die angegebenen Maße – wie allgemein üblich – Fertigmaße sind. Die Raumbezeichnungen werden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, Änderungen in der tatsächlichen Nutzung sind möglich.

Erdgeschoss

Wohnküche ca.	3,85	x	3,85	
	- 1,35	x	0,83	
				13,70 qm
Wohnzimmer	4,61	x	3,61	
				16,64 qm
Schlafzimmer	4,35	x	3,60	
				15,66 qm
Bad	1,60	x	2,47	
				3,95 qm
Vorrat	1,10	x	2,47	
				2,72 qm
Flur	1,22	x	3,70	
				4,51 qm

Zwischensumme Erdgeschoss ca. 57,18 qm

Dachgeschoss

Schlafen 1	3,85	x	3,25	
	- 1,35	x	0,83	
	- 3,60	x	0,90/2	
				9,77 qm
Schlafen 2	4,60	x	3,00	
	- 4,60	x	0,90/2	
				11,73 qm
Schlafen 3	4,35	x	3,00	
	- 4,35	x	0,90/2	
				11,09 qm
Bad	1,60	x	1,87	
				2,99 qm
Vorrat	1,10	x	2,35	
				2,59 qm
Flur	1,22	x	3,70	
				4,51 qm

Zwischensumme Dachgeschoss ca. 42,68 qm

Wohnfläche gesamt ca. **99,86 qm**

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 100 m².



H. Grundlagen Bodenwert

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

1. Vergleichspreise

Bodenrichtwertinformationen werden über den Gutachterausschuss des Landkreises zur Verfügung gestellt. Hier wird zum Stichtag 01.01.2024 folgender Richtwert (inkl. der Rahmenbedingungen) angegeben:

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei
Wohnbaufläche
offene Bauweise
Geschossigkeit I - II
Grundstücksgröße 500 - 800 qm

Richtwert **40,00 € / qm**

Zur Einschätzung des individuellen Bodenwertes werden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

Lage allgemein	Ortsrand	neutral
Lage vor Ort	einseitig erschlossen	neutral
Lageausrichtung (Nord/Süd)	ohne Ansatz	neutral
Zuschnitt	regelmäßig	neutral
Profil	Nordhang	neutral
Einschränkungen	keine bekannt	neutral



Ausnutzungsmöglichkeit	gemäß § 34 BauGB	neutral
Erschließungszustand	voll erschlossen	neutral
Marktveränderungen	keine	keine
Sonstiges	Größe im Rahmen	Faktor 1,00

Auf der Grundlage obiger Einschätzungen werden keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert gesehen.

2. Objektspezifischer Bodenrichtwert am Stichtag geschätzt **40,00 €/qm**

I. Objektspezifischer Bodenwert

1. Grundstücksgröße

qm 741,00 x 40,00 = 29.640,00 €

2. Grundstückswert = 29.640,00 €

3. Höhe des zu erwartenden
Erschließungsbeitrages = 0,00 €

4. Sonstige Erschließungskosten = 0,00 €

5. Bodenwert rechnerisch = 29.640,00 €

6. Bodenwert gerundet = **30.000,00** €



J.1 Angaben zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken, sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Anmerkung:

Die Flächenangaben sind für diese Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollten jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Die ermittelten Wohnflächen (= Mietflächen) sind im Gutachten aufgeführt.

Reinertrag / Rohertrag – ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, Unterabschnitt 3, § 31

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten - aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3)).

Hinweis: vgl. Definition der AGVGA (im Modell zur Ableitung von LSZsätzen, Juni 2016):

„Der Begriff der marktüblich erzielbaren Erträge entspricht im Wesentlichen dem Begriff der nachhaltig erzielbaren Miete aus der WertV. Nach der Begründung zu §17 ImmoWertV sind marktübliche Erträge nachhaltig erzielbar. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und kann daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt werden.“

Bewirtschaftungskosten - § 32 und Anlage 3 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).



Im vorliegenden Fall werden angesetzt:

Verwaltungskosten	2,0	%
Instandhaltung	25,0	%
Mietausfallwagnis	3,0	%

Vom Rohertrag werden abgezogen **30,0 %**

Liegenschaftszinssatz - § 21 (2) und § 33 ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

1.) Hochsauerlandkreis gemäß IMB 2026:

Einfamilienhäuser freistehend	im Mittel	1,00 %
Kaufpreis Ø 2.001 €/qm / Miete im Ø 5,98 €/qm / BWK im Ø 28 %		
Reihenhäuser/Doppelhaushälften		1,20 %
Kaufpreis Ø 1.899 €/qm / Miete im Ø 6,11 €/qm / BWK im Ø 28 %		
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung		2,40 %
Kaufpreis Ø 1.662 €/qm / Miete im Ø 6,97 €/qm / BWK im Ø 25 %		
Zweifamilienhäuser		3,10 %
Kaufpreis Ø 1.426 €/qm / Miete im Ø 7,04 €/qm / BWK im Ø 25 %		
Dreifamilienhäuser		3,70 %
Kaufpreis Ø 1.198 €/qm / Miete im Ø 6,70 €/qm / BWK im Ø 26 %		
Mehrfamilienhäuser		4,70 %
Kaufpreis Ø 1.131 €/qm / Miete im Ø 6,95 €/qm / BWK im Ø 25 %		
gemischt genutzte Objekte (20 bis 80 % gewerbliche Nutzung)		4,00 %
Kaufpreis Ø 990,00 €/qm / Miete im Ø 6,04 €/qm / BWK im Ø 25 %		



Weiter sind allgemeine Einflussfaktoren für die Einstufung in diese Bandbreite maßgeblich. Die individuelle Einschätzung des Liegenschaftszinssatzes (Abschläge wirken sich positiv und wertsteigernd aus, Zuschläge sind risikoerhöhend und wertmindernd) wird wie folgt vorgenommen:

Lage allgemein	kleiner Ortsteil	Zuschlag 15 %
Lage vor Ort	durchschnittlich	neutral
Ausbaustandard	sehr einfach	neutral
Unterhaltung	altersgemäß angesetzt	neutral
Funktionalität	Wohnen	neutral
sonstige Einflüsse	Risiko Modernisierung	Zuschlag 10 %
Nachfrage	unverändert	neutral

Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszinssatz von etwa: 1,00 %

wird ein Zu/Abschlag auf den Mittelwert vorgenommen von: + 25,00 %

1,00 + 25 % 1,25 %

Allgemein folgt der Liegenschaftszins dem Grundsatz: je geringer das Risiko, desto geringer der Zinssatz, je größer das Risiko, desto höher der Zinssatz. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und der oben vorgenommen Einstufungen wird der objektspezifische Liegenschaftszins mit

1,25 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (*bis Ende 2024*) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.) Dabei ist zu



berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität, sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer festgelegt von:

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausbauten und des vorhandenen Unterhaltungszustandes wird für das Gebäude das mittlere Baujahr rechnerisch wie folgt ermittelt:

<u>durchgeführte Modernisierung</u>	<u>Punktezahl</u>	<u>vergeben</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Dämmung	4	0
Verbesserung der Fenster	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau	2	1
Verbesserung des Grundrisses	2	0
Sonstiges	0	0
Summe der Modernisierungspunkte		4

Es wird darauf hingewiesen, dass länger zurückliegende Modernisierungen nicht mehr mit der vollen Punktezahl angesetzt werden.

Gemäß der oben vergebenen Modernisierungspunkte kann der Modernisierungsgrad wie folgt eingestuft werden:

1) nicht modernisiert	0 - 1 Punkte
2) kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5
3) mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10



4) überwiegend modernisiert	11 – 15
5) umfassend modernisiert	16 – 20

Das Bewertungsobjekt wird in die Stufe 2 eingeordnet.

Bei einer angesetzten Nutzungsdauer von 80 Jahren und einem mittleren Alter von ca. 70 Jahren, ergibt sich, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA, eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa:

(dies entspricht einem mittleren Baujahr 1969)

23 Jahren

- - -

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden in den letzten Jahrzehnten tlw. erheblich reduziert haben. Eine sachverständige Einstufung wird im Einzelfall immer durch den Unterzeichner vorgenommen.

Restnutzungsdauern sind immer Schätzwerte, mathematische Ableitungen sind somit rein rechnerisch zu verwenden, sie sind als fiktive Berechnungsgrundlagen zu betrachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 (3) ImmoWertV

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

- - sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen
-

Baumängel und Bauschäden

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.



- sind zu berücksichtigen durch:
 - o Abschläge nach Erfahrungswerten,
 - o unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
 - o auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten*
- Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Bezüglich der Berücksichtigung sonstiger „boG`s“ wie „Wirtschaftliche Überalterung“, „Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand“, „Freilegungskosten“, „Bodenverunreinigungen“ und „Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfsfassung 12/2021) verwiesen.

*Für behebbare Schäden und Mängel werden zunächst die Kosten überschläglich geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ggf. diesbezügliche Angaben in vorliegender Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat. Eine Abgrenzung von Baumängeln und Bauschäden ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich (vgl. ImmoWertA 8.(3).2).

Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens - durch marktübliche Zu- und/ oder Abschläge berücksichtigt.

Der Sachverständige muss demzufolge einschätzen, welche Wirkung ein „boG“ bzw. die Summe aller „boG“ auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts hat und die Zu- und/ oder Abschläge dementsprechend zum Ansatz bringen. Der Sachverständige muss seinen Ansatz nachvollziehbar begründen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes :

Bautechnische Beanstandungen / Schäden / Mängel:

Instandsetzungs- und
Modernisierungsbedarf

Abweichende Erträge:

ohne Ansatz



J.2 Angaben zum Rohertrag

Ein Mietpreisspiegel für den Bereich der Stadt Olsberg ist – soweit bekannt - nicht vorhanden. Die Mieten orientieren sich an der Vergleichsmietentabelle für den Hochsauerlandkreis (gültig ab 01.12.2023) und an den Angaben im Immobilienmarktbericht 2025 für den Hochsauerlandkreis. Hier werden folgende Einstufungen vorgenommen:

Mietspiegel Wohnungen (aus Haus&Grund Westfalen):

Wohnlage	mittel	Kategorie B
Baujahr	angesetzt 1969	Kategorie 1965 - 1970
Wohnungstyp	mit Bad und Heizung	Spanne 4,81 – 5,26 €/qm
Mittelwert für eine Mietwohnung von 46 – 100 qm		5,03 €/qm
ländliche Lage		- 10 %
alleinige Gartennutzung		+ 5 %
Miete hiernach geschätzt ca.		4,78 €/qm

IMB 2026 Miete für ein EFH in Brilon:

1.) Baujahr	angesetzt 1969	Spanne um 1970
Wohnfläche	105 qm	6,05 €/qm
Wohnlage angesetzt	mittel	Faktor 1,00
Faktor für	Brilon	Faktor 1,06
Vergleichsmiete hiernach ca.		6,41 €/qm

Innerhalb dieser Spannbreite wird die individuelle Einordnung wie folgt vorgenommen:

Lage allgemein	ländlich	Abschlag ca. 10 %
Lage vor Ort	mittel	neutral
Objektzustand	Instandsetzungsbedarf	erhöhtes Risiko
Objektgröße	durchschnittlich	neutral
Objektart	älteres Wohnhaus	eher preisdrückend
Besonderheiten	Lager durchschnittlich	neutral



Ohne Gewähr für eine Durchsetzbarkeit vor Ort und ohne Angabe einer Vergleichsmiete wird ein Mietzins angesetzt von:

1.)	100 qm EFH	x 5,50 €/qm	550,00 €
	älteres Wohnhaus am Ortsrand, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf		
2.)	Carport	pauschal	25,00 €
	575,00 €/Monat	x 12	6.900,00 €

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 6.900 €.



J.3 Wertansatz von Baumängeln und Bauschäden

Vorliegende Untersuchungen (z. B. Unglaube 2020) zeigen in welchem Umfang Baumängel oder Bauschäden bei der Wertermittlung eine Rolle spielen und in welcher Größenordnung diese anzusetzen sind. Hierbei ist nicht nur entscheidend wie hoch der Schaden ist, sondern vor allem auch welche Rahmenbedingungen zum Tragen kommen. So wird ein Schaden von 10.000 € bei einem Objektkauf mit einem Marktwert von 1,5 Mio. in städtischer Lage eher keine Rolle spielen, bei einem kleinen Objekt mit einem Marktwert von 100.000 € auf dem Lande aber schon.

Es wird an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass die Kosten für eine Schadensbeseitigung, ohne Vorliegen eines separaten Gutachtens hierzu, immer frei geschätzt sind und nicht auf einer Leistungsbeschreibung und/oder einem Angebot basieren. Es handelt sich um Erfahrungssätze und/oder Angaben aus der Literatur.

Schadensliste (ohne Gewährleistung für eine Vollständigkeit):

Im aktuellen Zustand wird eine Vermietung für kaum möglich gehalten. Neben noch anstehenden Fertigstellungen (z. B. Einbau von Innentüren, Verputz von Wänden, Überarbeitung der gesamten Haustechnik, etc.) stehen allgemeine Renovierungen an.

Die angesetzte Kostenpauschale berücksichtigt ausdrücklich keine umfassende Modernisierung. Es handelt sich um Instandsetzungen und Fertigstellungen zur Erzielung einer angemessenen Miete.

Der Unterzeichner behandelt die ermittelten Schäden wie folgt:

Pauschalansatz ca. 100 m ² mal 250 € pro Quadratmeter	25.000,00 €
--	--------------------

J.4 Ertragswertberechnung**1. Ansatz des Rohertrages**

siehe Schätzung weiter oben 6.900,00

Rohertrag	6.900,00
-----------	----------

2. Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Aufgegliederte Ausgaben	unbekannt
Pauschalierte Ausgaben in %	30,00
Pauschalierte Ausgaben in €	2.070,00

Bewirtschaftung	-2.070,00
-----------------	-----------

3. Ermittlung des Reinertrages

Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Reinertrag	4.830,00
------------	----------

4. Anteil des Bodenwertes am Ertrag

Bodenwert x Bodenzins / 100

Bodenwert angesetzt mit	30.000,00
Liegenschaftszins %	1,25

Bodenanteil	-375,00
-------------	---------

5. Gebäudeanteil am Reinertrag

Reinertrag abzgl. Anteil des Bodenwertes

Gebäudeanteil	4.455,00
---------------	----------

6. Ermittlung des Vervielfältigers

Restnutzungsdauer in Jahren	23,00
angesetzter Zinssatz	1,25
Vervielfältiger lt. Tabelle	19,88

7. Ermittlung des Ertragswertes

Reinertrag	4.455,00
x Vervielfältiger	19,88

<u>Gebäudeertrag</u>	88.565,40
----------------------	-----------

<u>Bodenwert</u>	30.000,00
------------------	-----------

<u>vorl. Ertragswert</u>	118.565,40
--------------------------	------------

<u>Instandsetzungen</u>	-25.000,00
-------------------------	------------

8.	<u>Ertragswert</u>	<u>93.565,40</u>
-----------	--------------------	------------------

9.	<u>Ertragswert gerundet</u>	<u>94.000,00</u>
-----------	-----------------------------	------------------



K.1 Angaben zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6, Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit ist das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA – Entwurfsfassung 12/2021, 36.(2).3). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.



Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden kann. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Ihre Wertermittlung erfolgt analog zu der der „nicht erfassten Bauteile“²⁾.

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Vergleiche vorstehenden (grau geschriebenen) Hinweis:

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen eher technischer Natur zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, ...). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, ...). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Baupreisindex - § 36 (2) ImmoWertV

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

Baunebenkosten – Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.



Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Regionalfaktor - § 36 (1) und (3) ImmoWertV

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021, 36.(3).1) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen - § 37 Abs. ImmoWertV

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Sachwertfaktor - § 21 Abs. 3 ImmoWertV

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der – vom Sachverständigen - modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von Anteilen für „selbstständig nutzbare Teilflächen“, „grundstücksbezogene Rechte und Lasten“ oder sonstige Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)). Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist – wie in § 39 ImmoWertV vorgegeben – die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Flächen - Bruttogrundfläche – BGF (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02)

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes wurde mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. (siehe oben)



K.2 Berechnung der Normalherstellungskosten/qm nach Standardstufen

Die Ausstattungsmerkmale finden sich in der Sachwertrichtlinie, in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 05.09.2012. Auf eine Auflistung wird hier verzichtet.

Standardstufe	1	2	3	4	5 Wichtung
Außenwände	1,00				0,23
Dächer		1,00			0,15
Außentüren / Fenster		1,00			0,11
Innenwände und -türen		1,00			0,11
Deckenkonstr. / Treppen		1,00			0,11
Fußböden		1,00			0,05
Sanitäreinrichtungen			1,00		0,09
Heizung			1,00		0,09
Sonstige Ausstattung			1,00		0,06
Kostenkennwerte nach					
Gebäudeart 1.01	655,00	725,00	835,00	1005,00	1260,00
Außenwände	1,00	655,00			0,23 150,65
Dächer	1,00	725,00			0,15 108,75
Außentüren / Fenster	1,00	725,00			0,11 79,75
Innenwände und -türen	1,00	725,00			0,11 79,75
Deckenkonstr. / Treppen	1,00	725,00			0,11 79,75
Fußböden	1,00	725,00			0,05 36,25
Sanitäreinrichtungen	1,00	835,00			0,09 75,15
Heizung	1,00	835,00			0,09 75,15
Sonstige Ausstattung	1,00	835,00			0,06 50,10
Kostenkennwert					735,30
gerundet angesetzt					735,00

Die angesetzten Standardstufen entstammen den Ausstattungsmerkmalen der NHK 2010, bei Abweichungen werden entsprechende Relativierungen bzw. prozentuale Verteilungen vorgenommen. Nicht in den vorgegebenen Standardstufen enthaltene Ausstattungen werden sachverständig eingestuft.

Das Ergebnis der Wichtung stellt sich als gewogener Kostenkennwert dar.



K.3 Zusammenfassung der Berechnungen / Sachwertberechnung

Ermittlung des schadensfreien Sachwertes

gewogener Kostenkennwert geschätzt			735,00
Baupreisindex zum Stichtag	x		193,50
Zwischenwert	=		1.422,23
Brutto Grundfläche	x		245,00
Herstellungskosten des Gebäudes	=		348.445,13
nicht erfasste Bauteile x Index / z. B. Balkone ca.			0,00
Dachgauben ca.	3,00	1.200,00	6.966,00
Kellerhals, Vortreppe, etc.	1,00	6.000,00	11.610,00
Garage			0,00
Ergebnis angenähert an Sachwertrichtlinie			367.021,13

NHK der baulichen Anlagen geschätzt **367.000,00**

Alterswertminderung linear			
Baujahr modifiziert	1969		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	23		
Alterswertminderungsfaktor			0,71
Alterswertminderung in Zahlen			-261.487,50
Sachwert nach Abzug Alterswertminderung			105.512,50
bauliche Außenanlagen 4 %	4,00	+	4.220,50
sonstige Anlagen / Carport		+	2.000,00
objektspezifischer Bodenwert (siehe oben)		+	30.000,00
objektspezifischer, vorläufiger Verfahrenswert (schadensfrei)		=	141.733,00
Sachwert / Verfahrenswert gerundet angesetzt			142.000,00



L.1 Allgemeine Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes

1.) Nach vorliegenden Untersuchungen werden die Sachwerte am Markt in aller Regel nicht realisiert. Die Zu- oder Abschläge sind von der Höhe der Sachwerte abhängig. Während bei geringen Sachwerten Zuschläge möglich sind, steigen die Abschläge mit zunehmender Höhe der Sachwerte. In Anlehnung an das Marktanpassungssystem im Hochsauerlandkreis IMB 2026 würde folgender Zu/Abschlag vorgenommen:

$$y = ((- 25,832 \ln (\text{Sachwert in EUR}) + 312,819/100) + 1) \times \text{KFS} \times \text{KFE} \times \text{KFG}$$

(KFS = Faktor Stadt) (KFE = Faktor Ortsgröße) (KFG = Faktor Gebäudeart)

$$\text{hier } y = ((- 25,832 \times 11,86 + 312,819) / 100 + 1) \times 0,99 \times 1,03 \times 1,00 = 1,08$$

$$\text{hieraus folgt: } 142.000,00 \times 1,08 = 153.690,00 \text{ €}$$

$$\text{Verfahrenswert gerundet } \underline{154.000,00 \text{ €}}$$

L.2 Objektspezifische Marktanpassung (boG) des Verfahrenswertes

Der obige Wert wurde für ein bauschadensfreies Objekt hergeleitet, objektspezifischer Instandsetzungs- oder Fertigstellungsbedarf ist daher abzuziehen. Für das Bewertungsobjekt wurden rund 25.000,00 € angesetzt.

$$154.000,000 \quad \text{abzgl. } 25.000,00 \quad \underline{129.000,00 \text{ €}}$$

L.3 Objektspezifischer, marktangepasster Verkehrswert der Immobilie

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung, sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Marktwert der Immobilie wird, unter Berücksichtigung der ermittelten Werte, geschätzt auf:

$$\mathbf{130.000,00 \text{ €}}$$



M. Plausibilitätskontrolle

Die Plausibilität des ermittelten Marktwertes wird im vorliegenden Fall an Vergleichszahlen aus dem Immobilienmarktbericht für den Hochsauerlandkreis 2026 ermittelt.

Hier liegen folgende Vergleichszahlen vor:

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in	Brilon
Grundstücksgröße	630 qm im Mittel
Baujahr	1950 - 1974
Mittlerer Preis pro qm Wohnfläche	<u>1.630,00 €</u>
Schwankungsbreite	1.190 bis 2.450,00 €/qm
Bewertungsobjekt (ohne Schäden) 154.000,00 € / 100 qm	1.540,00 €/qm

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Vergleichswert von ca. 1.540 €/qm. Der Wert liegt im üblichen Schwankungsbereich um den obigen Vergleichswert und wird daher für plausibel gehalten.

Der Wert unterhalb des Mittelwertes wird durch die Lage in einem kleineren Ortsteil und das Alter der Immobilie verursacht.

N. Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus in Brilon-Hoppecke im Hochsauerlandkreis.

Die ehemalige Kreisstadt Brilon verfügt über etwa 25.000 Einwohner, es handelt sich um eine Stadt mittlerer Größe im Osten des Hochsauerlandkreises. Neben der Kernstadt verfügt Brilon über insgesamt 17 Ortsteile, diese haben zumeist dörflichen Charakter. Die Stadt Brilon gilt als relativ wirtschaftsstark, neben einem großen Holzverarbeitenden Betrieb gibt es einen größeren Batteriehersteller, ein Unternehmen der Beleuchtungsindustrie und weitere, teilweise überregional arbeitende Industrie- und Gewerbebetriebe. Die Stadt Brilon verfügt über ein eigenes Krankenhaus, es sind ein Amtsgericht und eine Außenstelle der Kreisverwaltung vorhanden. Die Deckung des täglichen Bedarfs ist in Brilon ausreichend möglich, infrastrukturelle Nachteile sind nicht bekannt. Hoppecke ist ein kleiner Ortsteil im Südosten von Brilon. Der Ort mit etwa 1100 Einwohnern war bis Ende 1974 eine selbstständige Gemeinde und wurde vom Amt Thülen verwaltet. Er wird vom gleichnamigen Fluss Hoppecke durchflossen. Es ist eine einfache ländliche Infrastruktur vorhanden, die Deckung des täglichen Bedarfs ist vor Ort nicht angemessen möglich.

Das Grundstück Heinrich Jansen Straße 26 befindet sich in einer älteren Wohnsiedlung am südlichen Ortsrand von Hoppecke. Das Grundstück weist eine Fläche von 741 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, es ist eine mittelstarke Hanglage von Süden nach Norden vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Brilon ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, eine kleine Baulast ist an der östlichen Grundstücksseite eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches sind nicht bekannt. Eine angemessene Bebauung des Grundstücks wird für durchschnittlich möglich gehalten.

Auf dem Grundstück wurde, Mitte der Fünfzigerjahre des vorigen Jahrhunderts, ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind eine talseitig freiliegende Unterkellerung, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Das ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipierte Gebäude wird vermutlich seit längerem als Einfamilienhaus genutzt. In den beiden Wohngeschossen sind zusammen gut 100 m² Wohnfläche vorhanden, an der nach Süden ausgerichteten Gartenseite ist eine teilweise überdachte Terrasse angelegt worden.

Die Ausstattung des Gebäudes ist schwankend, konstruktiv ist ein weitestgehend baujahrsgeprägter Zustand vorhanden. Im Bereich des Innenausbaus sind in den letzten Jahren Modernisierungen begonnen worden, diese sind ganz überwiegend in Eigenleistung durchgeführt worden, ein handwerklicher Standard ist überwiegend nicht erkennbar. Vorgenommenen Modernisierungen betreffen die Heizungsanlage und die Bäder, sowie den Innenausbau. In zahlreichen Bereichen stehen Fertigstellungen aus, teilweise sind Provisorien vorgenommen worden. Exemplarisch wird auf ausgebaute Innentüren und einen teilweisen Ersatz mit Holzplatten als Schiebetür hingewiesen. Eine nachhaltige Nutzung zu Wohnzwecken wird für angemessen möglich gehalten, kurz- und mittelfristig ist allerdings mit erheblichen Investitionen in das Objekt zu rechnen. Eine umfassende Objektsanierung erscheint angemessen.

Neben dem Wohnhaus ist ein Carport aufgestellt worden, die Freiflächen sind einfach eingegrünt worden. Eine Gartenanlage im klassischen Sinne fehlt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage halte ich einen Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

130.000, -- €

für angemessen und erzielbar.



O. Schlusserklärung

Alle Untersuchungen wurden durch Inaugenscheinnahme und ohne bauteilzerstörende Untersuchungen vorgenommen.

Nicht untersucht wurde die bautechnische Einhaltung einschlägiger DIN-Normen oder sonstiger Vorschriften, insbesondere mögliche Anforderungen aus dem Bereich des Brandschutzes, des Schall- oder Wärmeschutzes oder der Tragwerksplanung. Die Einhaltung von Auflagen aus der Baugenehmigung wurde nicht kontrolliert. Die Auflistung von Baumängeln oder Bauschäden erfolgt nach dem örtlichen Augenschein, eine Gewährleistung für die Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Das vorliegende Gutachten ist in datenschutzrechtlicher und urheberschutzrechtlicher Hinsicht nicht für eine Verwertung in der Öffentlichkeit vorgesehen, entsprechende Überprüfungen haben nicht stattgefunden. Das Gutachten dient ausschließlich verfahrenstypischen Zwecken. Falls Teile des Gutachtens oder das Gutachten in seiner Gesamtheit veröffentlicht oder in das Internet gestellt werden, haftet der Veröffentlicher für die von ihm öffentlich gemachten Passagen in vollem Umfang. Der Sachverständige haftet ausdrücklich nicht.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichungen, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin/ den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das vorstehende Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt.

Aufgestellt am 13.05.2026

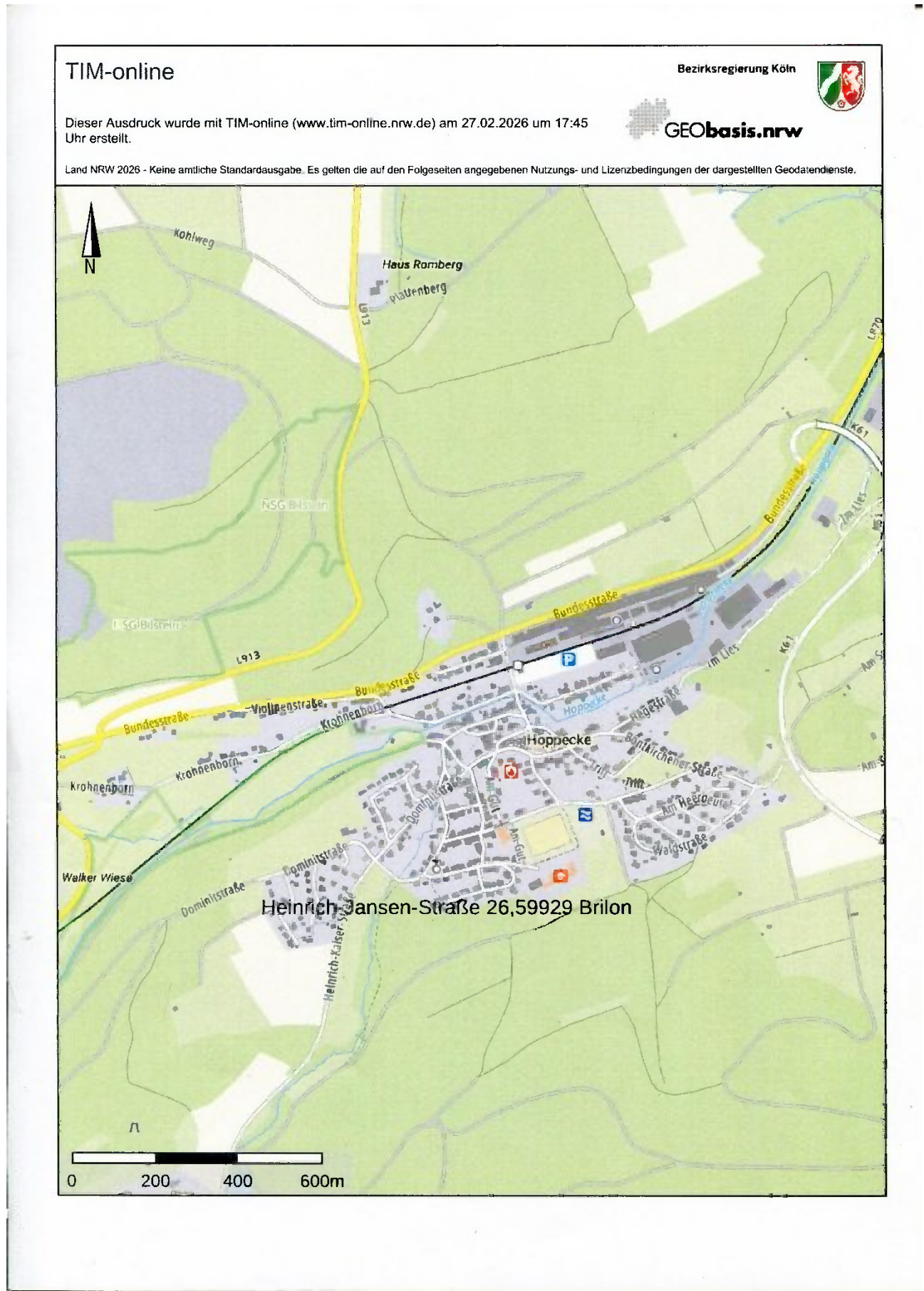


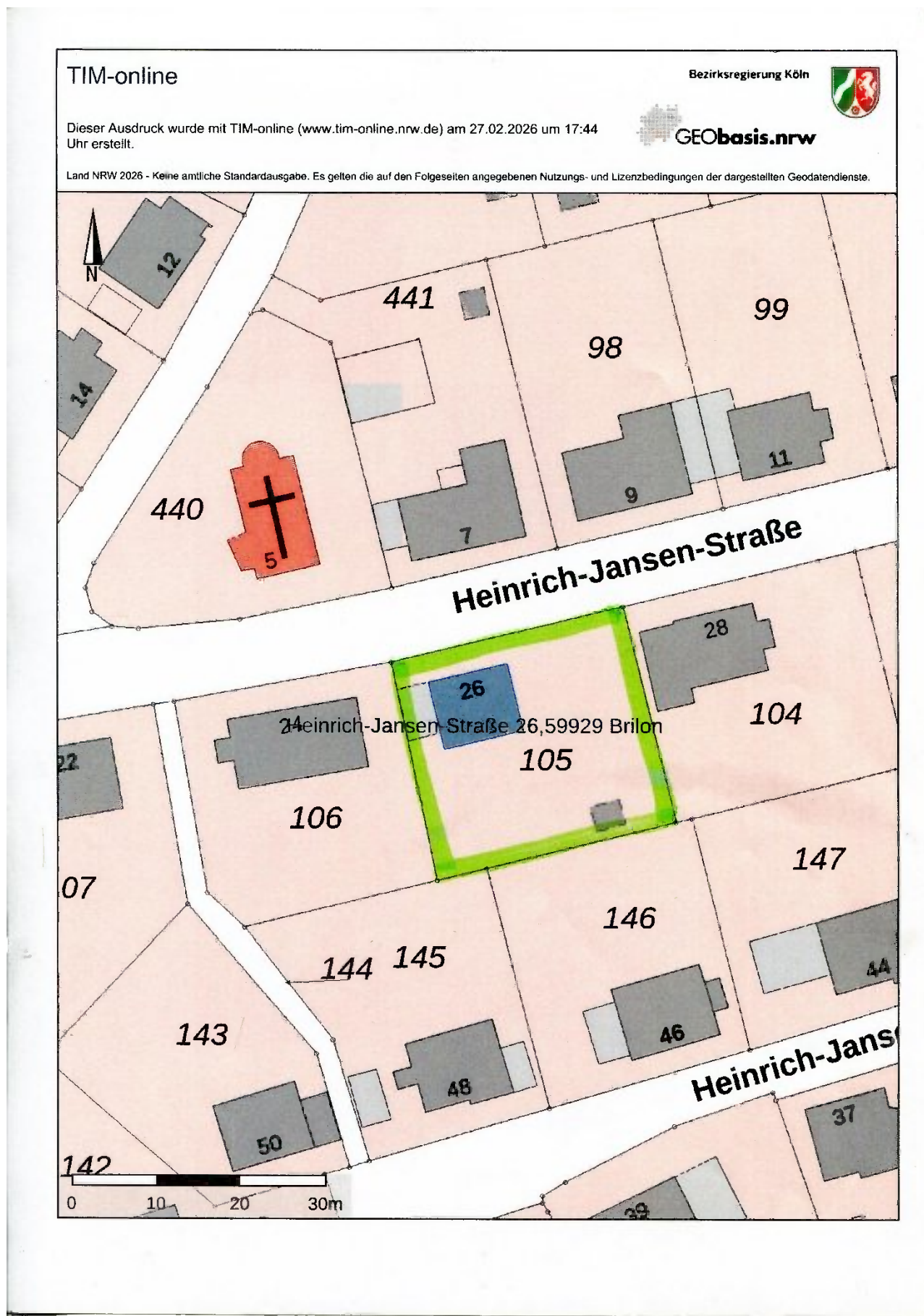
The image shows a handwritten signature in blue ink next to a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Henning Scheller', 'Talweg 1', '59964 Medebach', 'Tel. 02982 / 90 80 83', 'Fax 02982 / 90 80 84', and 'Sachverständiger für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken'. The outer ring of the stamp mentions 'Vom Bundesrat u. Landesrat I. & südöstl. Westfalen z. Ansehen d. Öffentlichkeit bestellt'.

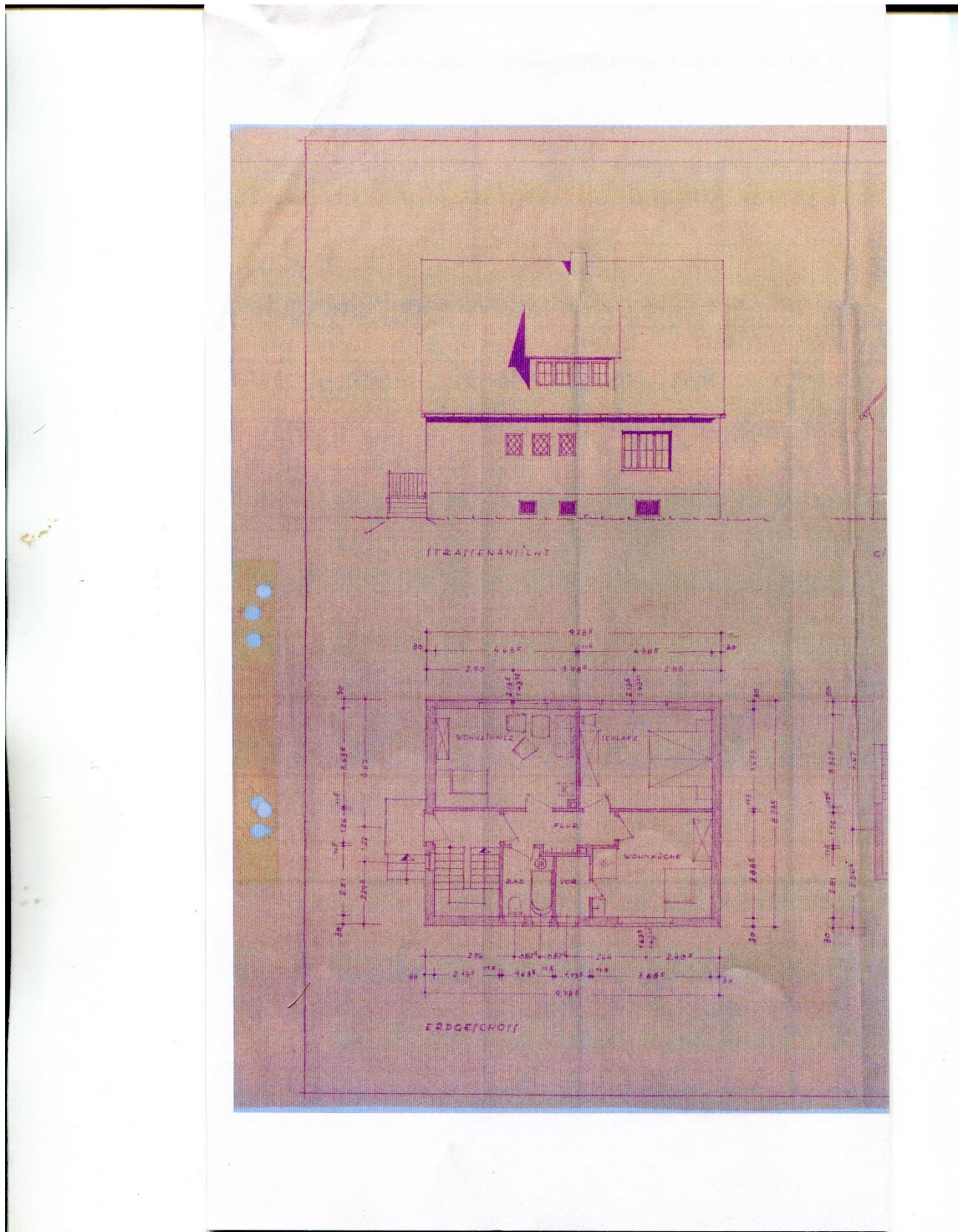
Der Sachverständige:

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

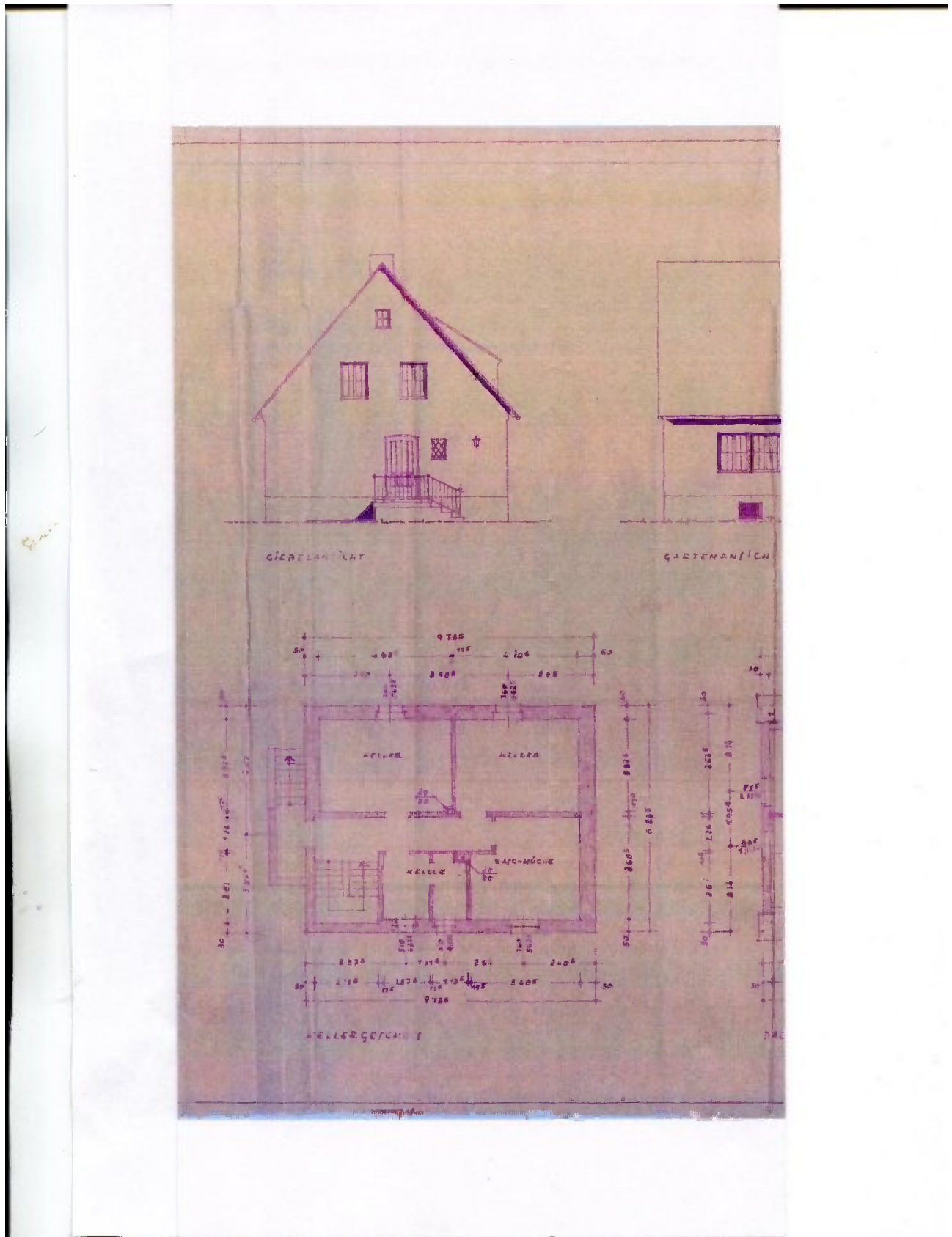






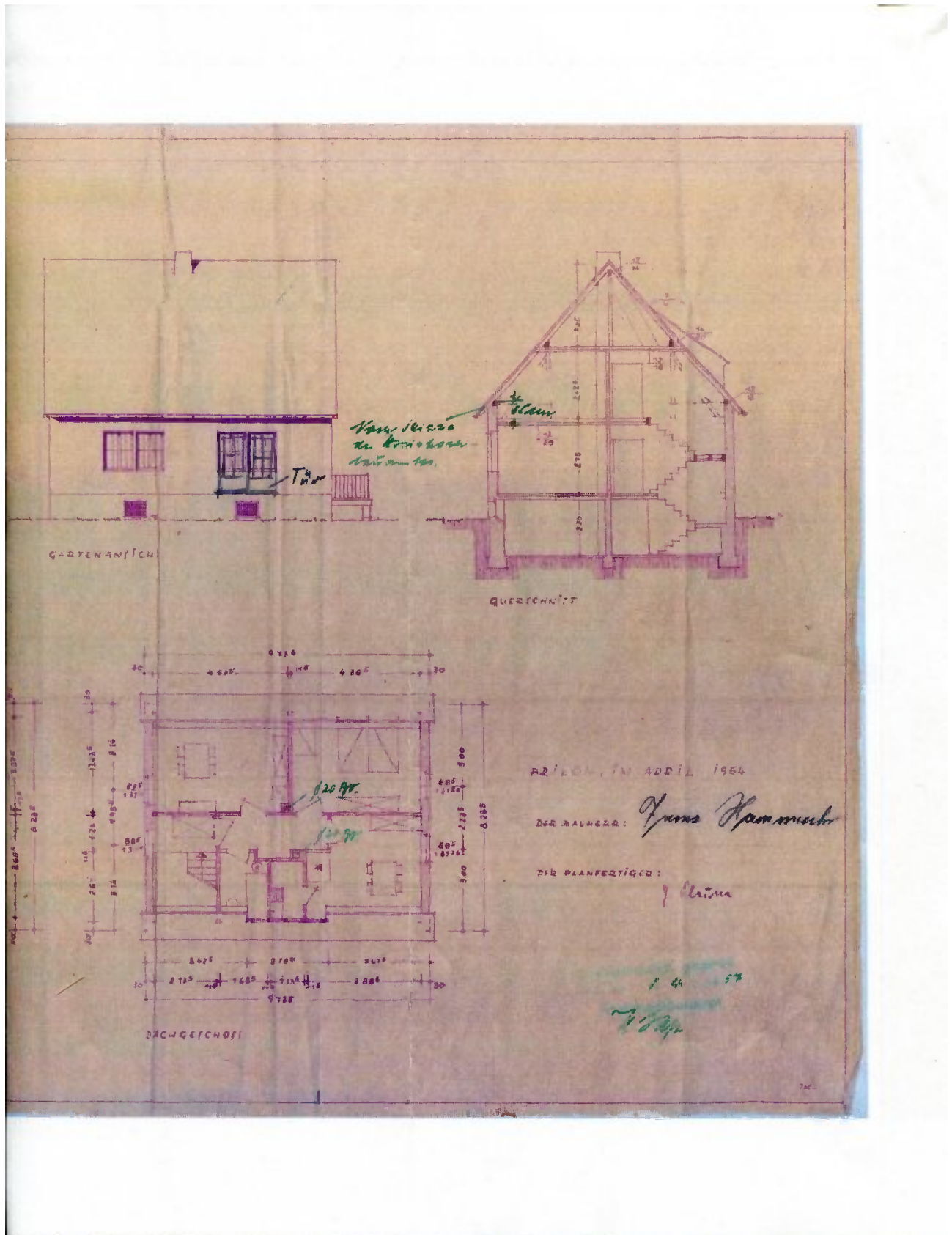


Erdgeschoss aus dem ursprünglichen Bauantrag von 1956 (vor Ort verändert)



Kellergeschoss aus dem ursprünglichen Bauantrag von 1956 (vor Ort eventuell verändert)





Dachgeschoss / Gebäudeschnitt aus dem ursprünglichen Bauantrag von 1956 (vor Ort verändert)

Heinrich Jansen Str. 26



Nordseite / Straßenseite



Nordostansicht



Westgiebel



Ostgiebel



Gartenseite

