



TASCHÉ & VON SCHAMANN
IMMOBILIEN · SACHVERSTÄNDIGE

Amtsgericht Meschede
10a K 7/25
Steinstraße 35

59872 Meschede

verantwortlich:

Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 10.12.2025

Az.: GA 303/25

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Meschede, Blatt 3667 eingetragenen
63,760/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in
59872 Meschede, Winziger Platz 14,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäftsraum im EG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet



- ohne Innenbesichtigung -

Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag **26.09.2025**
ermittelt mit rd.

65.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger und anonymisierter Teil des Gutach-
tens

Dennis von Schamann

DIN EN ISO/IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Verbandssachverständiger BDGS

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen,
in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten

Mitglied des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen



Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Büro Recklinghausen

Königswall 6

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

Büro Münster

Heideggerstraße 21

48165 Münster

☎ 02501 92 11 648

☎ 02501 92 98 210

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Sparkasse Vest Recklinghausen

IBAN DE78 4265 0150 0090 2231 99

BIC WELADED1REK

Handelsregister: HRA 4656

Amtsgericht Recklinghausen

Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	1
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	13
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen.....	17
3.5	Sondereigentum an dem Ladenlokal im EG.....	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Vorbemerkungen	21
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.4	Bodenwertermittlung.....	23
4.5	Ertragswertermittlung.....	27

5	Verkehrswert	38
5.1	Wertermittlungsergebnisse	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	43
7	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus; hier die Bewertung des Sondereigentums an dem Geschäftsraum Nr. 9 im Erdgeschoss (Ladenlokal) und dem Stellplatz Nr. 9 im Untergeschoss (Tiefgarage)
Objektadresse:	Winziger Platz 14 59872 Meschede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meschede, Blatt 3667, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meschede, Flur 18, Flurstück 46, zu bewertende Fläche 1.001 m ²
Miteigentumsanteil:	63,76 / 1.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meschede vom 11.07.2025 soll gemäß § 72a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des <u>fiktiv unbelasteten</u> Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Wertermittlungsstichtag:	26.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.09.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen des Ortstermins erfolgte lediglich eine ausführliche Außenbesichtigung und eine eingeschränkte Innenbesichtigung der Allgemeinflächen (Treppenhaus, Keller und Tiefgarage) des Wohn- und Geschäftshauses. Die zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 9 konnte nicht von Innen besichtigt werden. Durch die Schaufensterfront konnte stellenweise ein Einblick in das Ladenlokal erfolgen. Die im Gutachten verwendeten Angaben beruhen daher

teilweise auf Erkenntnissen aus dem Ortstermin und insbesondere auf eingesehenen Unterlagen. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt.

Die vorhandenen Flächenangaben wurden ohne örtliches Aufmaß anhand von Bauunterlagen auf Plausibilität überprüft und bei der Wertermittlung berücksichtigt. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Für die Flächenangaben kann daher keine Haftung übernommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Dennis von Schamann, Immobilien-Sachverständiger

Eigentümer lt. Grundbuch:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Schuldner:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Gläubigerin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

WEG-Verwalterin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht und der WEG-Verwalterin überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen. Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2025
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2025
- RIWIS-Standortreport Einzelhandel Meschede
- IS24 Miet- und Kaufpreise für Gewerbeimmobilien
- Teilungserklärung samt Nachträge / Aufteilungsplan
- Betontechnologische Untersuchung vom 09.04.2025
- Zwischenbericht Ist-Zustandsbewertung (Stand-sicherheit) vom 02.06.2025
- Grobkostenschätzung Instandsetzungsbudget vom 05.08.2025
- Instandsetzungskonzept (Instandsetzung Stahlbeton-konstruktion Tiefgarage) vom 29.08.2025
- Kostenaufteilung „Sonderumlage“ Instandsetzung nach

MEA

- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Stadt:

Meschede ist eine Mittelstadt im nördlichen Sauerland und Kreisstadt des Hochsauerlandkreises. Seit dem 24. Juli 2012 trägt Meschede offiziell den Titel Kreis- und Hochschulstadt. Meschede liegt südlich des Naturparks Arnsberger Wald in unmittelbarer Nähe der Hennetalsperre. Südlich schließt sich das Rothaargebirge an. In der Liste der flächengrößten Städte Deutschlands liegt Meschede auf Platz 69. Die Kernstadtsanierung, die ab 1970 angegangen wurde, ist eines der wichtigsten Projekte der jüngeren Mescheder Geschichte. 1982 konnte die Antonius-Brücke eingeweiht werden, die Verlegung der B55 hatte begonnen. Durch den Bau einer weiteren Brücke über die Ruhr konnte der Bahnübergang, mit verantwortlich für den Dauerstau in der Innenstadt, geschlossen werden und die Ruhrstraße in eine Fußgängerzone umgewandelt werden. Zahlreiche Gewerbe- und Industriebetriebe wurden in das Industriegebiet „Enste“ umgesiedelt, dessen Ausweitung seit 2012 im Bau ist. Unter dem Motto „Wissen, Wasser, Wandel – eine Hochschulstadt am Fluss“ soll der Bezug Meschedes zu Ruhr und Henne gestärkt und der Charakter einer Hochschulstadt gefördert werden. (Quelle: wikipedia.de)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 103,6 km entfernt)

Autobahnanschluss:
Meschede (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof:
Meschede (ca. 0,4 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Soest (ca. 28,5 km entfernt)

Flughafen:
Paderborn-Lippstadt-Airport (ca. 37,5 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungsstichtag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,8 %
- Stadt Meschede 5,4 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage)

Stadtkern, am Rande der Fußgängerzone;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in
unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe;
gute Wohnlage;
gute Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in
der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, 3 bis 4-geschossige Bauweise;
Wohnanlagen; Wohn- und Geschäftshäuser

Beeinträchtigungen:

keine Immissionen erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront Fritz-Honsel-Straße:
ca. 24 m;

Front Winziger Platz:
ca. 40 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.001 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart Fritz-Honsel-Straße:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenart Winziger Platz:	Fußgängerzone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Beton- verbundstein; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Bergbauliche Verhältnisse:	Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Ein Bergbau ist im Auskunftsbereich nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Recht auf vom Bebauungsplan abweichende Bebauung
- lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerung

Auftragsgemäß ist der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerkmale:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Etwaige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 29 c "Stadtmitte-Kern", 3. Änderung, in Kraft getreten am 24.02.2012, folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (max.), in den obersten Geschossen ist nur Wohnnutzung zulässig;
GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl);
GFZ = 3,0 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

	OK 278m = Gebäudehöhe (Oberkante des Gebäudes) max. 278 m über Normalnull
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.5.4 Bauordnungsrechtliche Verfügung

Laut Auskunft der zuständigen Behörde liegen derzeit keine laufenden bauordnungs-, bauplanungs- oder bauverwaltungsrechtlichen Verfahren vor. Etwaige Veränderungen der Gebäude ohne Baugenehmigung sind nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
---	---

beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
------------------------------	---

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 9 ist leerstehend.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht erkennbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; überwiegend dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1989 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	leicht modernisiert
Energieeffizienz:	Der Energieausweis vom 14.03.2025 wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch Wärme: 86,0 kWh / (m ² * a) Endenergieverbrauch Strom: 20,7 kWh / (m ² * a)

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zur Teileigentumseinheit Nr. 9 ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Tiefgaragenstellplätze, Technikräume

Erdgeschoss:

9 Gewerbeeinheiten (SE Nr. 1 - 9), Technikraum

1. Obergeschoss:

2 Gewerbeeinheiten (SE Nr. 9a, 14), 4 Wohnungen (SE Nr. 10 - 13)

Dachgeschoss:

4 Wohnungen (SE Nr. 15 - 18)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifen- und Einzelfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Beton B 25; Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton B 25, Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Rigipswände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	<u>Wohn- und Geschäftshaus:</u> Eingangstür aus Aluminium mit feststehendem Seitenteil und integrierter Briefkasten- sowie Klingelanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, Walmdach, Flachdach B 25 (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Bitumendachbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<u>mangels Innenbesichtigung nur eingeschränkte Angaben möglich:</u> mittlere Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper; vermutlich Zählerschrank
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2016; Konvektorheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	mangels Innenbesichtigung nicht bekannt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Hauseingangsüberdachung(en), Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug mit 5 Haltestellen (340 kg / 4 Personen)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Standicherheit des Gebäudes (laut vorliegendem Gutachten) nicht gegeben
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist - mit Ausnahme der Problematik der Standicherheit - grundsätzlich normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer

3.5 Sondereigentum an dem Ladenlokal im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Ladenlokal im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet und an dem im Untergeschoss mit Nr. 9 bezeichneten Stellplatz.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt gemäß Bauakte ca. 86 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Teileigentumseinheit hat folgende Räume:</u> 1 Raum, 1 WC
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Mangels Innenbesichtigung ist keine ausführliche Innen- bzw. Ausstattungsbeschreibung möglich. Es werden daher lediglich die Merkmale beschrieben, die im Rahmen der Außenbesichtigung (Blick durch die Schaufensterfronten) und der Besichtigung der Allgemeinflächen erfasst werden konnten. Augenscheinlich ist von einer einfachen Ausstattung auszugehen.

3.5.2.2 TE Nr. 9

Bodenbeläge:	vermutlich Laminat
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Kunststoff
sanitäre Installation:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	augenscheinlich nicht vorhanden
besondere Bauteile:	augenscheinlich nicht vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	• defektes Schaufensterelement
wirtschaftliche Wertminderungen:	Höhenunterschied in der Mietfläche (5 Stufen)
sonstige Besonderheiten:	augenscheinlich nicht vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine vereinbart
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters besteht aktuell eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) in Höhe von insgesamt rd. 48.000,00 €.
Hausgeld:	Die monatliche Hausgeldzahlung für die Teileigentumseinheit Nr. 9 beträgt 374,00 €.
Sonderumlage:	Aufgrund der notwendigen Sanierung der Tiefgarage ist eine Sonderumlage in Höhe von rd. 1.000.000,00 € geplant.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer guten Wohn- und Geschäftslage am Rande der Innenstadt (Fußgängerzone) von Meschede.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ladenlokal in einem Wohn- und Geschäftshauskomplex (Eigentumsanlage). Der Gebäudekomplex besteht aus 11 Büro- und Geschäftsräumen und 8 Wohnungen.

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, seit dem Baujahr wurden lediglich vereinzelte kleinere Modernisierungen vorgenommen.

Das Bewertungsobjekt (Ladenlokal Nr. 9) befindet sich im Erdgeschoss und ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung bereits über die marktübliche Miete und über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt und berücksichtigt.

Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Im Gemeinschaftseigentum werden zur Sicherung der Standfestigkeit des Gebäudes rd. 1.000.000,00 € an Instandsetzungs-/Sanierungskosten fällig. Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt die WEG-Verwalterin, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen sind. Die vorhandene Erhaltungsrücklage reicht für die v. g. Maßnahme nicht aus, gemäß WEG-Verwalterin ist hier eine Sonderumlage geplant. Die anteiligen Kosten für das Bewertungsobjekt werden im Rahmen der Wertermittlung als Wertminderung berücksichtigt. Im Sondereigentum ist eine Glasscheibe der Fensterfront beschädigt, auch für diese Schadensbeseitigung wird eine Wertminderung berücksichtigt.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplanes von beträchtlicher Tragweite sein. Bereits im Jahre 1994 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Erwerber eines Sondereigentums "nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen kann" und "er sich auch vergewissern muss, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist". Dieser Auffassung hat sich seither die herrschende Rechtsprechung, wenn auch mit verschiedenen Varianten, angeschlossen. Eine Beschluss-Sammlung gemäß § 24 (7) WEG lag dem Sachverständigen nicht vor.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für den **63,760/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in

59872 Meschede

Winziger Platz 14

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäftsraum im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 ermittelt:

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meschede	3667	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meschede	18	46	1.001 m ²

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher nicht möglich.

Marktanpassungsfaktoren für Teileigentum hat der zuständige Gutachterausschuss nicht veröffentlicht, die Anwendung des Sachwertverfahrens ist daher ebenfalls nicht möglich.

4.4 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 i.V. mit § 25 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 12 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur 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 Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (gute Lage) **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1.001 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	2.428 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 0,900	E2
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 225,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.001	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E4
Vollgeschosse	III	III	× 1,000	E5
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	E6
Tiefe (m)	30	2428	× 1,000	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 225,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 225,00 €/m ²	
Fläche	× 1.001 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 225.225,00 € rd. 225.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **225.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordöstlichen Rand der Richtwertzone an der Fritz-Honsel-Straße. Die Fußgängerzone beginnt bzw. endet in diesem Bereich. Das östlich angrenzende Grundstück ist schon einer anderen Bodenrichtwertzone zugeordnet. Das Bewertungsgrundstück weicht im Vergleich zu anderen Grundstücken in der Zone daher vom durchschnittlichen Lagewert ab. Der hieraus resultierende "Wertverlust" ist durch den Sachverständigen zu berücksichtigen. Es wird daher eine wertmindernde Anpassung in Höhe von 10 % als sach-/marktgerecht und ausreichend begründet erachtet.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E5

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Richtwertgrundstück und der Bebauung in der Richtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E6

Die Bauweise entspricht dem Richtwertgrundstück. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E7

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Tiefe von bis zu 30 m. Das Bewertungsgrundstück liegt mit ca. 24 – 28 m unterhalb dieser Höchstgrenze. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 63,760/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	225.000,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	225.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 63,760/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	14.346,00 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sonder- nutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 14.346,00 € <u>rd. 14.300,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **14.300,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	lfid. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäfts- haus)	1	Ladenlokal Nr. 9, EG	85,75		10,00	857,50	10.290,00
Summe			85,75	-		857,50	10.290,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht wegen Leerstand von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-10.290,00 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.290,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.920,80 €
jährlicher Reinertrag	=	8.369,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 6,00 % von 14.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	858,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.511,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,383
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	115.544,79 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	129.844,79 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	129.844,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	65.260,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	64.584,79 €
	rd.	64.600,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Das Ertragswertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

Nutzfläche

Die Nutzfläche der Teileigentumseinheit wurde von mir nicht berechnet sondern der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Bauzeichnungen auf Plausibilität überprüft. Die (Berechnungen der) Nutzflächen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Sachverständige hat die angegebenen Mieten anhand vorhandener Vergleichsmieten überprüft und die über die Restnutzungsdauer des Gebäudes nachhaltig und marktüblich erzielbaren Mieten abgeleitet. Zur Ermittlung der marktüblichen Mieten wurden verschiedene Gewerbemietpreisspiegel bzw. Marktberichte aus der Region verwandt.

Grundstücksmarktbericht Hochsauerlandkreis 2025

Ladenlokal, gute Lage, 75 m² – 300 m², Meschede: 14,80 € (Spanne 6,40 € – 26,25 €)

IS24 Mietpreise* für Gewerbeimmobilien

Einzelhandel, ≤ 100 m², PLZ 59872: 6,43 € (Spanne 6,08 € – 6,77 €)

Einzelhandel, ≤ 100 m², Hochsauerlandkreis: 8,59 € (Spanne 5,67 € – 15,16 €)

* Der Auswertungszeitraum der Angebote beträgt Januar 2024 bis September 2025. Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) hält gegenwärtig einen Abschlag von 5 bis 10 Prozent der bei IS24 angegebenen Angebotsmieten für sinnvoll, um zu einem realistischen Mietpreis zu kommen.

RIWIS-Standortreport Einzelhandel Meschede 2025:

Kleinflächen, aperiodischer Bedarf: 8,10 €

Shopping Center, Mischkalkulation: 14,00 €

Shopping Center, City Lage: 14,20 €

Ergebnis:

Das Bewertungsobjekt liegt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses am äußersten Rand der Fußgängerzone in der Innenstadt von Meschede, direkt gegenüber der heruM Galerie. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ladenlokal mit Schaufensterfront über Eck (Winziger Platz / Fritz-Honsel-Straße). Im Inneren der Mietfläche gibt es einen Höhenunterschied (5 Stufen). Das Ladenlokal hat eine zweckmäßige und einfache bis mittlere Ausstattung (Baualter, Raumhöhe, Größe, Zuschnitt, Sonnenschutz, Verkabelung, Kühlung, Sicherheit). Zum Ladenlokal gehört ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Der Sachverständige legt gestützt anhand der v. g. Mietpreisauswertungen und aufgrund der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sowie insbesondere der Lage des Bewertungsobjektes die folgende nachhaltige marktübliche Miete zugrunde.

- **Ladenlokal (inkl. Stellplatz): 10,00 €/m²**

Hinweis: Aus den vom Sachverständigen angesetzten Mieten kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	308,70 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc. 85,75 m ² × 14,00 €/m ²	1.200,50 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	411,60 €
Summe		1.920,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss für den Hochsauerlandkreis hat für Handel zum 01.01.2025 einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,1 % ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im Zeitraum 2021 bis 2024 beträgt 5,5 %, die Standardabweichung 3,5.

Nachfolgend die wesentlichen Einflussfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht (GMB) und dem Bewertungsobjekt (BWO) gegenübergestellt:

Kennzahl	GMB	BWO
BRW	90 €	250 €
Restnutzungsdauer	35 Jahre	44 Jahre
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,1	1
Nutzfläche	235 m ²	86 m ²
Nettokaltmiete	6,34 €/m ²	10,00 €/m ²

Je höher das Vermarktungsrisiko (z. B. Erträge und Wiederverkauf), desto höher auch der Liegenschaftszinssatz.

Es ergeben sich grundsätzlich folgende Einflussfaktoren:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Rohertrag, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz

Bei Gewerbeobjekten werden darüber hinaus folgende spezielle Einflussfaktoren mit einem Abschlag

- repräsentative Lage mit hoher Nachfrage
- lange Laufzeit der Mietverträge
- gute Drittverwendungsmöglichkeit
- geringes Leerstandsrisiko
- gute Verkehrsanbindung

und folgende Einflussfaktoren mit einem Zuschlag

- mäßige Lage mit geringer Nachfrage
- kurze Laufzeit der Mietverträge
- geringe Drittverwendungsmöglichkeit
- hohes Leerstandsrisiko
- schlechte Verkehrsanbindung

berücksichtigt.

Für eine nachhaltige Vermietung wird ein "niedriges bis mittleres Risiko" eingeschätzt. Der Bedarf an derartige Mietflächen ist vorhanden, eine Wieder-/Weitervermietung daher realisierbar. Das Thema "Standicherheit" wird aber einen negativen Vermarktungseinfluss haben.

Unter Beachtung der v. g. Einflussfaktoren und der örtlichen Marktsituation hält der Sachverständige im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 % für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ist wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses entnommen. Die GND für ein Wohn- und Geschäftshaus beträgt in Anlehnung an die ImmoWertV pauschal 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1989 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B05
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

- laut Auskunft der WEG-Verwalterin tlw. Modernisierung der Dacheindeckung, ca. 2015

B02

- laut Auskunft der WEG-Verwalterin und ersichtlich vereinzelte Erneuerung der Fenster

B04

- laut Auskunft der WEG-Verwalterin Erneuerung der Heizungsanlage, ca. 2016

B05

- ersichtlich vereinzelte Erneuerung des Innenausbaus (vermutlich im Rahmen von Mieterwechsel)

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1989 = 36$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =$) 44 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-63.760,00 €
• Sonderumlage (Sicherung der Standfestigkeit)	-1.000.000,00 €	
Summe		-63.760,00 €

Sonderumlage

Gemäß vorliegender von der WEG-Verwalterin zur Verfügung gestellten Unterlagen

- Betontechnische Untersuchung vom 09.04.2025
- Ist-Zustandsbewertung vom 02.06.2025
- Grobkostenschätzung vom 05.08.2025
- Instandsetzungskonzept vom 29.08.2025

ist die Standsicherheit des Wohn- und Geschäftshauses nicht mehr gewährleistet.

Nachfolgend werden einige Stellen der v. g. Ausführungen zitiert:

Ausgangslage

"Die Bodenflächen weisen kein Gefälle auf. Stehendes Wasser kann ungehindert in den Wintermonaten mit darin gelösten Auftausalzen aus dem Streubetrieb, an die Stützenfüße und Wandsockelfläche gelangen.

Im Stützen-Fugenbereich und Wand-Fugenbereich kann Feuchtigkeit unter den Estrich gelangen.

Die Stützen-, Wandsockel- und Bodenbereiche weisen optische starke Schädigungen auf.

Ablaufrinnen sind stark korrodiert und eingeschränkt in der Funktion."

Zusammenfassung

"Der Mindest-SOLL-Zustand der Bauteile in der Tiefgarage ist überschritten. Der Abnutzungsgrad liegt unterhalb des Mindest-Soll-Zustandes (Abnutzungsgrenze)."

Das notwendige Instandsetzungsbudget beträgt gemäß Kostenschätzung brutto 1.017.509,50 €.

Die WEG-Verwalterin hat auf dieser Grundlage eine notwendige Sonderumlage in Höhe von insgesamt rd. 1.000.000,00 € geplant. Ein diesbezüglicher Beschluss existiert nicht, die Maßnahme scheint aufgrund der Dringlichkeit alternativlos. Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Kostenanteil (nach Miteigentumsanteil) beträgt 63.760,00 €.

Diese notwendige und unausweichliche Sonderumlage wird ein Kauf- und Bietinteressent bei Abgabe eines Kaufpreisangebotes als Wertminderung ansetzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.500,00 €
• defekte Glasscheibe Fensterfront	-1.500,00 €
Summe	-1.500,00 €

Schäden und Mängel im Sondereigentum

Eine Glasscheibe an der Fensterfront ist beschädigt (bzw. nicht vorhanden) und wurde durch eine OSB-Platte ersetzt. Für den Austausch bzw. den Einbau einer neuen Scheibe wird eine Wertminderung in Höhe von pauschal. 1.500,00 € angesetzt.

5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

Teileigentumseinheiten in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **64.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **63,760/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in

59872 Meschede

Winziger Platz 14

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Geschäftsraum im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meschede	3667	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meschede	18	46

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 mit rd.

65.000 €

in Worten: fünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Recklinghausen, den 10. Dezember 2025



Dennis von Schamann

**DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)**

Verbandssachverständiger BDGS

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Teileigentumseinheit Nr. 9**

in **Meschede, Winziger Platz 14**

Flur **18**

Flurstücksnummer **46**

Wertermittlungsstichtag: **26.09.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrechtli- cher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Teileigentum	baureifes Land	frei	224,78	1.001,00	14.300,00	
Summe:				1.001,00	14.300,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum	Wohn- und Geschäftshaus	----	----	85,75	1989	80	44	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Teileigentum	10.290,00	1.920,80 € (18,67 %)	6,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	167,30 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-761,05 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	758,02 €/m² WF/NF
bereinigter relativer Verkehrswert:	1.519,07 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	6,32
bereinigter relativer Verkehrswert/Rohertrag:	12,66
Verkehrswert/Reinertrag:	7,77

Ergebnisse	
Ertragswert:	64.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	65.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	26.09.2025

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV-Anwendungshinweise

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, Stand 2023
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Stand 2024

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Dezember 2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1a: Außenfotos
- Anlage 1b: Innenfotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 12: Energieausweis

Die Anlagen 2 – 12 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Umgebung (Blick Fritz-Honsel-Straße)



Bild 2: Umgebung (Blick Winziger Platz / Henne)

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Nordwestansicht



Bild 4: Nordostansicht

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Südostansicht



Bild 6: Ostansicht Teileigentumseinheit Nr. 9

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Durchgang / Passage



Bild 8: Zufahrt Tiefgarage

Anlage 1a: Außenfotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Eingang Teileigentumseinheit Nr. 9



Bild 10: Eingang Teileigentumseinheit Nr. 9

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Eingangsbereich
Wohn- und Geschäftshaus



Bild 2: Aufzug



Bild 3: Treppenhaus



Bild 4: Teileigentum Nr. 9

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Teileigentum Nr. 9



Bild 6: Teileigentum Nr. 9



Bild 7: Teileigentum Nr. 9



Bild 8: Stellplatz Nr. 9

Anlage 1b: Innenfotos

Seite 3 von 3



Bild 9: defekte Schaufensterscheibe



Bild 10: Feuchtigkeitsschäden
Treppenhaus



Bild 11: Feuchtigkeitsschäden
Treppenhaus