

Lydia Schmidt



ö.b.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken
der Industrie- u. Handelskammer Arnsberg Hellweg-Sauerland

Dipl. - Sachverständige für die Bewertung (zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024)
von bebauten u. unbebauten Grundstücken, Mieten u. Pachten

Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige der Handwerkskammer Südwestfalen
für das Maurer- und Betonbauerhandwerk

Sonnenweg 23, 59846 Sundern * Tel. 02933-789850 * info@lydia-schmidt.de

**KURZFASSUNG
VERKEHRS(MARKT)WERTERMITTLUNG**
für das
**mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück,
in 59872 Meschede, Hinterm Hofe 4**
Gemarkung: Wennemen Flur: 1 Flurstück: 931



Aktenzeichen Amtsgericht Meschede 10a K 12/25

Stichtag 16.10.2025

Gutachtenausfertigung als geschützte PDF-Datei

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage

Objektadresse: Hinterm Hofe 4
59872 Meschede

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wennemen, Blatt 500,
Ifd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Wennemen, Flur 1
Flurstück 931 (976 m²)

1.2 Angaben zum Eigentümer

Eigentümer: 2 Eigentümer zu je ½ Anteil

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren 51 K 14/24

Wertermittlungsstichtag: 16.10.2025 Dies entspricht dem Qualitätsstichtag.

Ortstermin: 16.10.2025
Die Gebäude wurden von innen und außen in Augenschein genommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Hochsauerlandkreis Einwohner 261.777
(30.06.2023 it.nrw)

Ort und Einwohnerzahl: Meschede (30.324 Einwohner – 31.12.2024),
Ortsteil Wennemen (ca. 1.686 Einwohner)

Die Stadt Meschede liegt im Hochsauerlandkreis NRW, umgeben von den Städten Arnsberg, Warstein, Bestwig, Eslohe und Sundern und ist als Kreisstadt gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Meschede ist über die A 46 / 445 direkt mit den wichtigen Verkehrsachsen A 44 und A 2 sowie der A 1 verbunden. Die Einbindung in das regionale Umland wird durch die Bundesstraßen 7 und 55 sowie zahlreiche gut ausgebauten Land- und Kreisstraßen gewährleistet.

Der Ortsteil Wennemen liegt zwischen Freienohl und Meschede nahe der Autobahn A 46.

Überörtliche Verkehrsanbindungen:	▪ DB-Haltestelle Meschede	ca. 7,7 km
	▪ Autobahn A 46/445	ca. 1,8 km
	▪ Autobahn A 1	ca. 52,0 km
	▪ Autobahn A 2	ca. 47,0 km
	▪ Autobahn A 44	ca. 36,0 km
	▪ Flughafen Paderborn	ca. 50,0 km
	▪ Flughafen Düsseldorf	ca. 133,0 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen

in der Straße: Wohnbebauungen

Topografie: Leichte Hanglange

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Ortskern befindet sich nur eine kleine Bäckereifiliale, diese hat jedoch eingeschränkte Öffnungszeiten. Verschiedene Lebensmitteldiscounter sind in Freienohl zu finden. Die Entfernung liegt zwischen 3 – 4 km. Ärzte, Apotheken und Banken sind im Ortskern von Freienohl bzw. Meschede zu finden. Meschede liegt rd. 8 km vom Bewertungsobjekt entfernt und ist mit einer Fußgängerzone ausgestattet. Im Ortsteil Wennemen ist ein Kindergarten in ca. 1 km Entfernung und eine Grundschule in 1,5 km zu finden. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind im Stadtteil Meschede und in Freienohl vorhanden. Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer öffentlichen Straße. Parkmöglichkeiten sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche eingeschränkt zu finden. Busverbindungen sind vorhanden, ob diese ausreichend sind, liegt an den persönlichen Bedürfnissen. Eine Bushaltestelle liegt in ca. 650 m Entfernung.

Gestalt und Form: schräg verlaufender Zuschnitt
Straßenfront ca. 26,50 m, Tiefe im Mittel ca. 40 m

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße

Straßenausbau: ausgebaut mit Gehwegen und Beleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefon-, Kabel- und Internetanschluss

Altlasten: Für die Bodenwertermittlung wird daher der lastenfreie Zustand des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigte Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abtl. II des Grundbuchs keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es einen B-Plan: Nr. 37 a „Hinterm Hofe“: WA, II, o, GRZ 0,2, GFZ 0,3, SD 20 – 25°, max. 2 Wo.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es sind in der Örtlichkeit keine besonderen Unstimmigkeiten zur Bauakte festgestellt worden.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

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

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.7 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wurde mit einem Einfamilienhaus in Fertigbauweise und einer massiven Doppelgarage bebaut. Im Jahr 1992 wurde für die Kellerräume eine Nutzungsänderung zu einer Wohneinheit beantragt, genehmigt und diese baurechtlich auch abgenommen. Der Heizungskeller liegt in der Wohnung und ist für den Eigentümer nicht mehr frei zugänglich. Es gibt keine getrennte Stromversorgung. Die Wohnung im Kellergeschoß ist vermietet. Der Mietzins ist nicht bekannt. Die Wohnung im Erdgeschoß wird eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus (Zweifamilienhaus)

Es handelt sich um ein in Massivbauweise errichtetes Kellergeschoß, auf dem ein OKAL-Fertighaus im Jahr 1977 aufgesetzt wurde.

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Fertighaus; unterkellert
eingeschossig;
ausgebautes Dachgeschoß

Baujahr: 18.10.1976 Baugenehmigung
24.08.1977 Fertigstellungabnahme
25.06.1992 Fertigstellung zur Teilnutzungsänderung von
Kellerräumen zu einer Wohneinheit

Modernisierung: keine

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: Putz

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: OKAL Fertighaus

Fundamente: Stahlbeton

Kellerwände: Hohlblocksteine

Umfassungswände: Holzfachwerk mit Spanholzplatten (8 mm Asbestzementtafel
außen, 90 mm Fachwerk, 16 mm Spanplatte innen)

Innenwände: Kellergeschoß Kalksandstein
Erd- Dachgeschoß Holzfachwerk 90 mm bzw. nicht tragend
65 mm OKAL-Röhrenspanplatte

Geschossdecken: 180 mm Holzbalkenlage mit 12 mm und 16 mm Spanplatte

Treppen:	<u>Kelleraußentreppen:</u> Beton mit Fliesen Keine Kellerinnentreppen
	<u>Erd- Dachgeschoss:</u> Bodentreppen – Einschubtreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Satteldach 28° <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein, Dachrinnen aus Zink und Regenfallrohre aus Kunststoff

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung - keine Trennung der Wohneinheiten
Heizung:	Ölheizung Niedertemperatur, 24 kW, Baujahr nicht bekannt, Erdöltank ca. 10.000 l, Heizkörper, keine getrennten Abrechnungssysteme vorhanden
Warmwasser-versorgung:	zentral über Heizungsanlage

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die große Hauptwohnung liegt in der Erdgeschossebene und hat rd. 152 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohnraum mit Terrassenanbindung angeschlossen an das offene Zimmer Arbeiten. 4 weitere Zimmer, Küche, Bad, WC, Windfang, Diele und Flur sind vorhanden. Die Haustechnik mit Heizung und Stromzähler kann nur von der Kellerwohnung aus begangen werden.

Die Bauzustandsbesichtigung bzw. Fertigbauabnahme der Kellerwohnung hat am 25.06.1992 seitens Stadt Meschede stattgefunden.

Die Kellerwohnung ist ungünstig zugeschnitten und hat eine Wohnfläche von rd. 77 m² zzgl. rd. 23 m² Kellerraum, somit eine Gesamtfläche von rd. 100 m². Sie umfasst ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad.

Ein überdimensionierter Flurbereich sowie ein großer, nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeigneter Kellerraum befinden sich innerhalb der Wohnung. Zudem liegt der Heizungsraum für das gesamte Gebäude innerhalb dieser Einheit.

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind teilweise ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

- Fenster: Kunststofffenster, Bj. 1976
Rolladen,
Fensterbänke außen Metallabkantungen,
Fensterbänke innen Holzwerkstoff
- Kellerräume – Stahlkellerfenster, Bj. 1976
- Türen: Aluminiumhaustür, Bj. 1976
Innen: Erdgeschoss einfache Füllungstüren u. Holzzargen
Kellergeschoss einfache Füllungstüren u. Stahlzargen
- Wandbekleidungen: Tapeten, Nassbereiche Fliesen
- Deckenbekleidungen: Erdgeschossdecke Spanplatten weiß gestrichen,
Kellergeschossdecke Rohbeton gestrichen, Holzpanellen,
Feuchtraumpanellen
- Bodenbeläge: Erdgeschoss Bodenfliesen, PVC-Boden, Laminat
Kellergeschoss überwiegend Spaltklinker
- Terrasse mit Fliesen im Bereich Kellerdecke und mit
Betonsteinplatten im Gartenbereich
- sanitäre Installation: WC EG Hauptwohnung (Baujahr 1976)
1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschtisch mit Zweiwegebatterie, Wandfliesen ca. 1,00 m hoch, Feuchtraumpaneelen an Wand und Decke, Bodenbelag Laminat, elektr. Lüfter
- Bad EG Hauptwohnung (Baujahr 1976)
1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
1 Wanne und 1 Waschtisch mit Einhebelmischer, 1 Dusche mit Duschpaneel und Glasabtrennung, Bodenfliesen, Wandfliesen 2,00 m hoch

BAD KG Wohnung 2 (Baujahr 1976)

1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschtisch mit Einhebelmischer, 1 Dusche mit Thermostatsteuerung, Bodenfliesen, Wandfliesen 2,00 m hoch

besondere Einrichtungen: keine

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppen, Vordach Eingang Erdgeschoss

Bauschäden und Baumängel:

- Allgemeiner Renovierungs- und Instandhaltungsstau
- Fassadenverschmutzungen
- Rollladen instand setzen
- Klingelanlage Erdgeschoss
- Vordach Erdgeschosseingang
- Kelleraußentreppen
- Überdachung Kellertreppe schadhaft
- Dachrinnen instand setzen
- Bodenbeläge erneuern
- Wohnungseingangstür Kellergeschoß instand setzen
- Feuchteschäden Kellerraum

Allgemeinbeurteilung: Der Zustand des Objektes zeigt einen hohen Renovierungs- und Instandhaltungsstau auf. Aufgrund der Bauweise Fertighaus der Fa. OKAL aus dem Jahr 1976/1977 ist anzunehmen, dass das Gebäude asbestbelastet ist.

3.2 Doppelgarage

Es handelt sich um eine in Massivbauweise errichtete Doppelgarage mit Betonflachdach und Bitumenabklebung. Die Garage hat 2 Stahlschwingtore.

Bauschäden und Baumängel:

- Fassaden – und Feuchteschäden
- Dachundichtigkeiten, Attika schadhaft
- Stahlschwingtor defekt
- Feuchteschäden Innen

Allgemeinbeurteilung: Der Zustand des Objektes zeigt einen Instandhaltungsstau auf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz. Zuwegung gepflastert, Wiese, Sträucher, Wildwuchs; Stufenanlage zum Erdgeschosseingang

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück in 59872 Meschede, Hinterm Hofe 4 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Wennemen	500	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wennemen	1	931

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **11.04.2025** insgesamt **76.910,00 €**.

4.2 Sachwertermittlung

4.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflus- sung insg.
Summe	-80.000,00 €

4.3 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert** für das mit einem OKAL-Fertighaus (Zweifamilienhaus) und Doppelgarage bebaute Grundstück, Hinterm Hofe 4, 59872 Meschede

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Wennemen	500	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wennemen	1	931

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung zum Wertermittlungsstichtag **16.10.2025** mit rd.

168.000,- €

in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Ansichten

Giebel links Eingang Kellerwohnung



Eingang Kellerwohnung

Giebel rechts (von der Straße aus gesehen)



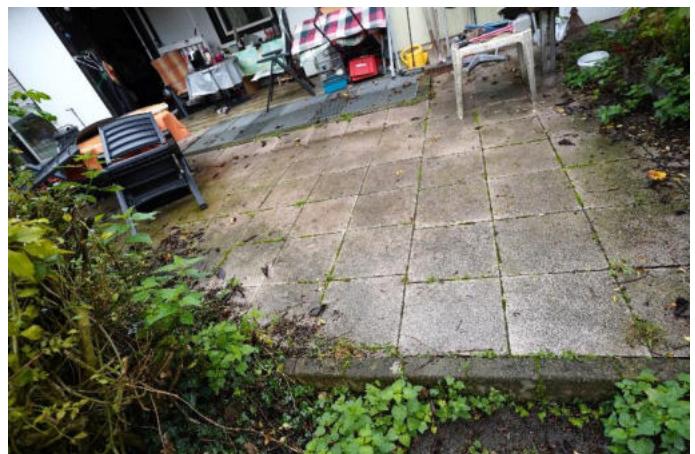
Gartenansicht



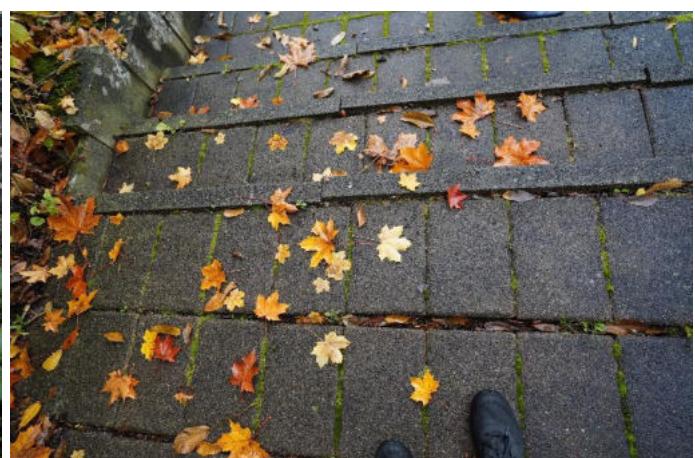
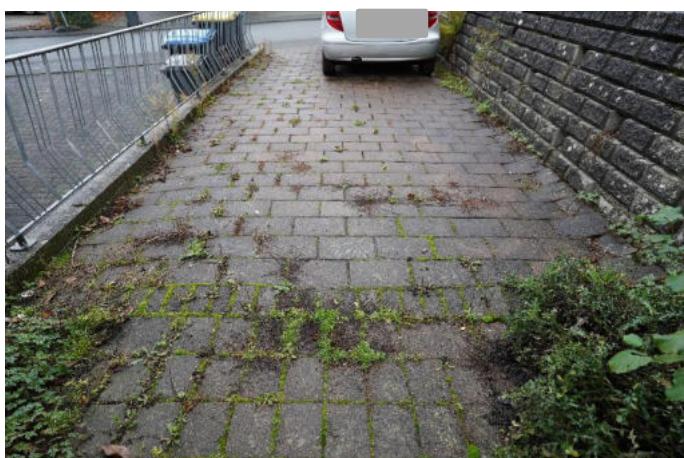
Garten

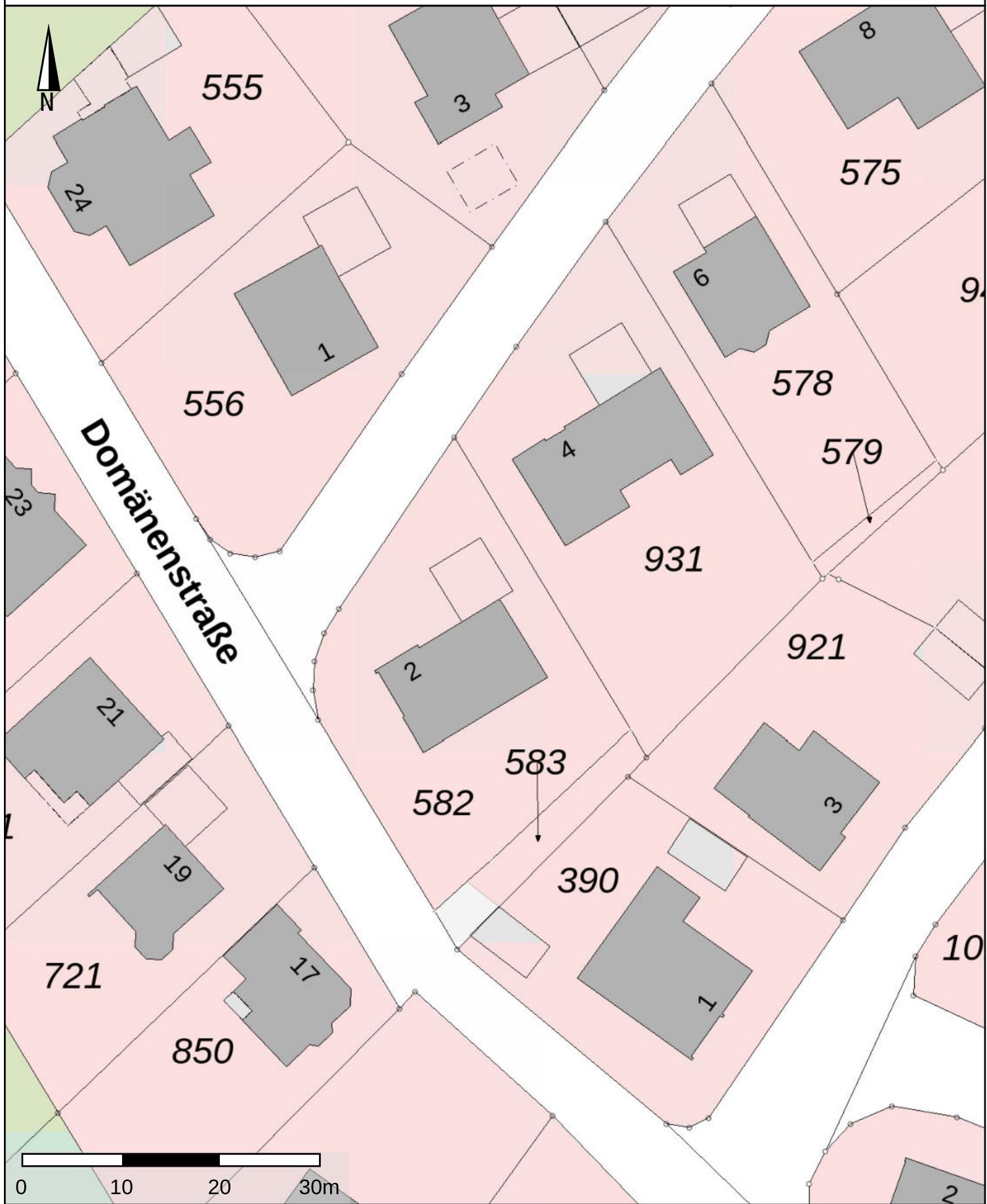


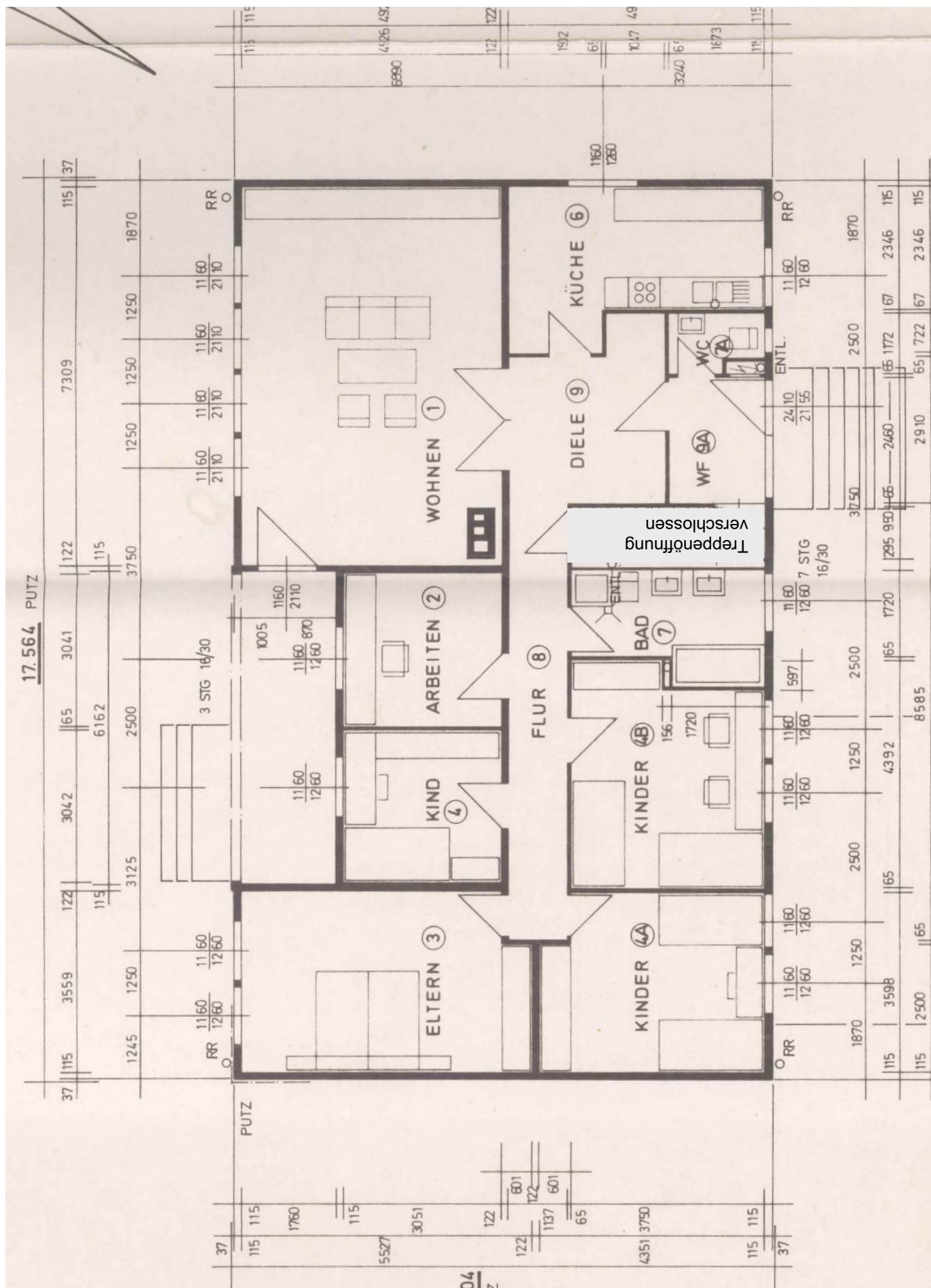
Terrasse



Pflaster abgesackt



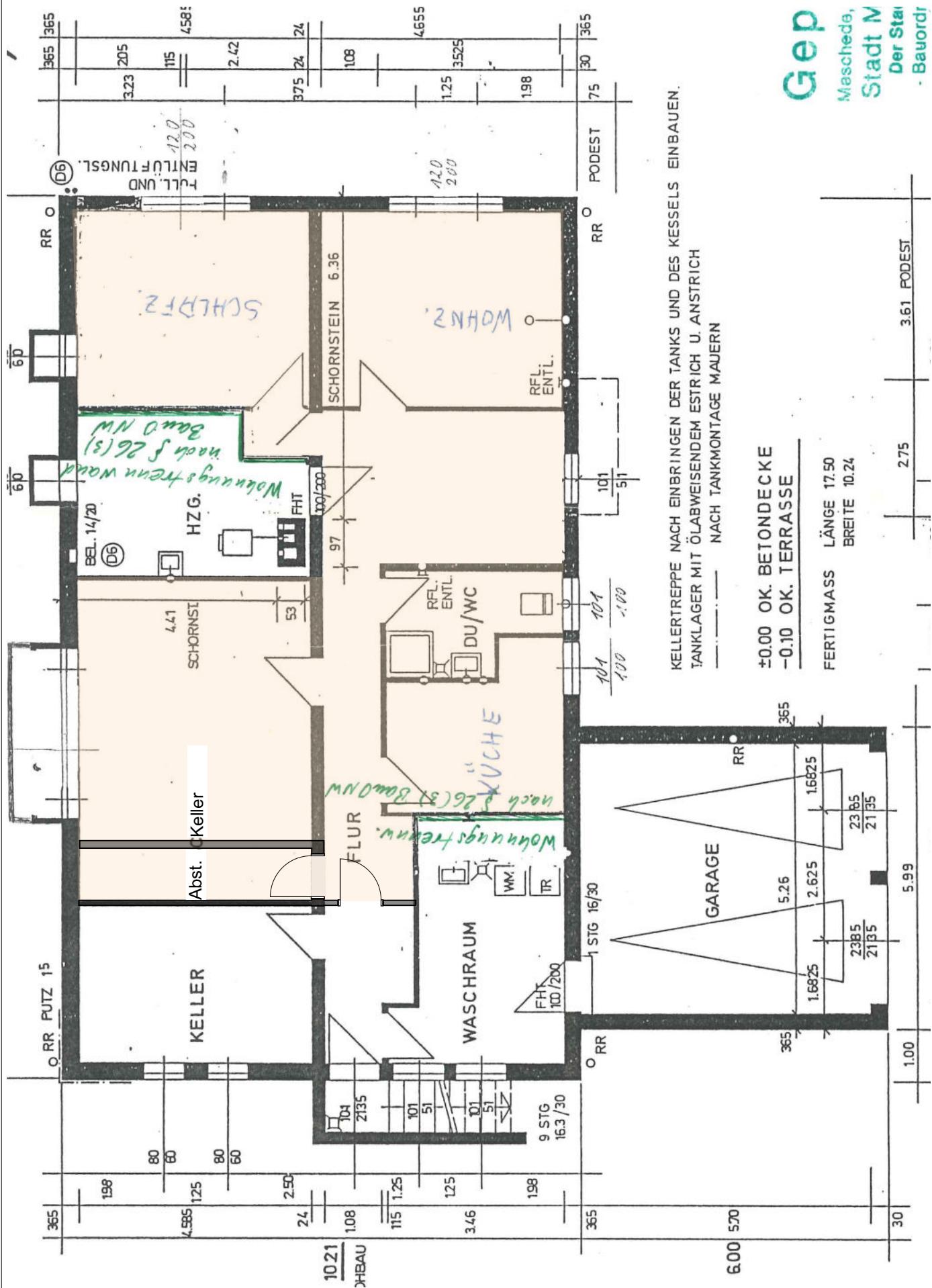




Erdgeschoss

OBJEKT:

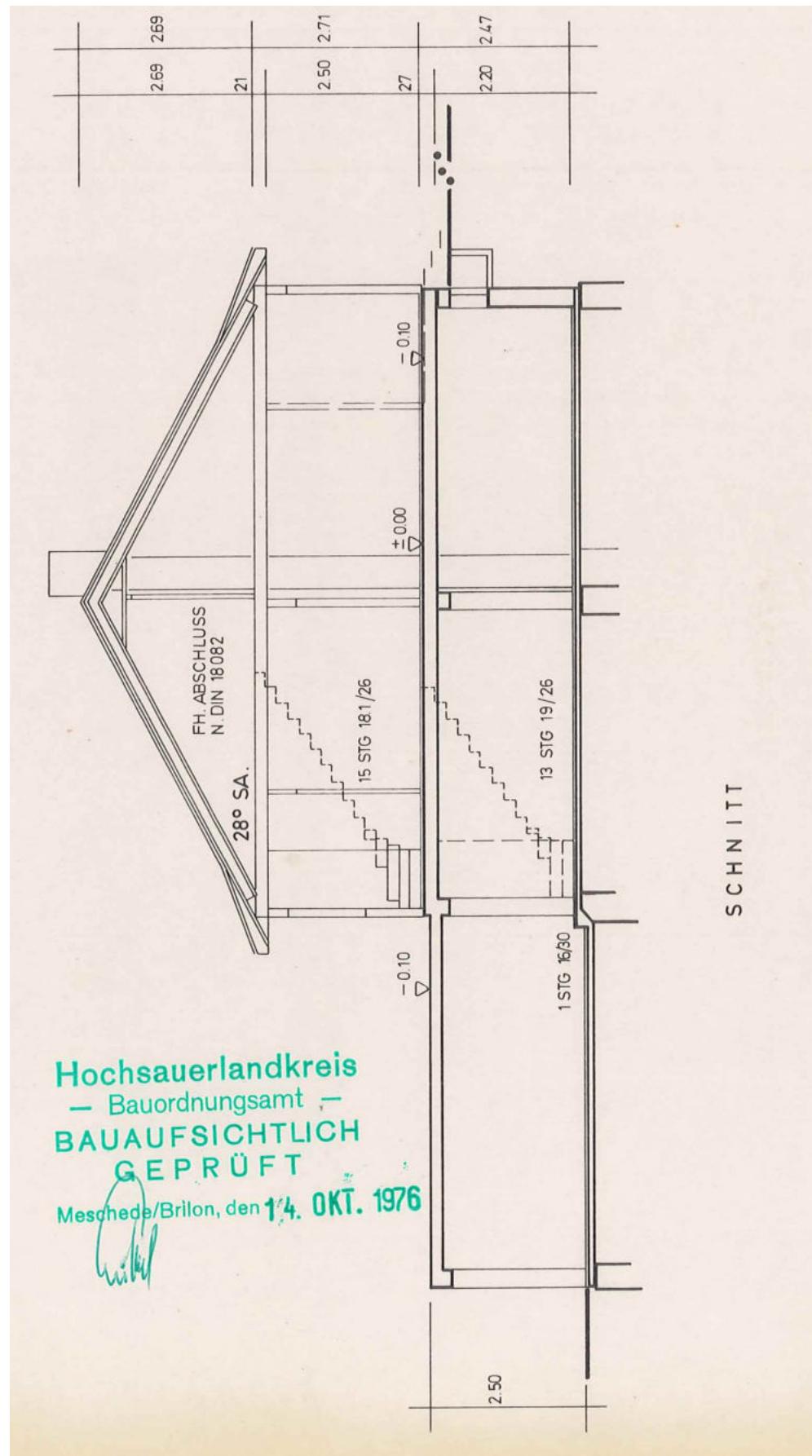
	0. EG
Datum	17.10.2025
Maßstab	1:100



Kellergeschoß

OBJEKT:

	-1. KG
Datum	17.10.2025
Maßstab	1:100



OBJEKT:
 Bestand, Hinterm Hofe 4, 59872 Meschede

Schnitt

0. EG	
Datum	17.10.2025
Maßstab	1:100
Planersteller	#Planer:in Firma
Blattgröße	297*210 A4

1.0 Wohnfläche

Erdgeschoss Wohnung 1

Wohnen	$7,309 * 4,926$	=	36,00 m ²
Arbeiten	$3,05 * 3,04$	=	9,27 m ²
Eltern	$5,527 * 3,56 - 0,60 * 1,06$	=	19,04 m ²
Kind	$3,05 * 3,04$	=	9,27 m ²
Kinder	$4,35 * 3,60 - 0,60 * 1,06$	=	15,02 m ²
Kinder	$4,392 * 3,75 - 0,597 * 2,185$	=	15,17 m ²
Küche	$4,952 * 2,345 + 0,79 * 1,90$	=	13,11 m ²
Bad	$3,75 * 1,72 + 1,72 * 0,597$	=	7,48 m ²
Flur	$1,137 * 8,585$	=	9,76 m ²
Diele	$2,91 * 2,61 + 1,047 * 0,79$	=	8,42 m ²
WF	$2,46 * 1,873$	=	4,61 m ²
WC	$1,17 * 1,873$	=	2,19 m ²
Terrasse	$6,16 * 1,875 * 0,25$	=	2,89 m ²

Gesamt Wohnfläche Wohnung 1 EG

152,24 m²

Kellergeschoss (Wohnung 2)

Küche	$3,375 * 3,43 + 0,875 * 1,29$	=	12,71 m ²
Dusche	$2,085 * 3,43 - 0,875 * 1,40$	=	5,93 m ²
Flur	$6,555 * 1,08 + 0,60 * 1,70 + 1,00 * 1,30$	=	9,40 m ²
Flur	$2,97 * 3,525$	=	10,47 m ²
Wohnzimmer	$4,625 * 3,73$	=	17,25 m ²
Schlafraum	$3,73 * 4,555$	=	16,99 m ²
Kellerraum	$5,095 * 4,555 - (\text{kein Aufenthaltsraum})$	=	23,21 m ²
Abstellraum	$4,555 * 0,97$	=	4,42 m ²

Gesamt Wohnfläche Wohnung 2 KG

eingeschränkte Wohnnutzung

100,37 m²

2.0 Nutzfläche

Kellergeschoss

Flur	$3,06 * 1,08 + 0,60 * 1,90$	=	4,44 m ²
Waschraum	$3,46 * 3,945 - 2,89 * 0,60$	=	11,92 m ²
Keller	$4,555 * 3,06$	=	13,94 m ²
Hwg.	$4,585 * 2,77 + 1,00 * 3,385$	=	16,09 m ²

Gesamt Nutzfläche

30,02 m²

Garage 2 Stellplätze