

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im Dachgeschoss links
Gerichtstraße 2 a in Meinerzhagen-Innenstadt - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

57489 Drolshagen, 12.12.25

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 008 K 009/25

beim Amtsgericht Meinerzhagen

über den Verkehrswert (Marktwert) der

Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans

im Dachgeschoss links

mit Kellerraum Nr. 6

in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte



Gerichtstraße 2 a

in

Meinerzhagen-Innenstadt

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

86,15/1.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück Gemarkung Meinerzhagen,
Flur 12, Flurstück 717,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links
mit Kellerraum Nr. 6**
in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Gerichtstraße 2 a
in
Meinerzhagen-Innenstadt

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 04.12.2025
inkl. Risikoabschlag
zu:

140.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 15 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Wohnung	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Ertragswertverfahren	13
3.2.1	Bodenwertanteil.....	13
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	14
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	18
3.3	Vergleichswertverfahren	19
4.	Verkehrswert	20
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 6
im Dachgeschoss links
mit Kellerraum Nr. 6
in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte
Gerichtstraße 2 a
in
58540 Meinerzhagen
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** Frischholz & Cie. GmbH
Kölner Straße 77 - 79
58566 Kierspe

- **Ertragswert:** **145.000 €**
Wohnfläche: 84 m²
jährlicher Rohertrag: 7.560 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

- **Vergleichswert:** **144.000 €**
Gebäundefaktor: 1.710 €/m²

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **140.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Meinerzhagen vom 12.09.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 008 K 009/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links mit Kellerraum Nr. 6 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Gerichtstraße 2 a in Meinerzhagen-Innenstadt. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Es soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohngeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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

- Stadtverwaltung Meinerzhagen
- Grundbuchamt Meinerzhagen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 04.12.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Meinerzhagen auf dem Blatt 3155 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

„86,15/1000 (sechshundachtzigkommafünfzehn tausendstel)

Miteigentumsanteil an dem bisher in Meinerzhagen Blatt 2582 unter lfd. Nr. 15 Best.Verz. eingetragenen Grundstück

Gemarkung Meinerzhagen, Flur 12, Flurstück 717,

Gebäude- u. Freifläche, Gerichtsstr. 2, 2 a, Größe: 784 m²,

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus 2 a im Dachgeschoß links mit Kellerraum Nr. 6 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 20. Oktober 1980 / 16. März 1981 Bezug genommen.“

In der Teilungserklärung vom 20.10.1980 / 16.03.1981 (UR-Nrn. 1770/1980 bzw. 589/1981 des Notars Jürgen Dietrich in Lüdenscheid) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das o.a. Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Gebäudeteils mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Gerichtstraße 2 a.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben des Märkischen Kreises vom 27.10.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Im Baulastenverzeichnis beim Märkischen Kreis bestehen keine bei der Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts zu berücksichtigenden Eintragungen.

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

WEG-Verwalter für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist die Frischholz & Cie. GmbH, Kölner Straße 77 - 79 in 58566 Kierspe. Nach

Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das aktuelle Wohngeld 310,90 €/Monat; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 wird eigengenutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der nicht von innen besichtigten Wohnung kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Planungs- und Baurecht

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 69 „Himecke“ (Rechtskraft 26.11.2007), der für diesen Bereich folgende Festsetzungen trifft (Ausschnitt s. Anlage 8):

- Mischgebiet
- II - III
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2
- geschlossene Bauweise
- Satteldach / Walmdach 35° - 50 °

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen. Nach der Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte ergeben sich die Grundflächenzahl zu rd. 0,5 und die Geschossflächenzahl zu rd. 1,0.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Gerichtstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Westen des Sauerlands in der Innenstadt von Meinerzhagen im Märkischen Kreis.

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

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der westlichen Seite der Gerichtstraße rd. 20 m südlich der Kreuzung Gerichtstraße, Krim, Oststraße, Hauptstraße, die nach rd. 0,2 km in westlicher Richtung in das Zentrum um die Jesus-Christus-Kirche führt. Über die Oststraße gelangt man nach rd. 2,5 km in östlicher Richtung zur Anschlussstelle Meinerzhagen der A 45. Die nächste Bushaltestelle „*Amtsgericht*“ (Stadtverkehr) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts vor dem Haus Gerichtstraße 8. Die Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist geprägt durch I- bis III-geschossige, ältere und neuere, gemischte Bebauung.

Die Verkehrslage und die Wohnlage des Grundstücks sind als gut zu bezeichnen.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Westen ansteigenden Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 4 und 5) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6 und 7) entnommen werden.

Die Freifläche hinter dem Doppelhaus des tlw. mit einem Metallgitterzaun, tlw. mit einem Holzlattenzaun, tlw. mit einer Bruchsteinmauer eingefriedigten Grundstücks wird als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzfläche genutzt und ist über einen schmalen Stichweg (Flurstück 124 - s. Auszug aus der Liegenschaftskarte) zwischen den Häusern Gerichtstraße 4 und 6 von der Gerichtstraße aus zu erreichen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Märkischen Kreises vom 28.10.2025 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „z. Z. weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Märkischen Kreises aufgenommen.“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist bebaut mit dem unterkellerten, straßenseitig III-geschossigen, rückseitig II-geschossigen Mehrfamiliendoppelhaus Gerichtstraße 2, 2 a mit 13 Wohnungen (davon 6 Wohnungen in der Doppelhaushälfte Gerichtstraße 2 a) und 1 Ladenlokal bzw. Büro (gemäß dem Aufteilungsplan, die Eigentümergemeinschaft hat am 08.05.2025 einer Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit hin zu einer Nutzung als Wohnung zugestimmt). Das Gebäude wurde im Jahr 1981 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Auf- und Ausbau des Wohn- und Geschäftshauses entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Der Unterhaltungszustand ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Fassade ist streichbedürftig, die Kunstschieferverkleidung tlw. instandsetzungsbedürftig.

Gemäß den Protokollen zu den beiden letzten Eigentümerversammlungen wurden keine Beschlüsse zu Sonderumlagen gefasst.

Am 10.03.1981 hat der Märkische Kreis für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum und Loggia liegt in dem Gebäudeteil Gerichtstraße 2 a im Dachgeschoss links; das Wohnzimmer mit Loggia ist zur Gerichtstraße nach Westen zum hinteren Grundstücksbereich hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung mit 84 m² angegeben (Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan s. Anlage 9.1).

Der Unterhaltungszustand der Wohnung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. **Im Hinblick auf die nicht**

durchgeführte Innenbesichtigung erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Risikoabschlag.

Zum Bewertungsobjekt gehört der abgemauerte Kellerraum Nr. 6 (Nutzfläche gemäß Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan rd. 10 m², Lage im Erd-/Kellergeschoss s. 9.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Als Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat für die Lage, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit mehrgeschossiger Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Tiefe: 30 m
- Breite: 25 m

zum Stichtag 01.01.2025 zu 120 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in diesem Jahr in Meinerzhagen bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist, und auf da Grundstück mit dem Bewertungsobjekt übertragen werden.

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- und Nutzflächen gebildet wurden.

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$784 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 * 86,15/1.000 = \text{rd. } \mathbf{8.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von

Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

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

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet, sondern wird eigengenutzt.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Gerichtstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 7,50 €/m². Angeboten werden auf immobilenscout24 hinsichtlich Lage in Meinerzhagen, Baujahr und Größe etwa mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnungen z.Zt. zwischen 7,00 €/m² und 8,00 €/m².

Nach der Vergleichsmietentabelle in dem „*Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg)*“ - gemeinsam erstellt gemäß § 558 c BGB durch den Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V. sowie die örtlichen Mietervereine - vom 01.12.2023, ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 7,20 €/m² mit einer Spanne von 6,94 €/m² bis 7,45 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:
 $84 \text{ m}^2 * 7,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.560 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ¹ = 23 %

¹ Verwaltungskosten = 429 €

Instandhaltungskosten: $84 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.176 \text{ €}$

Mietausfallwagnis: $7.560 \text{ €} * 0,02 = 151 \text{ €}$

Summe = 1.756 €

= rd. 23 %

Reinertrag:

$$7.560 \text{ €} * 0,77 = 5.821 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Märkischen Kreis

$$= 2,50 \% + 0,90 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und des Alters des Bewertungsobjekts

$$= 2,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$8.000 \text{ €} * 0,0250 = 200 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.821 \text{ €} - 200 \text{ €} = 5.621 \text{ €}$$

Baujahr

$$= 1981$$

Gesamtnutzungsdauer

$$= 80 \text{ Jahre}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

$$= 38 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren

$$= 24,349$$

Gebäudewertanteil:

$$5.621 \text{ €} * 24,349 = 136.866 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 137.000 \text{ €}$$

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	8.000 €
• Gebäudewertanteil	=	137.000 €

Summe	=	145.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belas-

tungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	145.000 €
• „boG´s“	=	0 €

	=	145.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in der Innenstadt von Meinerzhagen zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.350 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

• Wohnlage:	mittel
• Gebäudestandard:	mittel - gehoben
• Baujahr:	1980
• Wohnfläche:	56 m ² - 85 m ²
• Modernisierungstyp:	baujahrstypisch (nicht modernisiert)

- Geschosslage: 1
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von rd. 1.710 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1350 €/m²		
Gemeinde	Meinerzhagen		
Immobilienrichtwertnummer	1009		
Wohnlage	mittel	sehr gut	26.0 %
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Baujahr	1980	1981	0.6 %
Wohnfläche	56-85 m²	84 m²	0.0 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0.0 %
Geschosslage	1	3	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.710 €/m²	

Hiermit errechnet sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$84 \text{ m}^2 * 1.710 \text{ €/m}^2 = 144.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: 145.000 €
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: 144.000 €

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen sehr gut überein.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links mit Kellerraum Nr. 6 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Gerichtstraße 2 a in Meinerzhagen-Innenstadt wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 5.000 € (= rd. 4 % des Gebäudewertanteils in Höhe von 137.000 € am Ertragswert) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 145.000 € - 5.000 € =

140.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Übersichtskarte 1 : 50.000
5. Übersichtskarte 1 : 5.000
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
8. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 69 „Himecke“
9. Grundrisszeichnungen
10. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 12.12.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

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

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

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung ²

Unterkellertes, straßenseitig III-geschossiges, rückseitig II-geschossiges Mehrfamiliendoppelhaus Gerichtstraße 2, 2 a

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk
Fassaden	Wärmedämmputz, tlw. Faserzementwandplatten, Giebel mit Kunstschieferverkleidung
Decken	Beton
Dächer	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Schornsteinköpfe	mit Kunstschieferverkleidung und Abdeckungen
Dachrinnen, Fallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschieferverkleidung
Treppenhäuser	Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metallstabgeländern mit kunststoffummantelten Handläufen, Boden mit Kunststeinplattenbelag
Hauseingangsbereiche	Natursteinbelag

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.
Beschreibung nach der Außenbesichtigung und den vorhandenen Unterlagen

noch Anlage 3

Hauseingangstür	Metalltüren mit isolierverglasten Licht- ausschnitten (Drahtglas)
Kellerausgangstreppe	Waschbetonstufen, Metallstabgeländer
Kellerausgangstür	Metalltür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten (Drahtglas)
Loggien, Balkone	Betonbrüstungen, Balkone mit Betonkragplatten

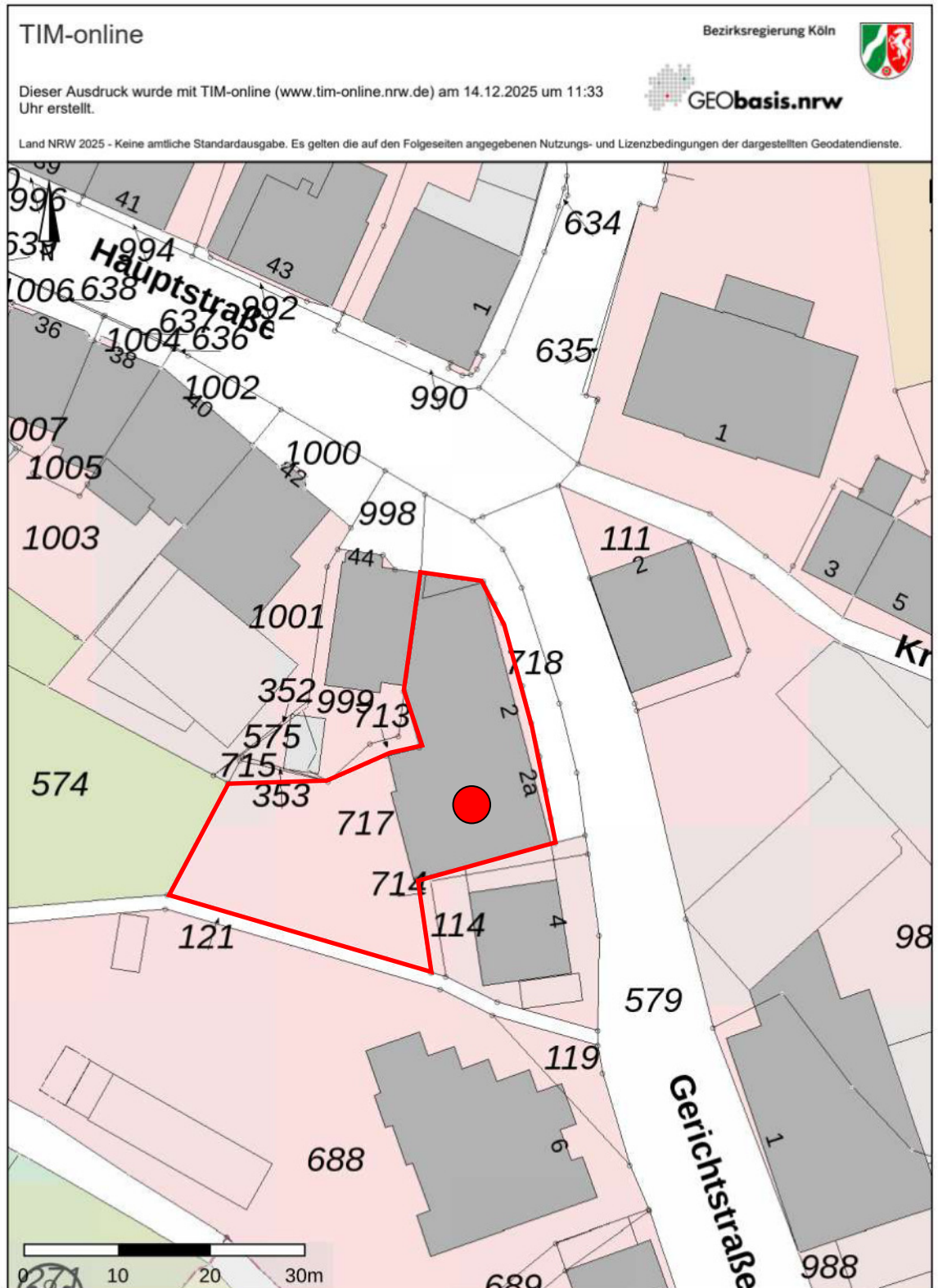
Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss links

Wohnungseingangstür	furnierte Zellsperrtür in Stahlzarge
Fenster, Loggiatüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Fenster rückseitig mit Kunststoff- rollläden
Fußböden	schwimmender Estrich
Sanitäre Anlagen	- Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken; innenliegend - Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken; innenliegend
Heizung	Warmwasserzentralheizung
Warmwasserbereitung	elektrisch

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.4) zu entnehmen.

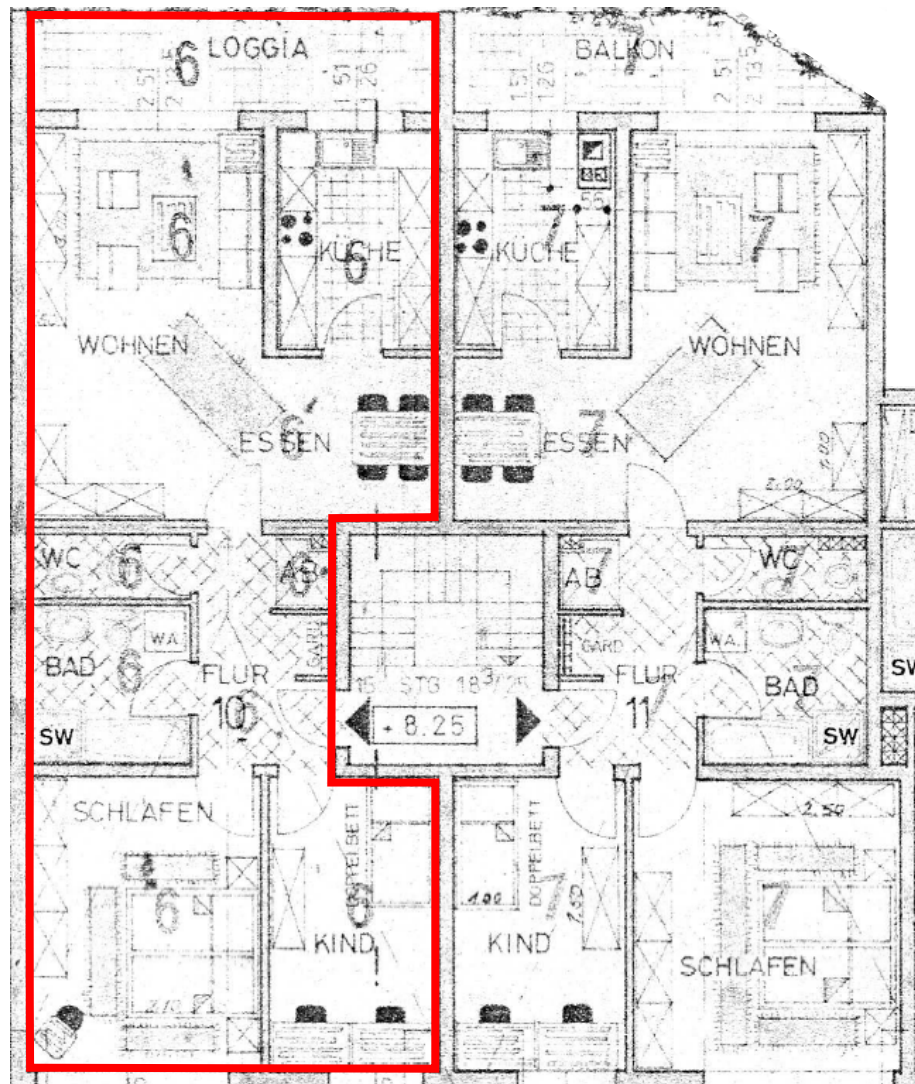
- 28 -

Anlage 6



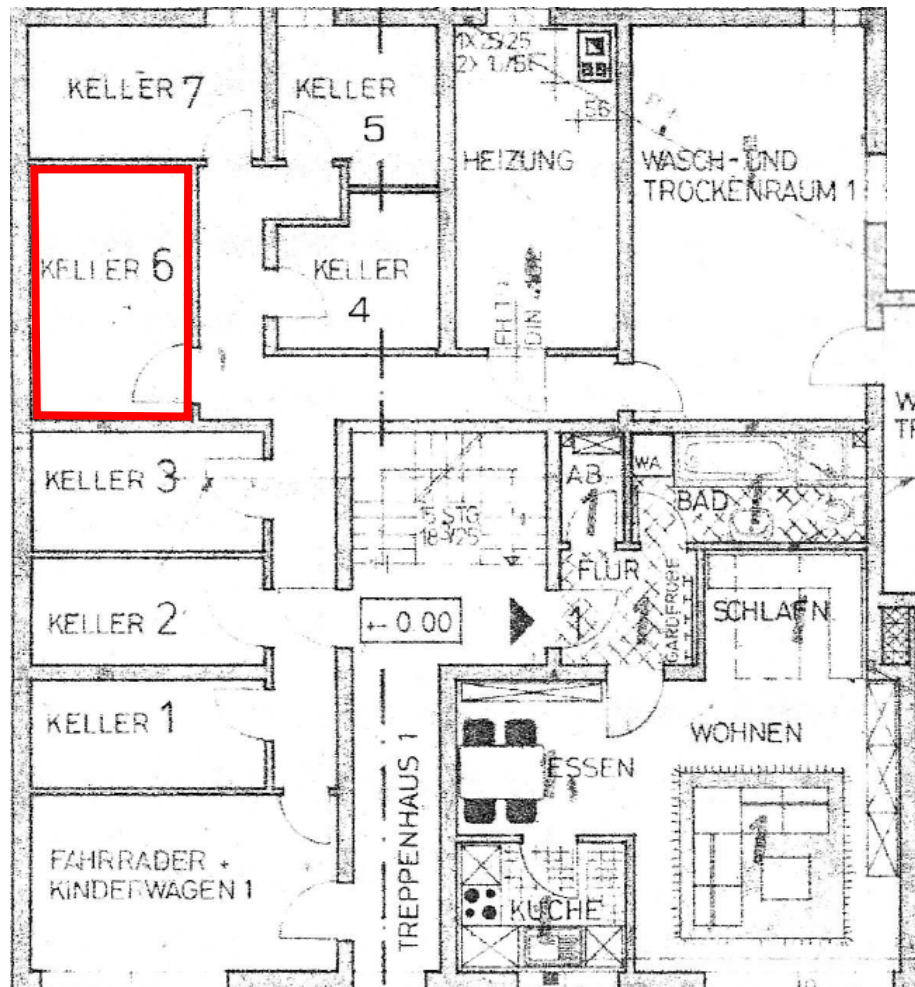
Grundriss Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss

Anlage 9.1



Grundriss Erd-/Kellergeschoss Gerichtstraße 2a

Anlage 9.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Ecke Gerichtstraße / Hauptstraße



Mehrfamiliendoppelhaus Gerichtstraße 2, 2a



Mehrfamiliendoppelhaushälfte Gerichtstraße 2 a

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss links - Straßenansicht



Hauseingang Gerichtstraße 2 a



Südansicht Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Rückwärtige Ansicht Doppelhaus Gerichtstraße 2, 2 a



Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss - rückwärtige Ansicht



Loggia (mit Netz) der Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.4



Eingangstür Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss



Kellerraum Nr. 6 zur Wohnung Nr. 6



Freifläche (Parkplatzfläche) hinter dem Haus Gerichtstraße 2, 2 a