

## Verkehrswertgutachten



**Gepflegtes Einfamilienhaus mit modernem  
Wintergarten und hochwertiger Ausstattung**

**Bredelarer Straße 7 in 59929 Brilon-Madfeld**

**231.000,00 €**

## Inhalt:

<b>1. Einleitung</b> .....	3
1.1. Auftrag.....	3
1.2. Erläuterungen zum Umfang.....	4
<b>2. Lage</b> .....	4
<b>3. Wertermittlungsobjekt</b> .....	9
3.1. Gebäude und bauliche Anlagen.....	9
3.2. Durchgeführte Renovierungen & Modernisierungen.....	11
<b>4. Verfahrenswahl und Begründung</b> .....	14
<b>5. Bodenwert</b> .....	14
5.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung.....	14
5.2. Ermittlung des Bodenwerts.....	14
<b>6. Sachwertverfahren</b> .....	15
6.1. Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad.....	15
6.2. Herstellungskosten sonstiger Bauteile.....	17
6.3. Alterwertminderung.....	18
6.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.....	21
6.5. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts.....	22
<b>7. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale</b> .....	23
<b>8. Verkehrswert</b> .....	23
<b>Anhang A: Objektbilder</b> .....	25
<b>Anhang B: Anlagen</b> .....	35
B.1. Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000.....	35
B.2. Hochwasserrisikokarte Skala 1:18000.....	36
B.3. Lärmkarte Skala 1:18.000.....	37
B.4. Liegenschaftskarte Skala 1:5000.....	38
B.5. Liegenschaftskarte Skala 1:2000.....	39
B.6. Orthofoto Skala 1:1000.....	40

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	<b>Aktiv Immo Services</b>
	Ria Lamsma Voccartstraße 27 52134 Herzogenrath
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Cathrin & Florian Gerke Bre 59929 Brilon-Madfeld
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkauf wegen Umzug
Aktenzeichen:	EFH-04-2025
Ortstermin:	26.03.2026

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	25.03.2026
Qualitätsstichtag:	25.03.2026

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Bewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

## 2. Lage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Hochsauerlandkreis
Stadt / Ort	Brilon-Madfeld
Einwohner	Madfeld: ca. 1.300, Stadt Brilon insgesamt: ca. 26.000
Verkehrsanbindung	B7/B480 (Brilon/Marsberg), A44 (Richtung Kassel/Paderborn), A46 (Richtung Ruhrtal), Bahnhöfe Brilon-Stadt/Brilon-Wald/Marsberg, Regionale Buslinien (Hochsauerland)
Nächstgelegene Städte	Brilon, Marsberg, Olsberg, Willingen, Paderborn

Einrichtungen	Kindertagesstätten im Ort und in Brilon, Dorfsupermarkt, Fleischerei, Kfz-Werkstätte, Tankstelle, Geldautomat, Sport- und Mehrzweckhalle und Feuerwehrgerätehaus sind vor Ort.  Haus- und Facharztpraxen, Apotheken, Supermärkte, Discounter, Geschäfte, Industriebetriebe, Dienstleistungsunternehmen, Gartencenter, Bankfiliale usw. in Brilon.
Schulen	Grundschule im Ortsteilverbund Brilon, Städtische Realschule Brilon, Gymnasium Petrinum Brilon, Berufskolleg Brilon-Marsberg
Nächstgelegener Flughafen	Paderborn/Lippstadt (Büren-Ahden)
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Maria-Hilf Brilon

Brilon-Madfeld ist ein Ortsteil der Stadt Brilon im östlichen Hochsauerlandkreis in Nordrhein-Westfalen. Der Standort liegt im Übergangsbereich zwischen dem Rothaargebirge und dem Sinfeld auf einer leicht welligen Hochfläche mit randlich eingeschnittenen Talräumen. Die Siedlungsstruktur ist überwiegend dörflich geprägt mit kompakten Wohnbereichen, landwirtschaftlichen Hofstellen und kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Das Ortsgefüge orientiert sich entlang der übergeordneten Verbindungsachse in Richtung Brilon und Marsberg. Der überregionale Bezug erfolgt über die Mittelzentren Brilon und Marsberg mit Anschluss an die Bundesstraßen B7/B480 sowie weiterführend an die Autobahn A44.

Die Entfernung zur Kernstadt Brilon ist gering und gewährleistet die Inanspruchnahme zentralörtlicher Versorgung, Verwaltung und medizinischer Dienstleistungen. Das nähere Umfeld ist durch Grünland, forstwirtschaftliche Flächen und einzelne gewerbliche Nutzungen entlang der Ausfallstraßen gekennzeichnet. Emissionsrelevante Großbetriebe sind im direkten Nahbereich nicht vorherrschend. Das naturräumliche Umfeld bietet Pufferzonen zu großflächigen Verkehrsachsen; gleichzeitig bestehen kurze Wege zu regionalen Gewerbe- und Mischgebieten der Stadt Brilon. Insgesamt handelt es sich um einen peripheren, jedoch gut angebundenen Standort innerhalb eines ländlich geprägten Wirtschaftsraums mit funktionaler Verflechtung zu den umliegenden Mittelzentren und der Region Ostwestfalen-Lippe.

### **Wirtschaftliche Entwicklung:**

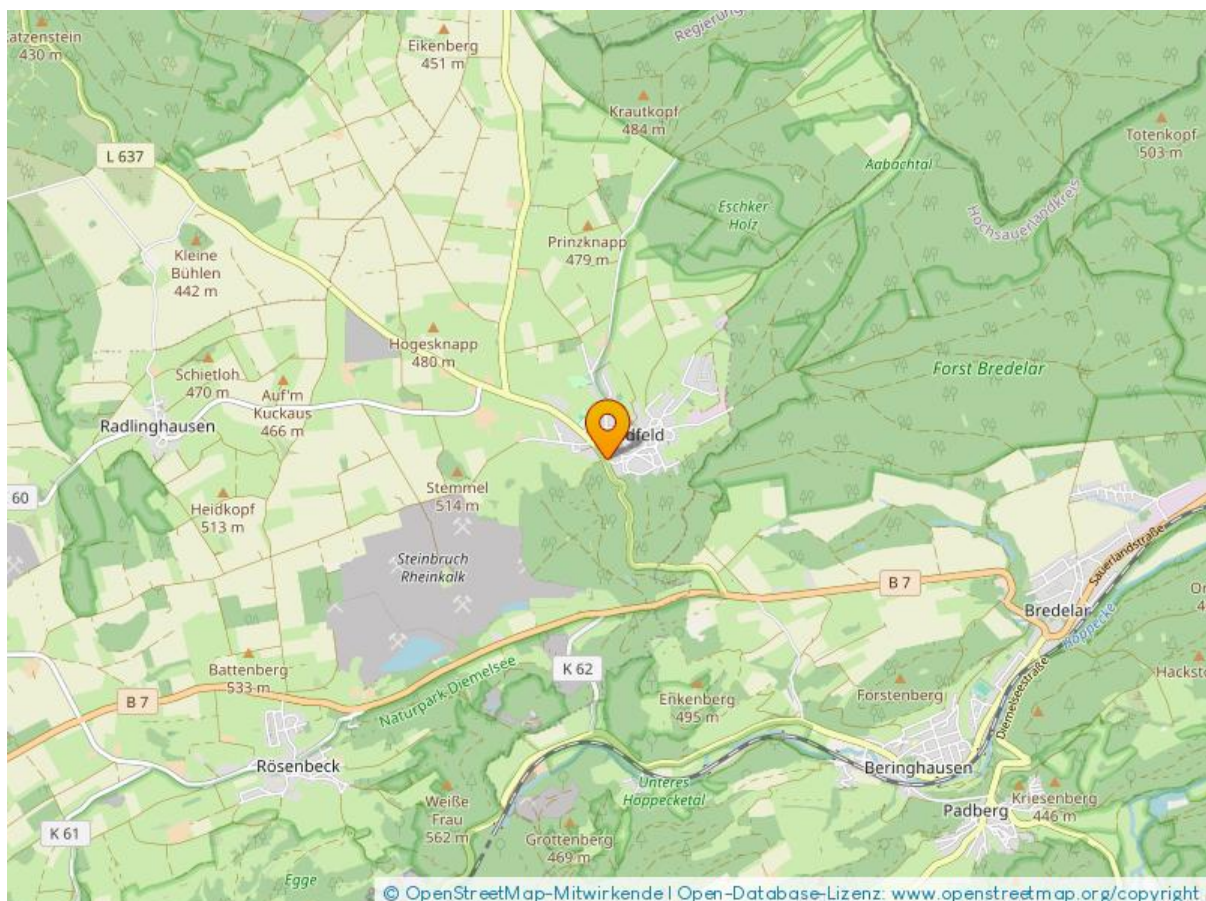
Die Stadt Brilon fungiert als Mittelzentrum mit Schwerpunkten in Industrie (Metallverarbeitung, Kunststoff, Holz), Logistik, Handwerk sowie einem ausgebauten Dienstleistungs- und Gesundheitssektor. Der Ortsteil Madfeld ist in diese Wirtschaftsstruktur über Pendlerverflechtungen eingebunden und weist eine kleinteilige Unternehmenslandschaft auf. Die Arbeitsnachfrage speist sich vorrangig aus Betrieben in Brilon, Olsberg und Marsberg sowie aus regionalen Zulieferketten. Der Tourismus im Sauerland mit Naherholungs- und Freizeitnutzungen ergänzt das Einkommensspektrum, bleibt am Standort jedoch nachrangig gegenüber produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen. Die demografische Entwicklung im Hochsauerlandkreis ist moderat rückläufig bis stabil mit altersstrukturellen Verschiebungen zugunsten älterer Kohorten; dies führt zu einer konstanten, teils steigenden Nachfrage nach Gesundheits- und Pflegeangeboten und stabilisiert entsprechende Dienstleistungsmärkte. Die regionale Verkehrsanbindung über B-Straßen und die A44 unterstützt die Erreichbarkeit von Beschaffungs- und Absatzmärkten, wodurch der Standort an die wirtschaftliche Dynamik der Achsen Paderborn–Kassel und Ruhrgebiet–Sauerland angebunden bleibt. Investitionen konzentrieren sich auf Bestandserhalt, energetische Sanierung und die Weiterentwicklung kleinerer Gewerbestandorte im Stadtgebiet.

### **Verkehrsanbindung:**

Straßenseitig besteht die Anbindung über die Verbindungsstraße Richtung Brilon (Anschluss an B7/B480) und Richtung Marsberg (Anschluss an B7) mit weiterführender Einbindung in die A44 in Richtung Kassel/Paderborn. Die A46 ist westlich über das Ruhrtal erreichbar. Der ÖPNV wird über regionale Buslinien mit Taktverdichtung zu Schul- und Berufsverkehrszeiten gewährleistet; nächstgelegene Bahnhöfe mit Regionalverkehr befinden sich in Brilon-Stadt, Brilon-Wald, Bredelar und Marsberg mit Verbindungen in Richtung Bestwig/Arnsberg–Dortmund sowie Warburg–Kassel. Güterverkehrsanschlüsse bestehen auf Schiene in der Region; am Ort selbst kein Bahnanschluss. Rad- und Wirtschaftswege vernetzen die Ortsteile mit der Kernstadt und angrenzenden Gemeinden. Die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen (Verwaltung, Kliniken, großflächiger Einzelhandel) ist innerhalb kurzer Fahrzeiten gegeben. Telekommunikativ ist der Standort durch breitbandige Festnetz- und Mobilfunkversorgung erschlossen; Energie- und Wasserversorgung erfolgen über die Netze der Stadtwerke und Regionalversorger.

### Altersstruktur:

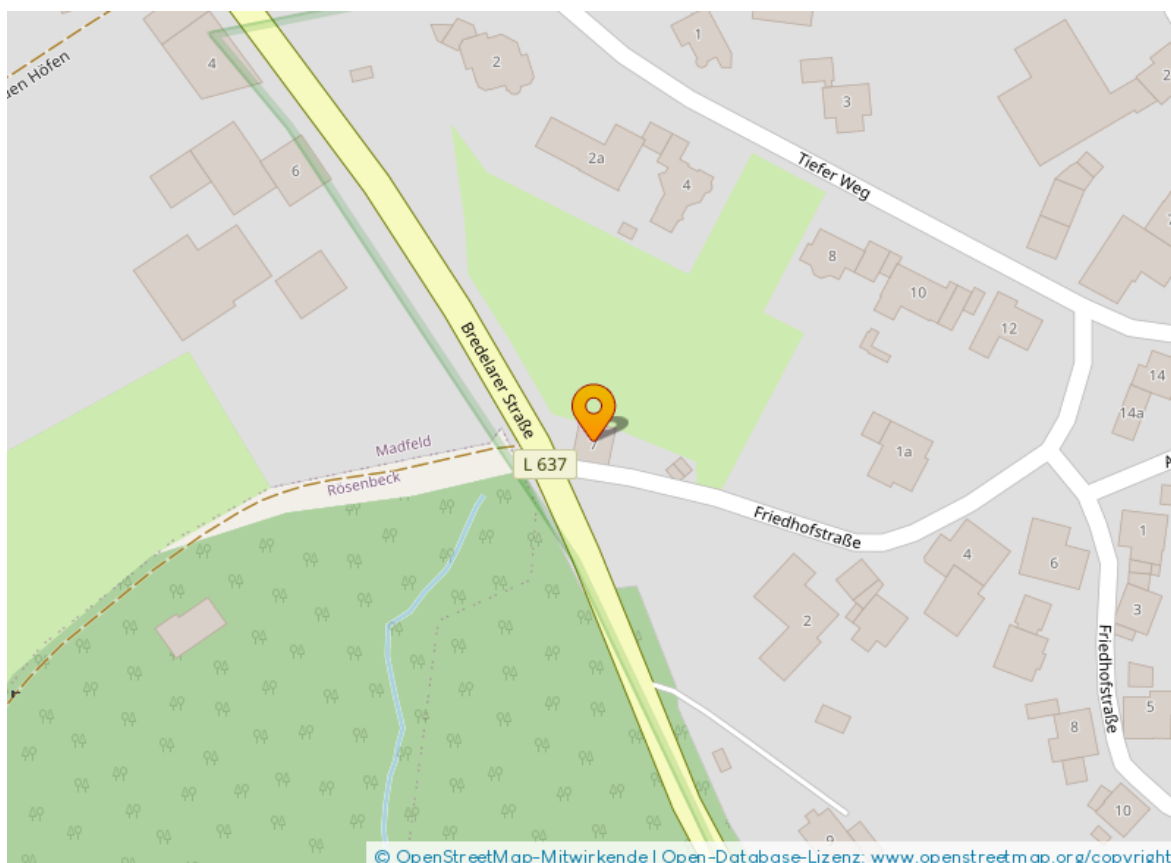
Die Altersstruktur zeichnet sich durch einen relativ hohen Anteil der mittleren und älteren Generationen aus, typisch für ländlich geprägte Räume des Sauerlands. Familien mit Kindern sind präsent, der Anteil junger Erwachsener ist aufgrund von Ausbildung und Studium in den Hochschulstandorten der Umgebung tendenziell geringer. Der Standort weist eine stabile Bevölkerungsbasis mit moderater Binnenwanderung auf; Zuzüge erfolgen vor allem im Rahmen von Eigentumserwerb in Bestandsquartieren sowie durch Rückkehrerbewegungen. Die Erwerbsbeteiligung ist hoch, mit ausgeprägter Pendlerquote in die benachbarten Mittelzentren. Der Bedarf an Betreuungs-, Bildungs- und Pflegeinfrastruktur verteilt sich entsprechend über die Alterskohorten; Pflege- und Gesundheitsdienstleistungen verzeichnen eine kontinuierliche Inanspruchnahme, während im Kinder- und Jugendbereich bedarfsgerechte Angebote über das Stadtgebiet vorgehalten werden.



### Lokale Lage:

Madfeld ist aufgrund seiner natürlichen, stark bewaldeten Umgebung ein sehr geeigneter Ort zum Wohnen und Pendeln, sowie auch für Urlaubsaufenthalte und Wochenenden. Das Haus liegt an der Hauptstraße (L637) von Brilon/Madfeld nach Bad Wünnenberg. Dadurch sind auch die in dieser Gegend bekannteren Orte wie Willingen und der Diemelsee bequem und schnell zu erreichen. Direkt gegenüber dem Haus befindet sich einer der zahlreichen Wälder, die Madfeld umgeben.

Das Dorf verfügt über eine gute Infrastruktur und bietet seinen Einwohnern in kurzer Laufweite alles, was das tägliche Leben erfordert. Darüber hinaus gibt es ein reges, soziales Vereinsleben, das für zahlreiche Aktivitäten und Veranstaltungen sorgt. Madfeld liegt sehr zentral zu Städten wie Brilon, Marsberg und Bad Wünnenberg, die alle innerhalb von 10 Autominuten erreichbar sein. Mit Linien 412, 483 und 484 gibt es gute Busverbindungen.



### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

##### Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1913
Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	Unterkellert (Bruchsteinkeller)
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach
Garage(n):	Nicht vorhanden

##### Allgemeine Gebäudebeschreibung

Wintergarten	Es gibt einen Wintergarten mit ca. 12 m <sup>2</sup> . Dieser wurde in Leichtmetallkonstruktion errichtet, hat isolierende Doppelverglasung mit 2 Türen und mehreren Fenstern
Sonstige Bauteile	Außenterrasse beim Wintergarten, vollständig mit Beton untermauert

Das Fundament des Hauses besteht aus einem großen, in dieser Region bekannten sogenannten Bruchsteinkeller. Dieser muss leicht feucht sein, da das Fundament bei vollständiger Isolierung bröckeln und schwächer werden könnte.

Das Haus wurde 1913 nach dem damals weit verbreiteten deutschen Massivbau errichtet, erkennbar an den 50 cm dicken Mauern, die später mit Putz verputzt wurden. In den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts wurden die Vorder- und Rückseite mit Aluminiumwänden mit einem Muster aus Mauerwerk verkleidet, das in jenen Jahren im Trend lag. Etwa 25 Jahre später wurden die Spitzen der beiden Seiten des Hauses mit Schiefer als zusätzlichen Schutz gegen Hagel, Schnee, Regen und Wind versehen.

Das Satteldach Das Satteldach weist an der Vorderseite des Hauses einen kleineren, integrierten Giebel auf und wird daher als Zwerchdach bezeichnet. Das Dach besteht aus einer massiven Holzkonstruktion und wurde außen mit neuen Dachziegeln (1998) gedeckt.

Hinweis: Das Dach ist vollständig abgedichtet, jedoch nicht gedämmt. Eine gute Dämmung zumindest des Dachbodendeckens ist empfehlenswert. Bei einer vollständigen Dämmung des Dachbodens kann dieser zu einem zusätzlichen Wohnraum von 35 - 40 m<sup>2</sup> ausgebaut werden. In diesem Fall muss der Standort für eine feste Treppe noch festgelegt werden.

### Gebäudetechnik

Belüftung	Belüftung – manuell über Fenster und Terrassentüren
Heizung	Hochleistungskessel, Marke: Vaillant (2013), angeschlossen an Erdgas. Im Esszimmer wurde zusätzlich ein neuer Pelletofen, Marke: Rika, installiert.
Warmwasser	Warmwasser wird von der Zentralheizung erzeugt

Hinweis: Der Heizungskessel sollte am besten durch ein neues Modell ersetzt werden, das deutlich sparsamer ist. Der im Esszimmer zusätzlich installierte Pelletofen senkt die gesamten Heizkosten erheblich.

### Innenausstattung / Einrichtung

Das gesamte Haus wurde in den Jahren 2012 und 2013 komplett saniert und renoviert. Weitere Modernisierungen wurden zwischen 2013 und 2025 durchgeführt. Alle Räume verfügen über Doppelverglasung, die zudem mit Rollläden ausgestattet ist. Die Eingangstür ist aus weißem Aluminium mit Glas.

Das Haus hat insgesamt 8 Zimmer, die alle entweder verputzt oder tapeziert sind. Alles ist komplett gestrichen. Die meisten Decken sind mit weißen Holzpaneelen verkleidet und die Böden sind entweder gefliest oder mit einem schönen hellgrauen Laminat ausgelegt.

Das Gäste-WC ist luxuriös ausgestattet mit einem Wand-WC und einem großen Waschbecken (Marke: Villeroy & Boch).

Die Küche ist eine moderne, schwarz-weiße Einbauküche (Marke: Nobilia), ausgestattet mit einem Induktionskochfeld mit vier Kochfeldern, einer Dunstabzugshaube, einem Backofen, einer Mikrowelle, einer Spüle mit ausziehbarer Mischbatterie und einen Kühl- und Gefrierschrank. Zahlreiche Schränke und Schubladen bieten viel Stauraum.

Im Obergeschoss ist das große Badezimmer mit einer wandhängenden Dusche-Toilette (Villeroy & Boch), einer begehbaren Dusche, einer Eckbadewanne und einem Doppelwaschbecken mit Spiegelschrank und Beleuchtung ausgestattet.

Es gibt noch ein zweites Badezimmer, das derzeit als Wasch- und Hauswirtschaftsraum genutzt wird. Hier befinden sich außerdem eine voll funktionsfähige Duschkabine mit verschiedenen Funktionen und eine Toilette.

Hinweis: Der Raum könnte durch den Einbau beispielsweise einer Badewanne und eines Doppelwaschbeckens wieder zu einem vollwertigen zweiten Badezimmer umgebaut werden. Zudem ist genügend Platz für die Aufstellung einer Waschmaschine mit Trockner vorhanden.

## 3.2 Durchgeführte Renovierungen & Modernisierungen

### 2008

- Neue Fenster mit Doppelverglasung und Rollos

### 2009

- Abbruch der alten/Bau und Fertigstellung einer neuen Treppe vom EG nach OG
- Zwei Holzträger OG ersetzt durch Stahlträger

### 2010

- Gasleitung für neue Zentralheizung durch den Garten verlegt (Flüssiggas)
- Installieren neue Zentralheizungsanlage
- Montieren von allen neuen Heizkörpern
- Verlegen neuer Leitungen
- Verlegen neuer Abflüsse
- Verlegen neuer Kabel
- Neue Elektrik
- Neue Steckdosen und Schalter
- Alle Decken im EG und OG mit weißen Holzplatten isoliert und verkleidet (außer Küche und Esszimmer)

- Fliesen an Wänden und Böden im Gäste-WC, im großen Bad, im ehemaligen 2. Bad (jetzt Wäsche- und Hauswirtschaftsraum und im ehemaligen Waschraum (jetzt der begehbare Kleiderschrank)
- Fliesen auf den Boden im Flur im EG und in der Küche
- Laminat in den anderen Räumen verlegt
- Wände in allen anderen Räumen verputzt und/oder tapeziert
- Wände gestrichen
- Türpfosten und Türen gestrichen

#### **2011**

- Installation und Montage der Einbauküche und Geräte
- Installation und Montage von Duschen, Eckbadewannen, Toiletten, Waschbecken usw. in 2 Badezimmern
- Installation und Montage von Toilette und Waschbecken im Gäste-WC

#### **2015**

- Holzfundament für einen Wintergarten und eine Terrasse mit Podest gebaut
- Wintergarten installiert und montiert
- Schweren Kunststoffboden im Wintergarten verlegt
- Terrasse mit Podest mit dem gleichen Kunststoffboden gebaut

#### **2016**

- Das ganze Haus außen gereinigt und gestrichen

#### **2019 – 2025**

- Bau einer neuen Gasleitung für den Anschluss an das normale Gasnetz (Erdgas)
- Abriss der alten Metallgarage mit Flüssiggastank
- Bau und Einbau einer begehbaren Dusche im großen Badezimmer
- Umbau des zweiten Badezimmers, u. a. Installation und Montage von Anschlüssen/Abflüssen für mehrere Waschmaschinen und Wäschetrockner
- Ersatz des Holzfundaments des Wintergartens durch ein Betonfundament

- Abriss der Terrasse und Bau und Verfliesen einer neuen Terrasse, sowie auch einer kleinen Treppe vom Wintergarten zur Terrasse
- Installieren von LED-Beleuchtung entlang der Treppe nach oben
- Neu Streichen von den Wänden
- Modernisierung des Gäste-WCs mit neuer Wandtoilette, großem Waschbecken und neuen Bodenfliesen
- Neuen Laminatboden in der Küche verlegt
- Neue Eckarbeitsplatte in de Küche
- Neuer Pelletofen montiert und installiert
- Neue Dusch-WC im großen Badezimmer installiert
- Den alten Waschraum in einen begehbaren Kleiderschrank umgebaut mit einem neuen Dachfester und einen Durchgang vom Elternschlafzimmer dazu geschaffen

### **Reparaturstau / Schäden**

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel und/oder Reparaturen- oder Instandhaltungstau festgestellt werden.

### **Barrierefreiheit**

Das Haus ist nicht barrierefrei. Zugänge oder Nutzung sind stufenbehaftet.

### **Energieeffizienz / Energieausweis**

Der Energieausweis liegt vor. Der theoretisch berechnete Endenergiebedarf beträgt: 283 kWh(m<sup>2</sup>\*a), was der Energieeffizienzklasse H entspricht – ein für ältere Gebäude sehr übliches, aber oft unrealistisches Ergebnis. In der Praxis liegt der Wert für dieses Haus – auch dank des Pelletofens und der dicken Mauern – deutlich niedriger, sogar vergleichbar mit der Energieeffizienzklasse D/E. Durch selektives Heizen kann beim Gasverbrauch noch eine weitere Ersparung erzielt werden.

## 4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

Fläche Grundstück: 317 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 30,00 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Brilon-Madfeld \*)

\*) Offizielle Quelle der Bodenrichtwert: Boris-NRW

### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

### Berechnung Bodenwert

---

Grundstücksfläche (317 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (30,00 €/m<sup>2</sup>) = **9.510,00 €**

### Korrektur durch manuellen Zuschlag

Das Haus liegt freistehend gegenüber einem Wald und grenzt an zwei Seiten an die Wiesen eines Kleinbauern im Dorf, sodass man hier einen freien Ausblick hat. Auch der Marktwert ist in dieser Region in den letzten Jahren stark gestiegen. Das ist der Grund, warum der Bodenrichtwert mit dem Faktor 2 berechnet wird.

Manueller Zu-/Abschlag 317 m<sup>2</sup> x 30,00 € = **9.510,00 €**

---

**Bodenwert** **19.050,00 €**

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
1.Obergeschoss	75,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	85,00 m <sup>2</sup>
Keller	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>235,00 m<sup>2</sup></b>

### Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser – Satteldach (Zwerchdach) – 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.13	665 €	740 €	850 €	1025 €	1285 €

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 665,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 740,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 850,00 €/m <sup>2</sup>	850,00 €
Standardstufe 4	0% x 1.025,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.285,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche**

**850,00 €**

### Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad

■ Stufe 3(100%)



Der Ausstattungsgrad des Kellers ist natürlich niedriger anzusetzen, während derjenige der Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss deutlich höher ist und eher als „hochwertig“ oder „gehoben“ einzustufen ist. Daher wurde der Gesamt-Ausstattungsgrad des gesamten Hauses auf einem durchschnittlichen Niveau festgelegt, nämlich 850 €/pro m<sup>2</sup>.

## Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2025.

Baupreisindex: **135** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{135}{70,8} = 1,907$$

Baupreisindex Faktor	1,907
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	850,00 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,907	1.620,95 €/m <sup>2</sup>
--	---------	---------------------------

---

<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>380.923,25 €</b>
---	---------------------

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.620,95 € x 235 m<sup>2</sup>

## 6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

	Fläche	
Wintergarten (Leichtmetallkonstruktion)	Fläche: 12 m <sup>2</sup>	23.000,00 €
Einbauküche - mittlere Ausführung		8.350,00 €
Außenterrasse beim Wintergarten, vollständig untermauert		5.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>		<b>36.350,00 €</b>

### 6.3 Alterswertminderung

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

#### Kernsanierung

Das Bewertungsobjekt wurde durch eine Kernsanierung in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand (z.B. des Kellers) werden durch einen Abschlag berücksichtigt.

Jahre der fertigen Kernsanierung	2013
Abschlag für alte Bausubstanz	30%

Bei einer vollständigen Kernsanierung beträgt die Restnutzungsdauer 90% der Gesamtnutzungsdauer zzgl. des Abschlags für die alte Bausubstanz.

**Das fiktive Alter des Hauses wird wie folgt berechnet:**

**1981**

**Fiktives Baujahr**

[= Sanierungsjahr - GND x (10% + Bausubstanzabschlag %)  
= 2013 – 80 x 40% = 2013 - 32]

**Fiktives Alter**

**45 Jahre**

[= Wertermittlungsstichtag - fiktives Baujahr  
= 2026 – 1981]

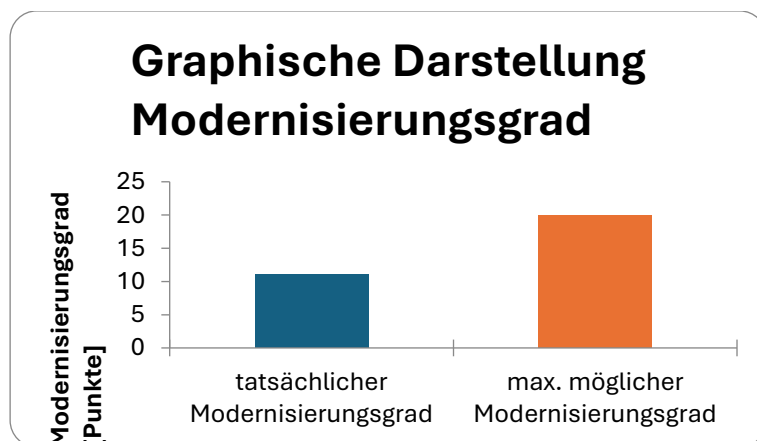
**Restnutzungsdauer / Modernisierungen**

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

<b>Kostengruppen</b>	<b>Modernisierungsgrad</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2/2
Modernisierung der Heizungsanlage	2/2
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	2/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2/2

**Summe Modernisierungspunkte**

**11 Punkte**



Das Wertermittlungsobjekt ist 45 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 11 Modernisierungspunkten bei 17.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (56.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\begin{aligned} \text{Restnutzungsdauer} \\ &= \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer} \end{aligned}$$

**Daraus ergibt sich**

$$RND = \frac{0,3980 * 45 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,8810 * 45 \text{ Jahre} + 0,9717 * 80 \text{ Jahre} = 48 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **48 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1913
Fiktives Baujahr durch Kernsanierung	1981
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	35 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen	48 Jahre

### Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\begin{aligned} \text{Alterswertminderung} &= \frac{(80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} \\ &= 40\% \text{ der Herstellungskosten} \end{aligned}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **40% der Herstellungskosten** festgelegt.

## 6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	380.923,25 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 36.350,00 €
	<hr/>
	417.273,25 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0,79
	<hr/>
	329.645,87 €
<b>Alterswertminderung 40%</b>	<b>= 131.858,35 €</b>

### Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	329.645,87 €
Alterswertminderung 40%	- 131.858,35 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	197.787,52 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 9.889,38 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>207.676,90 €</b>

### 6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	207.676,90 €
Bodenwert	+19.050,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	226.726,90 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,02
<hr/>	
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>231.261,44 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **231.261,44 €**.

## 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

## 8. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	207.676,90 €
Bodenwert	+19.050,00 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>226.726,90 €</b>
Marktanpassung	+4.534,54 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
<hr/>	
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>231.261,44 €</b>

### Verkehrswert

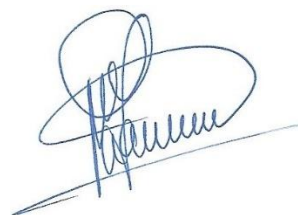
Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Brilon-Madfeld, Bredelarer Straße 7 wird deshalb geschätzt auf:

**231.000,00 €**

(In Worten: Zweihunderteinunddreissigtausend Euro)

Der Ersteller versichert, dass diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst wurde, und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung besteht. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung sowie zur Verfügung stehenden Datum und nach bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Herzogenrath, den 01.04.2026

(Ort, Datum)

(Maria Janny Lamsma)

## Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Diele mit Treppe EG



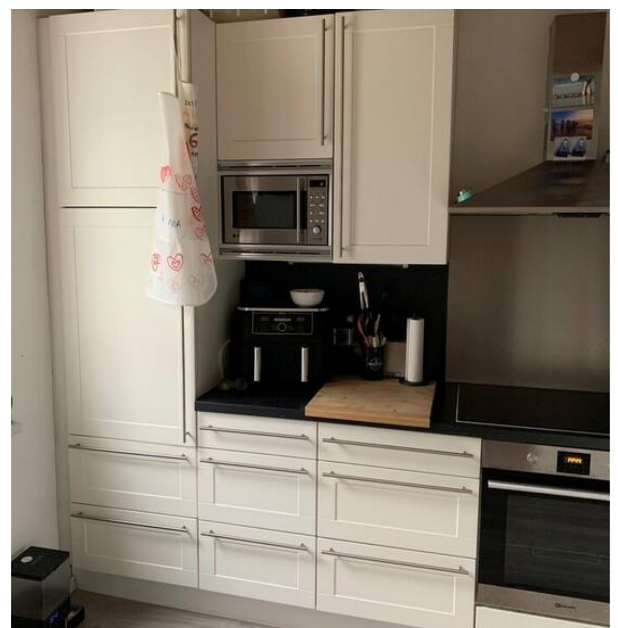
Bild 2 – Kinder- oder Hobby/TV-zimmer - EG



Bild 3 - Gäste-WC [Villeroy & Boch] – EG



Bild 4 – Einbauküche [Nobilis]



Bilder 5+6 - Einbauküche



Bild 7 – Pelletofen [Rika] - EG



Bild 8 – Esszimmer - EG



Bild 9 – Wohnzimmer - EG



Bild 10 - Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer – OG



Bild 11 – Hobby-, Kinder- oder Gästezimmer – OG



Bild 12 - Elternschlafzimmer – OG



Bild 13 – Begehbarer Kleiderschrank - OG



Bild 14 – Großes Bad / Begehbare Dusche – OG



Bild 15 – Großes Bad / Dusche-WC [Villeroy & Boch]

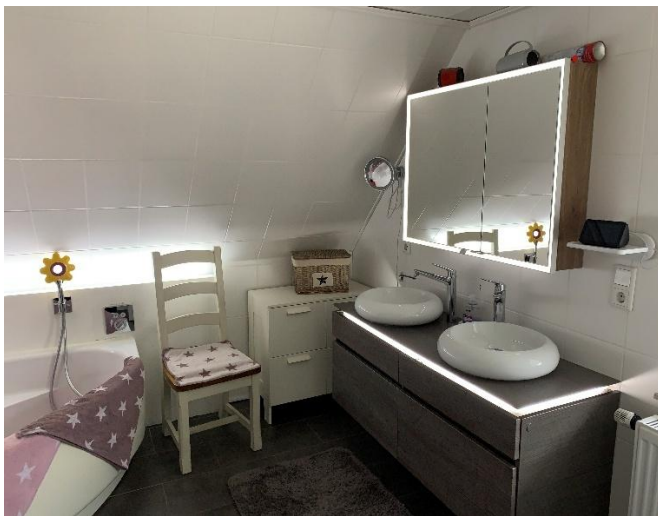


Bild 16 – Großes Bad / Doppelwaschbecken – OG



Bild 17 – Großes Bad / Eckbadewanne – OG



Bild 18 – Ehemaliges 2. Bad / Jetzt  
Wasch- & Hauswirtschaftsraum



Bild 19 – Wintergarten mit Treppe  
und großer Terrasse



Bild 20 – Garten mit freier Aussicht



Bild 21 – Wintergarten



Bild 22 – 2 großzügige Parkplätze an der Vorderseite



Bild 23 - Grundstück an der Rückseite, zum integrieren in den Garten oder zu nutzen für 2 Parkplätze



Bilder 24 – 26 EFH - Wertermittlungsobjekt gegenüber Wald [Sommer/Winter]

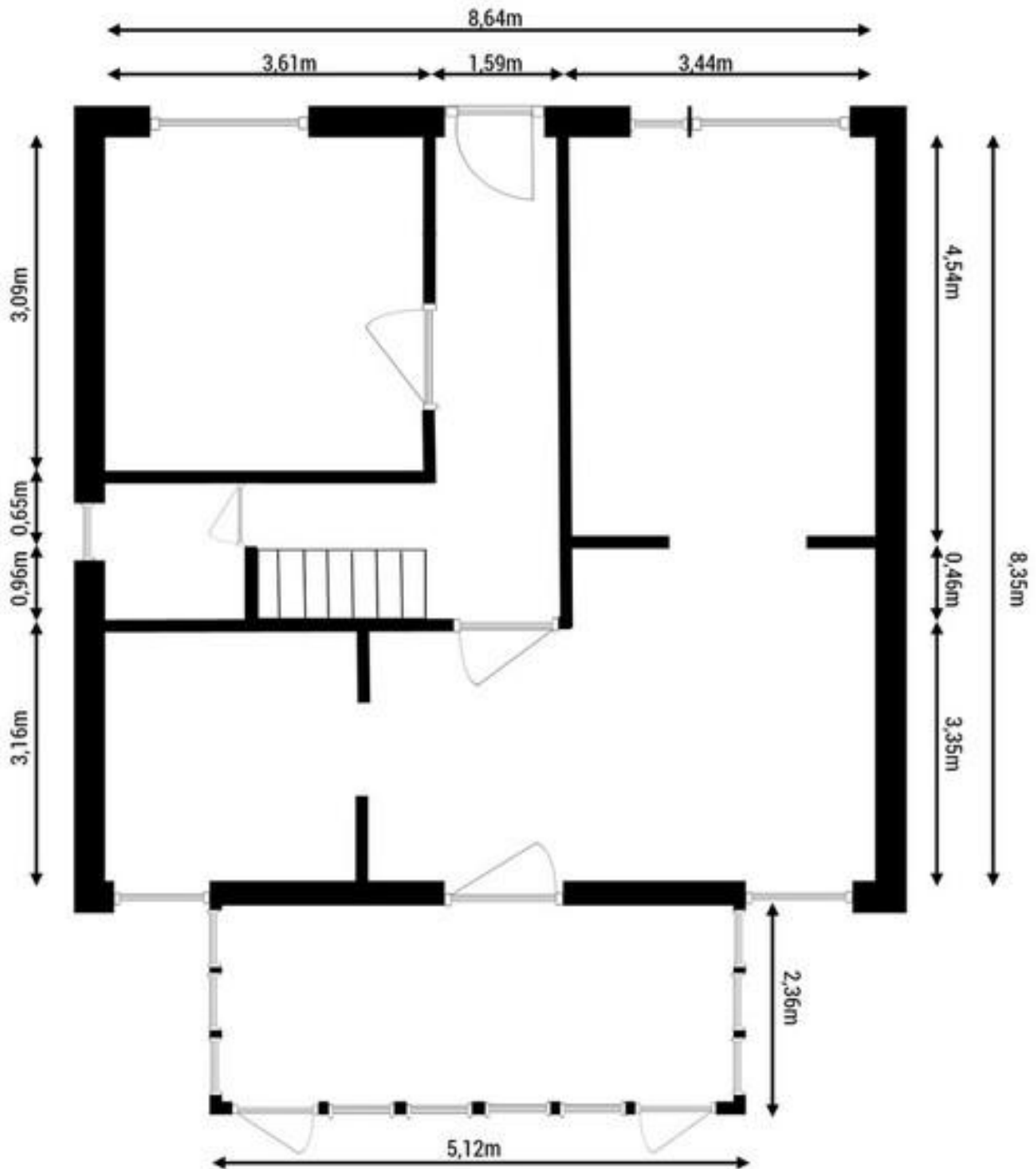


Bild 27 - Grundriss EG

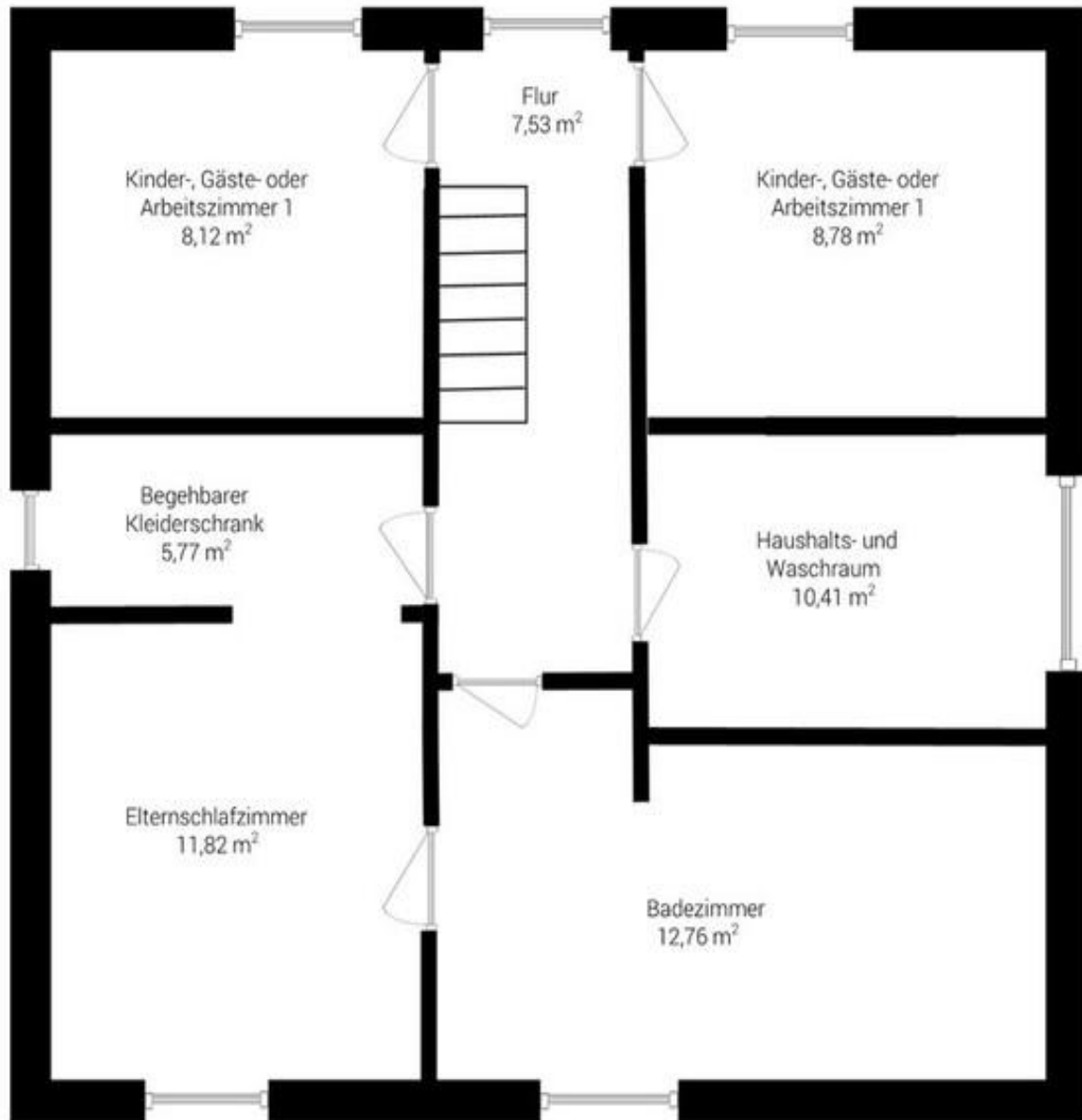


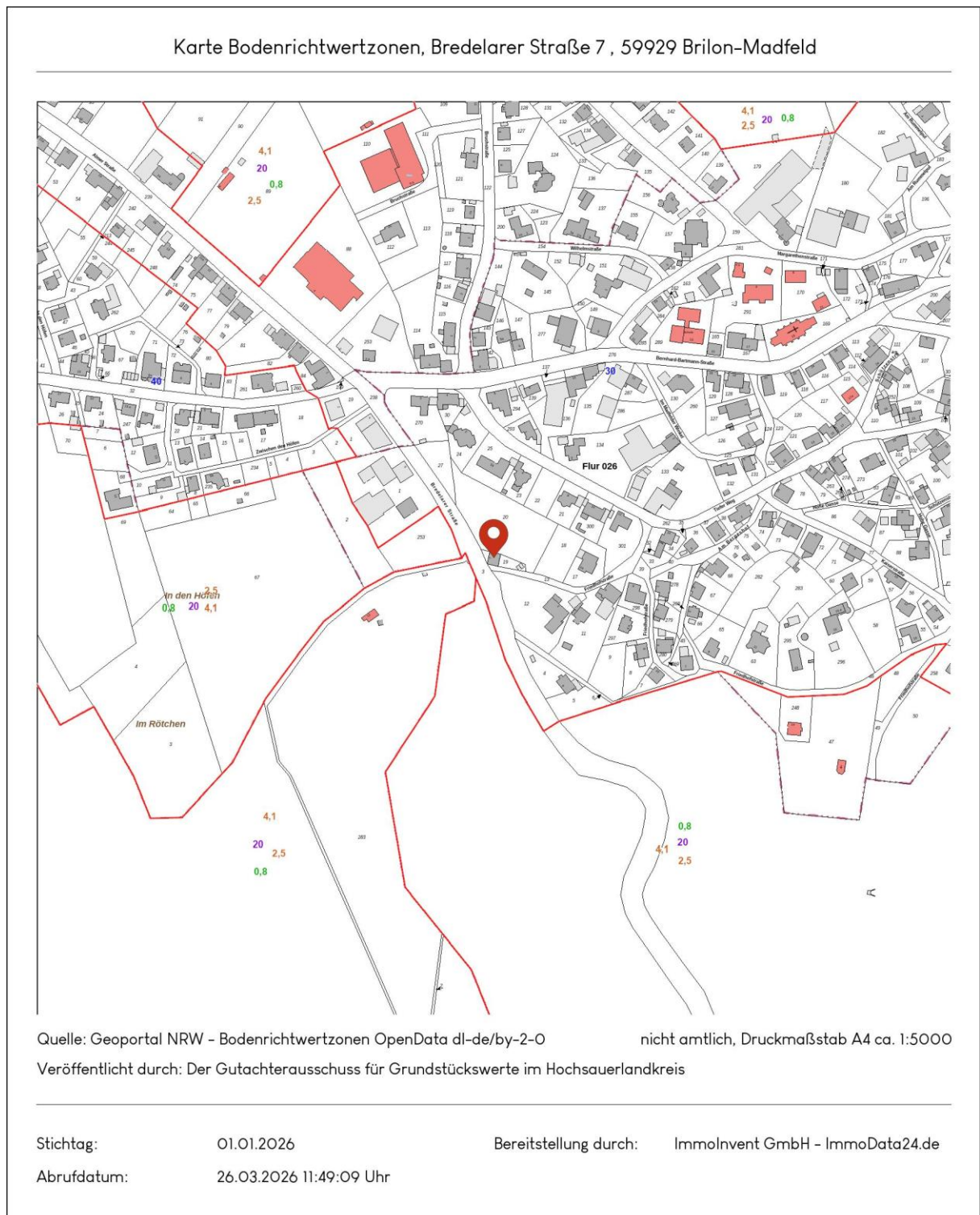
Bild 28 - Grundriss OG

UMSCHREIBUNG	LÄNGE	BREITE	WOHNFL.	NUTZFL.	GESAMTFL.
<b>ERDGESCHOSS</b>					
Flur	4,00	1,59	6,36		6,36
Flur zum Gäste WC	2,01	0,65	1,31		1,31
Treppe	3,80	0,96	3,65		3,65
Kinderzimmer	3,09	3,61	11,15		11,15
Gäste WC	1,61	1,82	2,93		2,93
Küche	3,16	2,79	8,82		8,82
Esszimmer	3,35	6,20	20,77		20,77
(zum Wohnzimmer)	0,46	3,03	1,39		1,39
Wohnzimmer	4,54	3,44	15,62		15,62
Wintergarten (50% Wohnfläche)	2,36	5,12	6,04	6,04	12,08
<b>ERDGESCHOSS</b>			<b>78,04</b>	<b>6,04</b>	<b>84,08</b>
<b>OBERGESCHOSS</b>					
Flur	5,76	1,63	9,39		9,39
Korrektur wegen Treppe			-1,86	1,86	0,00
Kinderschlafzimmer 1	2,99	3,22	9,63		9,63
Korrektur wegen Schrägdach			-1,51	1,51	0,00
Kinderschlafzimmer 2	3,15	3,29	10,36		10,36
Korrektur wegen Schrägdach			-1,58	1,58	0,00
Haushalts- & Waschraum	3,07	3,39	10,41		10,41
Elternschlafzimmer	4,33	3,23	13,99		13,99
Korrektur wegen Schrägdach			-2,17	2,17	0,00
Begehbarer Kleiderschrank	1,78	3,24	5,77		5,77
Badezimmer	2,96	4,60	13,62		13,62
Korrektur wegen Schrägdach			-1,48	1,48	0,00
(zum Flur)	0,61	1,08	0,66		0,66
<b>OBERGESCHOSS</b>			<b>65,22</b>	<b>8,60</b>	<b>73,82</b>
<b>KELLER</b>			ca. 75,00		75,00
<b>DACHGESCHOSS (jetzt)</b>			ca. 65,00		65,00
<b>GESAMTE WOHN- &amp; NUTZFLÄCHE</b>			<b>143,26</b>	<b>154,64</b>	<b>297,90</b>
<b>Mögliche Fläche nach Ausbau des DACHGESCHOSSES</b>			35,00	-35,00	
<b>GESAMTFLÄCHE</b>			<b>178,26</b>	<b>119,64</b>	<b>297,90</b>

Bild 29 - Wohn- und Nutzflächeberechnung

## Anhang B: Anlagen

### B.1 Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000



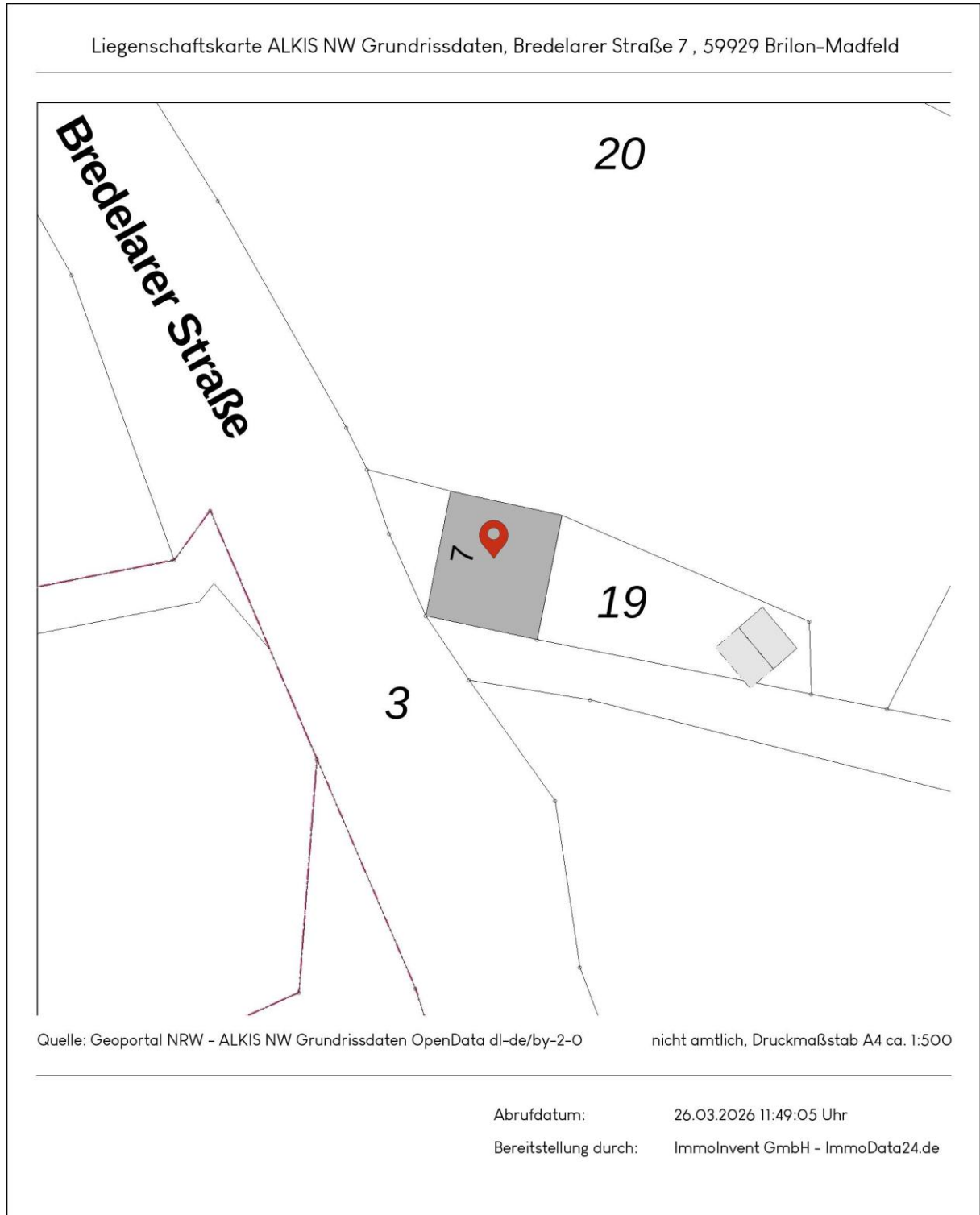
## B.2 Hochwasserrisikokarte Skala 1:18000



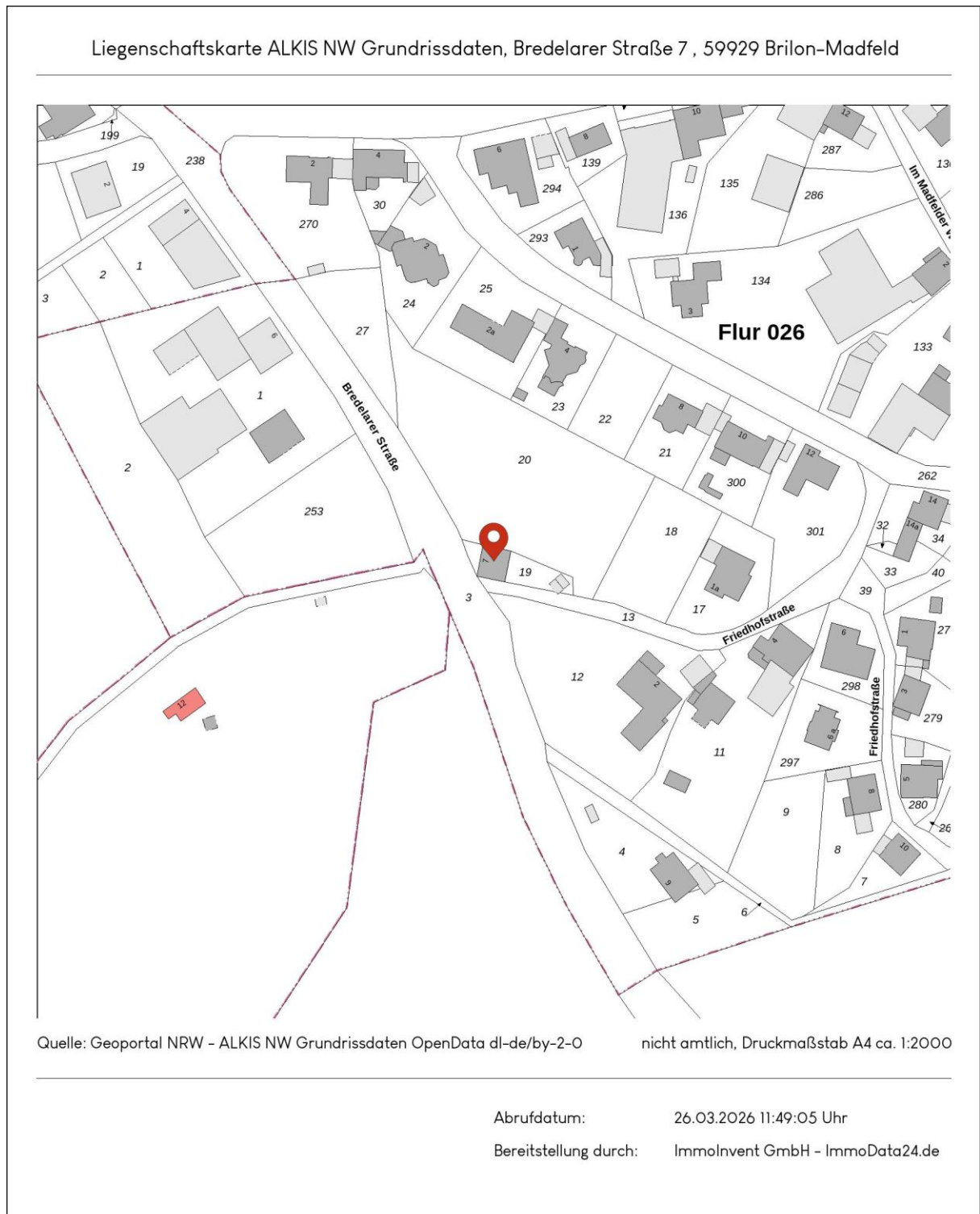
### B.3 Laermkarte Skala 1:18000



## B.4 Liegenschaftskarte Skala 1:500



## B.5 Liegenschaftskarte Skala 1:2000



## B.6 Orthofoto Skala 1:1000

Digitales Orthofoto, Bredelarer Straße 7 , 59929 Brilon-Madfeld



Quelle: Geoportal NRW - Digitale Orthophotos OpenData dl-de/by-2-0

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Bildflugdatum: 30.06.2025

Bereitstellung durch: ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de

Abrufdatum: 26.03.2026 11:49:13 Uhr