



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauten Grundstücks in 59929 Brilon-Rösenbeck, Zum Haskenstein 34

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von: Messinghausen
Blatt: 1078
Lfd. Nr.: 1

Kreis: Hochsauerlandkreis
Gemeinde: Brilon
Gemarkung: Rösenbeck
Flur: 2
Flurstück: 518

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 21.03.2025 ermittelt mit rd.

230.000,00 €

Ausfertigung Nr.: (1) 2 3 4

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 39 Seiten.
Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind.
Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann
innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 4
1.1	Auftraggeber 4
1.2	Gegenstand des Gutachtens 4
1.3	Zweck des Gutachtens 4
1.4	Grundlagen des Gutachtens 4
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 4
1.6	Wertermittlungsstichtag 5
1.7	Ortsbesichtigung 5
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 5
2.1	Lage 5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten 6
2.2.1	Verzeichnisse 6
2.2.1.1	Liegenschaftskataster 6
2.2.1.2	Grundbuch 7
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis 7
2.2.1.4	Altlastenkataster 7
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 7
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 8
2.2.4	Obligatorische Rechte 8
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 8
2.3.1	Erschließung 8
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 9
3	Wertermittlung 10
3.1	Definition des Verkehrswertes 10
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 10
3.3	Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 11
3.3.1	Allgemeines zum Sachwertverfahren 11
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 13
3.3.3	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 14
3.3.3.1	Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage 14
3.3.3.2	Zeitwert der Außenanlagen 16
3.3.3.3	Anschlussbeiträge 16
3.3.4	Vorläufiger Sachwert 16
3.3.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 40 ImmoWertV), Marktanpassung ... 17
3.3.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücks- merkmale (§§ 6, 8 Immo WertV) im Sachwertverfahren 17
3.3.7	Marktangepasster Sachwert 21
3.3.8	Plausibilitätskontrolle 21
4	Verkehrswert 22

5	Anlagen	23
5.1	Topographische Übersichtskarte	24
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	25
5.3	Auszug aus der Flurkarte	26
5.4	Zeichnungen aus der Bauakte	27
5.5	Fotoaufnahmen	29
5.6	Baubeschreibung	31
5.7	Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes ..	34
5.8	Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer	35
5.9	Ermittlung der Brutto-Grundfläche	36
5.10	Wohnflächenberechnung	37
5.11	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	38
5.12	Kerninformationen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Brilon hat mich mit Schreiben vom 19.06.2023 (Eingang 22.06.2023), Geschäfts-Nummer 010 K 001/23, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauten Grundstücks in 59929 Brilon, Zum Haskenstein 34 (Gemarkung Rösenbeck, Flur 2, Flurstück 518).

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 19.06.2023 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Brilon
- die mir vom Amtsgericht Brilon ausgehändigten Unterlagen:
- Abschrift aus dem Grundbuch von Messinghausen, Blatt 1078
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von der Stadt Brilon erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Brilon erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Hochsauerlandkreises erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von dem Hochsauerlandkreis erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenunter-

suchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 21.03.2025.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 17.07.2023 habe ich das Objekt gemeinsam mit meinem Mitarbeiter sowie dem zeitweise anwesenden Vater der Eigentümerin von 15:00 Uhr bis 16:45 Uhr besichtigt und dokumentiert. Am 21.03.2025, in der Zeit von 09:30 Uhr bis 10:05 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit dem zeitweise anwesenden Vater der Eigentümerin besichtigt und dokumentiert.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Hochsauerlandkreis, in dem ländlich strukturierten Ortsteil Rösenbeck der Stadt Brilon, ca. 7 km östlich der Ortslage Brilon.

Landschaftlich liegt Rösenbeck im Nordosten des Sauerlandes, am östlichen Rand der Briloner Hochfläche, die im Süden und Osten der Ortschaft abrupt ins tief eingeschnittene Tal der Hoppecke abfällt.

Der Ortsteil Rösenbeck hat ca. 780 Einwohner, die Stadt Brilon hat mit den 16 Ortsteilen etwa 26.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 minus 0,7%, d.h. Rückgang (Hochsauerlandkreis: minus 1,3%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,4%) und über die letzten 5 Jahre 0,0%, d.h. Stagnation (Hochsauerlandkreis: 0,0%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,3%).

Die Stadt Brilon ist staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad. Der Tourismus in Brilon und Umgebung ist von wirtschaftlicher Bedeutung.

Rösenbeck liegt ca. 28 km östlich der Kreisstadt Meschede, unmittelbar an der Bundesstraße B7.

Die Bundesautobahnen A33 und A44 mit der Anschluss-Stelle „Autobahnkreuz Bad Wünnenberg-Haaren“ liegen ca. 19 km in nördlicher Richtung und die Bundesautobahn A46 mit der Anschluss-Stelle „Olsberg“ ca. 18 km westlich.

Vom Öffentlichen Personennahverkehr wird der Ortsteil tagsüber (werktags) regelmäßig angefahren.

Am Ort sind, bis auf eine Bäckerei mit kleinem Lebensmittelangebot, keine Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden. Im Ort befindet sich ein städtischer Kindergarten. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen können in der Stadt Brilon besucht werden. Arbeitsmöglichkeiten gibt es in der Stadt Brilon, z.B. in den umliegenden Industriegebieten.

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 270 m nördlich der katholischen Kirche „St. Laurentius“. Die Nachbarschaft des Bewertungsobjektes wird durch Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), unbebaute Grundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Die Wohnlage kann man insgesamt für die Klientel, die ländliches bzw. „naturnahes Wohnen“ bevorzugt, als „zufriedenstellend“ bezeichnen. Die Nahversorgung und die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „zufriedenstellend“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Hochsauerlandkreis
Gemeinde:	Brilon
Gemarkung:	Rösenbeck
Flur:	2
Flurstück:	518
Größe:	770 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Zum Haskenstein 34

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 31.03.2023 (Aktualität wird unterstellt):

Grundbuch von: Messinghausen
Blatt: 1078
Ifd. Nr. des Best.-Verz.: 1
Eigentümer(in): N.N.

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Brilon vom 31.03.2023 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung bzgl. der Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses vorhanden.

- Ifd. Nr. 2 lastend auf Ifd. Nr. 1 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brilon, 10 K 1/23). Eingetragen am 27.02.2023.“

Die Belastung Ifd. Nr. 2 sowie die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis (§ 85 BauO NRW) ist gemäß Schreiben vom 23.06.2023 der Stadt Brilon keine Baulast bzgl. des Grundstücks Gemarkung Rösenbeck, Flur 2, Flurstück 518 eingetragen. Die Aktualität zum Stichtag 21.03.25 wurde mit dem E-Mail-Schreiben vom 08.04.25 der Stadt Brilon bestätigt.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an den Hochsauerlandkreis nach möglichen Altlasten, teilt mir das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Schreiben vom 27.06.2023 mit, dass das o.g. Grundstück nach dem Kataster über Altablagerungen/Altstandorte des Hochsauerlandkreises, nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist. Die Aktualität zum Stichtag 21.03.25 wurde mit dem E-Mail-Schreiben vom 08.04.25 des Hochsauerlandkreises bestätigt.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Erweiterung Haskenstein“ vom 01.12.2005 der Stadt Brilon.

- Art der baulichen Nutzung : Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung :
 - Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3
 - Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,7

- | | | |
|--------------------------|---|---------------------|
| - Zahl der Vollgeschosse | : | I |
| - Höhe baul. Anlagen | : | FH max. = 9,0 m EFH |
| - Bauweise | : | offen |

Nach den mir vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss. D.h. bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss (entsprechende Auswirkungen siehe Punkt 3.3.3.1 „Typisierung Wohnhaus“).

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Mit dem vom Schreiben vom 28.06.2023 teil mir die Stadt Brilon Folgendes mit:

„...hiermit wird bescheinigt, dass für das Grundstück Gemarkung Rösenbeck, Flur 2, Flurstück 518, Zum Haskenstein 34, Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Brilon sowie Kostenerstattungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Satzung der Stadt Brilon zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen noch zu zahlen sind.

Die Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag in Höhe von 18.815,48 € wurde von N.N. im Jahre 2017 bezahlt. Der Restbeitrag kann erst nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen erhoben werden. Ein Zeitpunkt für den endgültigen Ausbau ist derzeit nicht absehbar. Der zu zahlende Restbeitrag (Erschließungsbeitrag) belief sich nach Kostenschätzungen aus dem Jahr 2009 auf ca. 7.000,00 €. Aufgrund erheblicher Preissteigerungen von etwa 30-50% wird dieser deutlich höher ausfallen.

Der zu zahlende Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a bis c BauGB belief sich nach Kostenschätzungen aus dem Jahr 2009 auf ca. 2.500,00 €. Ein Zeitpunkt für die Erhebung des Kostenerstattungsbeitrages ist derzeit nicht bekannt und wird ebenfalls aufgrund von deutlichen Preissteigerungen deutlich höher ausfallen.

Offene Forderungen aus Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder Straßenbaubeiträgen nach dem § 8 KAG NRW bestehen nicht.“

Die Aktualität zum Stichtag 21.03.25 wurde mit dem E-Mail-Schreiben vom 09.04.25 der Stadt Brilon bestätigt.

2.2.4 Obligatorische Rechte

Das Wohnhaus ist z.Zt. nicht bewohnt, d.h. steht leer.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Grundstück wird an der Ostseite durch die Straße „Zum Haskenstein“ (bituminöse Baustraße) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Frischwasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können der beiliegenden Flurkarte entnommen werden.

Bebaut ist das Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage. Das Wohnhaus wurde gemäß Bauakte als „Einfamilienwohnhaus mit Garage“ beantragt bzw. genehmigt und im Jahr 2017 in konventioneller Massivbauweise errichtet bzw. fertiggestellt.

An dem Bewertungsobjekt sind zahlreiche Baumängel vorhanden (siehe Bauschadensgutachten v. 29.07.2024 bzw. Ergänzungsgutachten v. 13.09.2024), auf die unter Punkt 3.3.4 ausführlich eingegangen wird.

An verschiedenen Stellen im Wohnhaus (Innenwände, Deckenverkleidungen etc.) hat man Bauteilöffnungen vorgenommen. Teilweise sind noch Restarbeiten zu erledigen (z.B. Innen- bzw. Laibungsputz im Bereich der Haustür, Sockelanstrich etc.).

Eine Nutzung des Wohnhauses ist in dem derzeitigen Zustand nicht möglich.

Das nicht unterkellerte Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem ausgebauten Spitzboden.

Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Zwerchgiebel, Satteldachgaube und Tonziegel-Eindeckung.

An der südwestlichen Wohnhausecke befindet sich eine Einzelgarage mit Flachdach.

Die äußere Gestaltung des Objektes mit der Putz-Fassade entspricht dem aktuellen Architektur-Stil.

Ein Energieausweis vom 17.07.2017 gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 lag mir vor (Gültig bis 16.07.2027), demnach beträgt der Endenergiebedarf 15,0 kWh(m²·a) und der Primärenergiebedarf 26,9 kWh(m²·a). Damit ist das Gebäude mit einem jährlichen Heizwärmebedarf von 15,0 kWh(m²·a) der Energieeffizienzklasse „A+“ zuzuordnen (0 - 30 kWh/m²), d.h. Haustyp „Neubauten mit höchstem energetischen Standard“.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Objektes erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Die Wärmeausstrahlung in den Wohnräumen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Die Grundrisse (Raumzuschnitte, Raumfolgen etc.) der Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss sind bedingt funktional angelegt. Teilweise sind die Räume gefangen, d.h. werden nicht über neutrale Flure erschlossen. Die Wohnungen sind nicht abgeschlossen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Ausstattung der Wohnräume einschließlich der Sanitärräume ist ansprechend und modern bzw. lässt sich als „durchschnittlich“ bis (teilweise) „überdurchschnittlich“ bezeichnen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 228 qm (Erdgeschoss: rd. 104 qm, Dachgeschoss rd. 85 qm, Spitzboden rd. 39 qm).

Bis auf die mit Betonsteinpflaster befestigte Garagenzufahrt einschließlich zweier Pkw-Stellplätze (nordöstlicher Grundstücksbereich) sind die Außenanlagen noch nicht fertiggestellt. Eine Einfriedung ist ebenfalls noch nicht vorhanden. Ein Teilbereich (direkt um das Wohnhaus herum) ist mit Schotter befestigt. Bei der übrigen Freifläche handelt es sich um „Wiese“.

An der befestigten Grundstückszufahrt ist mir Folgendes aufgefallen:

Der Anschluss der gepflasterten Zufahrt an die Erschließungsstraße ist „niveaugleich“ erfolgt. Bei der Erschließungsstraße „Zum Hasenstein“ handelt es sich um eine Baustraße (bituminöse Tragschicht), die jedoch später noch einen Aufbau bzw. Oberbelag (Fahrbahndecke) erhält. Somit ist die auf dem Bewertungsgrundstück angelegte Grundstückszufahrt bei einem endgültigen Straßenausbau entsprechend höhenmäßig anzupassen.

Das Objekt macht, abgesehen von den zahlreichen Baumängeln, einen „zufriedenstellenden“ Eindruck.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Wegen der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes als Einfamilienwohnhaus steht bei der Kaufpreisbildung die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Sachwertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht. Das Ergebnis wird mit Hilfe der von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreise auf Plausibilität geprüft.

Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

3.3 Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV

3.3.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Die in der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe werden nachfolgend erläutert.

Gebäudeflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche bzw. der Wohn- und Nutzfläche wurde von mir anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt und durch örtliches Aufmaß überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; DIN 283, II BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730

und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde per Internet beim Statistischen Bundesamt (Destatis) ermittelt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss(teil)ausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt 60 bis 90 Jahre. Das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ des AGVGA-NRW hat damals „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“ in Abhängigkeit von Standardkennzahlen angeboten. Das

Schriftum des AGVGA zu o.g. Modell i.d.F. vom 11.07.2017 bemerkt zu der Ermittlung von Orientierungswerten „entfällt“.

Gleichwohl wird in diesem Gutachten die Ermittlung von Orientierungswerten für Gesamtnutzungsdauern nach wie vor nach o.g. Schema vorgenommen. Als Grund hierfür nenne ich neben der Fachliteratur, insbesondere die Sachwertrichtlinie, die eine Abhängigkeit zwischen den Standardstufen gemäß o.g. Richtlinie und der Gesamtnutzungsdauer feststellt. Abgesehen davon erscheint es logisch, dass Marktteilnehmer bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer bzw. der Alterswertminderung, das Ausstattungsniveau bzw. die Standardstufe heranziehen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt „linear“.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen.

3.3.2 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Rösenbeck ist im Jahre 2024 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis hat für den Bereich Brilon-Rösenbeck, „Zum Haskenstein“ zum Stichtag 01.01.2025 den Bodenrichtwert zu 60,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 19720, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- 1- bis 2-geschossige Bauweise
- Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße 400 - 1.000 qm

Das Grundstück des Bewertungsobjektes entspricht im Wesentlichen den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Damit ergibt sich der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück zu:

$$770 \text{ qm} \times 60,00 \text{ €/qm} = 46.200,00 \text{ €}$$

3.3.3 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ist nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Neben den Herstellungskosten für die Gebäude ist die Alterswertminderung bei der Ermittlung des Sachwertes zu berücksichtigen (§ 36 ImmoWertV). Die Herstellungskosten von Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt (§§ 36, 37 ImmoWertV).

3.3.3.1 Bauliche Anlage: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage

a) Herstellungskosten (§§ 36, 37 ImmoWertV)

a₁) Wohnhaus

Bei dem Objekt handelt es sich im Sinne der Typisierung um ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden) mit Einliegerwohnung und Garage. Es wird daher in Anlehnung an das „AG Sachwertmodell der AGVGA NRW“ der NHK-Typ 1.21 (EG, ausgebautes DG, nicht unterkellert) zu Grunde gelegt.

Wie in der Anlage unter Punkt 5.7 „Gebäudestandard Kostenkennwert und Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes“ dargestellt, betragen die objektspezifischen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für den Typ 1.21: 1.133,00 €/qm-BGF.

Gemäß AG Sachwertmodell der AGVGA NRW (Anlage 5, Punkt 2.2.) erfolgt die Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens durch einen Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss. Ich halte einen Zuschlag von 12 % für angemessen.

Anmerkung:

Bei der Festlegung des Gebäudestandards und der Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten, werden die aktuell üblichen Gepflogenheiten des Teilmarktes, dem das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, berücksichtigt.

Hierbei gilt die Prämisse: „Nicht alles was ehemals viel gekostet hat, ist auch heute viel Wert“. D.h. der durchschnittliche Marktteilnehmer, auf den die Bewertung abzustellen ist, bewertet aktuell die (evtl. kostspieligen) Aufwendungen des ehemaligen Eigentümers nicht gleichermaßen. Eine entsprechende Bewertung wird auch hinsichtlich eigenwilliger oder nicht mehr zeitgemäßer gestalterischer Aspekte vorgenommen.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Das statistische Bundesamt veröffentlicht im Internet unter „www.destatis.de“ entsprechende Baupreisindizes für verschiedene Gebäudearten. Der (angepasste) Baupreisindex für „Wohngebäude“ (Basis 2021 = 100) beträgt 184,5 Punkte.

In der Anlage unter Punkt 5.9 „Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)“ ist die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes für den NHK-Typ 1.21 zu 257 qm ermittelt worden.

Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag zu:

$$257 \text{ qm-BGF} \times 1.133,00 \text{ €/qm} \times 1,12 \times 1,845 = 601.696,00 \text{ €}$$

a2) bisher nicht berücksichtigte Bauteile

$$\text{Dachgaube, Zwerchgiebel} = 10.000,00 \text{ €}$$

a3) Garage

Die Garage (Einzelgarage) ist in konventioneller Massivbauweise errichtet worden. Auf Grundlage des Gebäudetyps 14.1, Standardstufe 4 („Anlage 1 der Sachwertrichtlinie SW-RL“) ermittle ich die Normalherstellungskosten zu 485,00 €/qm-BGF.

Die BGF der Garage ist zu 45 qm (s. Punkt 5.9) ermittelt worden. Demnach ergeben sich die Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung des o.g. Baupreisindex zu:

$$45 \text{ qm-BGF} \times 485,00 \text{ €/qm-BGF} \times 1,845 = 40.267,00 \text{ €}$$

a4) Herstellungskosten

• für das Wohnhaus:	601.696,00 €
• für bisher nicht berücksichtigte Bauteile:	10.000,00 €
• für die Garage:	<u>40.267,00 €</u>
	651.963,00 €

b) Alterswertminderung (§§ 38, 36 ImmoWertV)

Das Bewertungsobjekt ist im Jahr 2017 errichtet bzw. fertiggestellt worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (21.03.2025) 8 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Aufbaus und der Bauausführung wird die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes zunächst auf 80 Jahre geschätzt, die Restnutzungsdauer beträgt somit 72 Jahre.

Es wird die „lineare“ Abschreibung gewählt.

$$8 / 80 = \text{rd. } 10 \%$$

$$0,10 \times 651.963,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 65.196,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

586.767,00 €

3.3.3.2 Zeitwert der Außenanlagen

In der Fachliteratur (z.B. Kleiber) werden pauschale Erfahrungssätze für den Wert baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des Gebäudewertes genannt. Der Gebäudesachwert beträgt 586.767,00 €. Bei einem geschätzten Vomhundertsatz von 4 % für durchschnittliche (überwiegend noch zu errichtende) Anlagen ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu:

rd. 23.000,00 €

In diesem Zeitwert sind u.a. berücksichtigt:

- Rohrleitungen auf dem Grundstück
- Freiflächengestaltung
- Zuwegungen, Zufahrten
- Einfriedungen

Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt. Ich schätze den Fertigstellungsgrad der bereits gepflasterten Grundstückszufahrt und der Rohrleitungen auf dem Grundstück zu ca. 30 %. Demnach ergibt sich der Zeitwert der Außenanlagen zu 30 % von 23.000,00 € = rd. 7.000,00 €.

3.3.3.3 Anschlussbeiträge

Nach den durchschnittlichen Angaben der regionalen Energieversorgungsunternehmen und Kommunalbetriebe:

rd. 3.000,00 €

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Wasseranschlussbeitrag
- Stromanschlussbeitrag

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	46.200,00 €
- Wohnhaus	586.767,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	7.000,00 €
- Anschlussbeiträge	<u>3.000,00 €</u>
	642.967,00 €

3.3.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§§ 2, 7, 40 ImmoWertV), Marktanpassung

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch die Einführung eines Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktors in das Sachwertverfahren.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis veröffentlicht in seinem jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktbericht eine Formel zur Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktor) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie verschiedene Umrechnungskoeffizienten:

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Sachwertfaktor:

$$((- 21,808 \times \ln (642.967,00 \text{ €}) + 255,431) / 100 + 1) \times 0,98 \text{ (Gemeinde)} \times 0,96 \text{ (Ortsteilgröße)} \times 1,0 \text{ (Gebäudeart)} = 0,60$$

Somit ergibt sich der Marktanpassungsabschlag zu:

$$642.967,00 \text{ €} \times (1 - 0,60) = 257.187,00 \text{ €}$$

3.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Sachwertverfahren

A) Baumängel

Wie unter Punkt 2.3.2 beschrieben, sind an dem Bewertungsobjekt zahlreiche Baumängel vorhanden.

Hierzu liegt mir das Bauschadengutachten vom 29.07.2024 sowie das Ergänzungsgutachten vom 13.09.2024 der Bauschaden-Sachverständigen N.N. vor.

Mit meinem Schreiben vom 19.08.2024 wird in dem Ergänzungsgutachten vom 13.09.2024 Folgendes klargestellt:

- Stichtag:

Die Kostenermittlung in dem Bauschadengutachten vom 29.07.24 wurden auf den Tag der Erstellung des Gutachtens abgestellt (Baupreisindex zum Stichtag 29.07.2024: 1,825).

Zum Bewertungsstichtag 21.03.2025 beträgt der Baupreisindex 1,845, die in dem Ergänzungsgutachten vom 13.09.2024 aufgeführten Mängelbeseitigungskosten sind zu indexieren.

- Regiekosten:

„In den Regiekosten sind die Kosten für An- und Abfahrten, Planung und Koordinierung der Arbeiten sowie für erforderliche Baureinigungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt. Hierfür sind üblicherweise 10 bis 20 % der Gewerkekosten anzusetzen.

In dem Ergänzungsgutachten vom 13.09.24 werden die Regiekosten mit 12 % angenommen, da das Objekt nicht bewohnt ist und somit aufwendige Schutzmaßnahmen nicht anstehen werden.“

• Differenzierung „disponible / nicht disponible Bauschäden“

Die nicht disponiblen (kurzfristig) bzw. disponiblen (mittelfristig) abzustellenden Baumängel an dem Bewertungsobjekt „Zum Haskenstein 34, 59929 Brilon-Rösenbeck werden nachfolgend differenziert aufgeführt.

I.) s. Ergänzungsgutachten vom 13.09.2024

a) nicht disponibel (kurzfristig zu beheben)

Gewerke:		Kosten (netto)
• Erd-Mauer-Beton-Gerüst, Anbau		11.360,00 €
• Zimmerer		5.040,00 €
• Dachdecker, Klempner		14.770,00 €
• Putz/Trockenbau/Dachdämmung		14.350,00 €
• Innenputz		7.840,00 €
• Fassadensystem Putz + Bekleidung		2.900,00 €
• Heizung, Lüftung		2.420,00 €
• „Elektroinstallation als Minderwert“		9.000,00 €
• Fenster nacharbeiten		2.420,00 €
• Schreiner, Innentüren		2.320,00 €
• Maler/Eigenleistung Mieter		<u>6.820,00 €</u>
Summe		79.240,00 €
Regiekosten:	12 % v. 79.240,00 €	= rd. <u>9.509,00 €</u>
		88.749,00 €
Indexieren:	88.749,00 € x 1,845 / 1,825	= rd. 89.722,00 €

b) disponibel (mittelfristig zu beheben, Annahme: in 2 Jahren)

• Erd-Mauer-Beton-Gerüst, Anbau		1.460,00 €
• Fassadensystem Putz + Bekleidung		<u>6.800,00 €</u>
Summe		8.260,00 €
Regiekosten:	12 % v. 8.260,00 €	= rd. <u>991,00 €</u>
		9.251,00 €
Indexieren:	9.251,00 € x 1,845 / 1,825	= rd. 9.352,00 €
Abzinsen (die Arbeiten werden in 2 Jahren durchgeführt): Liegenschaftszinssatz „freistehende Einfamilienhäuser“: 0,1 %		
9.352,00 € x 1 / 1,001 ²	=	rd. 9.333,00 €

c) nicht behebbare optische Mängel („Schönheitsfehler“)

Der Ortgang des Daches an der Ostseite des Wohnhauses wurde mangelhaft ausgeführt. Die Außenkante des Ortganges verläuft nicht parallel zur Fassade.

Hierzu wird in dem Ergänzungsgutachten vom 13.09.24 Folgendes ausgeführt:

„Die in dem Bild dokumentierte Unregelmäßigkeit an dem Ortgang ist vorhanden, müsste zunächst jedoch genauer untersucht werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Verkleidung des Giebels in dem Bereich auf die darunter verputzte Giebelwand

trifft, liegt die Vermutung nahe, dass es dort zu einer optischen sichtbaren Unregelmäßigkeit der Gewerke Putz und Giebelbekleidung kommt. Wenn das Gerüst für die Dachdeckerarbeiten aufgebaut wird, kann hier nachgemessen werden.“

Bei dem mangelhaft ausgeführten Ortgang handelt es sich um eine (geringe) optische Beeinträchtigung bzw. einen „Schönheitsfehler“. Die Mangelbeseitigung wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden, der entsprechende Kosten verursachen würde. Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer diesen Schönheitsfehler mit einem Abschlag von pauschal 2.000,00 € berücksichtigen.

d) Baumängel, insgesamt (netto)

89.722,00 € + 9.333,00 € + 2.000,00 € = 101.055,00 €

II.) Sonstiges

a) Grundstückszufahrt

Der Anschluss der gepflasterten Grundstückszufahrt des Bewertungsobjektes an die Erschließungsstraße „Zum Haskenstein“ (Baustraße) ist „niveaugleich“ erfolgt (s. Punkt 2.3.2). Bei einem endgültigen Straßenausbaue erhält die Baustraße (Tragschicht) noch einen Aufbau bzw. einen Oberbelag (Fahrbahndecke), die dann niedriger liegende Grundstückszufahrt muss entsprechend angeglichen werden.

Ich schätze die Kosten für das höhenmäßige Angleichen der Zufahrt pauschal zu:

3.000,00 €

b) Restarbeiten

Die Kosten für noch zu erledigende Restarbeiten ermittle ich wie folgt:

- Sockel streichen	1.500,00 €
- Geländer für französischen Balkon liefern u. montieren (DG-Wohnzimmer)	1.500,00 €
- Armatur u. Duschtrennwand im EG-Bad liefern u. montieren	<u>2.000,00 €</u>
	5.000,00 €

c) Kosten für „Sonstiges“, insgesamt: 8.000,00 €

III.) Mängelbeseitigungskosten und Sonstiges, insgesamt, inkl. MwSt.

(101.055,00 € + 8.000,00 €) x 1,19 rd. 129.775,00 €

B) merkantiler Minderwert:

• Allgemeines zum merkantilen Minderwert

Der merkantile Minderwert bei Immobilien ist ein fiktiver Wert, der den Wert der Immobilie mindert. Der Wert ist nicht objektiv rational nachweisbar. Es handelt sich vielmehr um eine emotionale Komponente.

Auch nach vollständiger Mängelbeseitigung kann ein Grundstück einen Minderwert aufweisen. Dieser Minderwert wird im allgemeinen Sprachgebrauch als merkantiler Minderwert bezeichnet.

Der merkantile Minderwert beruht auf der allgemeinen Lebenserfahrung, dass mit Mängeln behaftet gewesene bauliche Anlagen ein Risiko bergen können. Auch nach vollständiger Beseitigung von Mängeln kann eine Ungewissheit verbleiben, dass noch verborgene Mängel vorhanden sind oder die Mängelbeseitigung nicht nachhaltig ist.

Voraussetzung für das Vorliegen einer merkantilen Wertminderung ist, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und somit von „Jedermann“ eine merkantile Wertminderung angenommen wird.

Der merkantile Minderwert wird als Prozentsatz des vorläufigen Verkehrswertes bzw. Bodenwertes ausgewiesen und orientiert sich am Umfang der Belastung in Relation zum Objektwert und den Marktgegebenheiten. Dieser Wertansatz berücksichtigt den verbleibenden Stigma-Effekt.

• Anmerkungen zum Bewertungsobjekt:

Es ist allgemein bekannt, dass das zu bewertende Wohnhaus seit längerer Zeit „leer“ steht und etliche Baumängel aufweist. Auch nach erfolgreicher Nachbesserung, sehen die Marktteilnehmer das Risiko, dass noch verborgene Mängel vorhanden sind oder die Mängelbeseitigung nicht nachhaltig ist.

In der Fachliteratur ist der merkantile Minderwert als Erfahrungswert mit 5 % angegeben, bei $\frac{1}{3}$ bzw. 33 % des mangelfreien Gebäudewertes als Reparaturkosten.

Die „Reparaturkosten“ (Mängelbeseitigungskosten: 129.775,00 €) entsprechen rd. 37 % des marktangepassten (mangelfreien) Gebäudewertes von 586.767,00 € x 0,60 = 352.060,00 €.

Die merkantile Wertminderung schätze ich zu 5 % des marktangepassten Gebäudewertes, die die Marktteilnehmer vornehmen, das entspricht:

$$586.767,00 \text{ €} \times 0,60 \times 0,05 = \text{rd. } 17.603,00 \text{ €}$$

C) Wertminderung wegen Erschließungskosten

Wie bereits unter Punkt 2.2.3 ausgeführt, fallen noch Erschließungskosten in Höhe von 7.000,00 € (Rest Erschließungsbeitrag) und 2.500,00 € (Kostenerstattungsbetrag nach §§ 135 a bis c BauGB) an. Diese Angaben beziehen sich auf eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2009. Nach Informationen der Stadt Brilon werden diese aufgrund erheblicher Preissteigerungen voraussichtlich bis 50 % höher ausfallen.

Demnach ermittle ich die noch zu zahlenden Erschließungskosten zu:

$$(7.000,00 \text{ €} + 2.500,00 \text{ €}) \times 1,50 = 14.250,00 \text{ €}$$

D) Werterhöhung wegen längerer Gesamtnutzungsdauer

Wie bereits unter Punkt 5.8 ausgeführt, ist die Gesamtnutzungsdauer gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung gemäß Sachwertmodell des AGVGA NRW mit 90 Jahren ermittelt worden. Allerdings gibt das Sachwertmodell (Ableitung von Sachwertfaktoren etc.) des Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlage sind unter Pkt. 3.3.3.1 zu 651.963,00 € ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 82 Jahren, das Alter der Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (25.09.2023) von 8 Jahren und somit folgende Alterswertminderung:

$$8 / 90 = \text{rd. } 9 \%$$

$$0,09 \times 651.963,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 58.677,00 \text{ €}}}$$

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage am Stichtag:

$$593.286,00 \text{ €}$$

Demnach ergibt sich der vorläufige Sachwert bei einer Restnutzungsdauer von 90 Jahren zu:

Bodenwert		46.200,00 €
- Wohnhaus		593.286,00 €
- Zeitwert der Außenanlagen	=	7.000,00 €
- Anschlussbeiträge		<u>3.000,00 €</u>
		649.486,00 €

Die Abweichung der Gesamtnutzungsdauern von 10 Jahren entspricht bei einem vorläufigen Sachwert von 649.486,00 € (GND-tatsächlich 90 Jahre) zu 642.967,00 € (GND-Modell 80 Jahre) rd. 1 %. Ich halte daher einen Zuschlag i.H.v. 1 % des (vorläufigen) marktangepassten Gebäudesachwertes von $(586.767,00 \text{ €} \times 0,60) \times 0,01 = 3.521,00 \text{ €}$ für angemessen.

E) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insgesamt

$$129.775,00 \text{ €} + 17.603,00 \text{ €} + 14.250,00 \text{ €} - 3.521,00 \text{ €} = 158.107,00 \text{ €}$$

Die Investitionskosten haben keine zusätzlich wertsteigernden Auswirkungen (z.B. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) sondern rechtfertigen die o.g. Wertansätze.

3.3.7 Marktangepasster Sachwert

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich damit zu:

$$642.967,00 \text{ €} - 257.187,00 \text{ €} - 158.107,00 \text{ €} = \text{227.673,00 €}$$

oder rd. 230.000,00 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

$$642.967,00 \text{ €} - 257.187,00 \text{ €} = 385.780,00 \text{ €}$$

3.3.8 Plausibilitätskontrolle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis veröffentlicht zur Ermittlung eines ungefähren Preisniveaus in dem Grundstücksmarktbericht 2025 Kaufpreise (Regressionsergebnisse) für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, die einer groben Einschätzung dienen sollen. Sie ersetzen keine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch.

EFH mit Einliegerwohnung:

Baujahr	Grundstücksgröße	Bodenwert	Wohnfläche	Schätzwert
2010	750 qm	40 €/qm	200 qm	366.000,00 €
2010	750 qm	80 €/qm	200 qm	416.000,00 €

Demnach ist der unter Punkt 3.3.7 ermittelte Sachwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) unter Berücksichtigung der Besonderheiten (Baujahr, Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche) des Bewertungsobjektes plausibel.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.3.7 zu 230.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach Abwägung des Verfahrensergebnisses zu:

230.000,00 €

(i. W. zweihundertdreißigtausend Euro).

Schlusserklärung

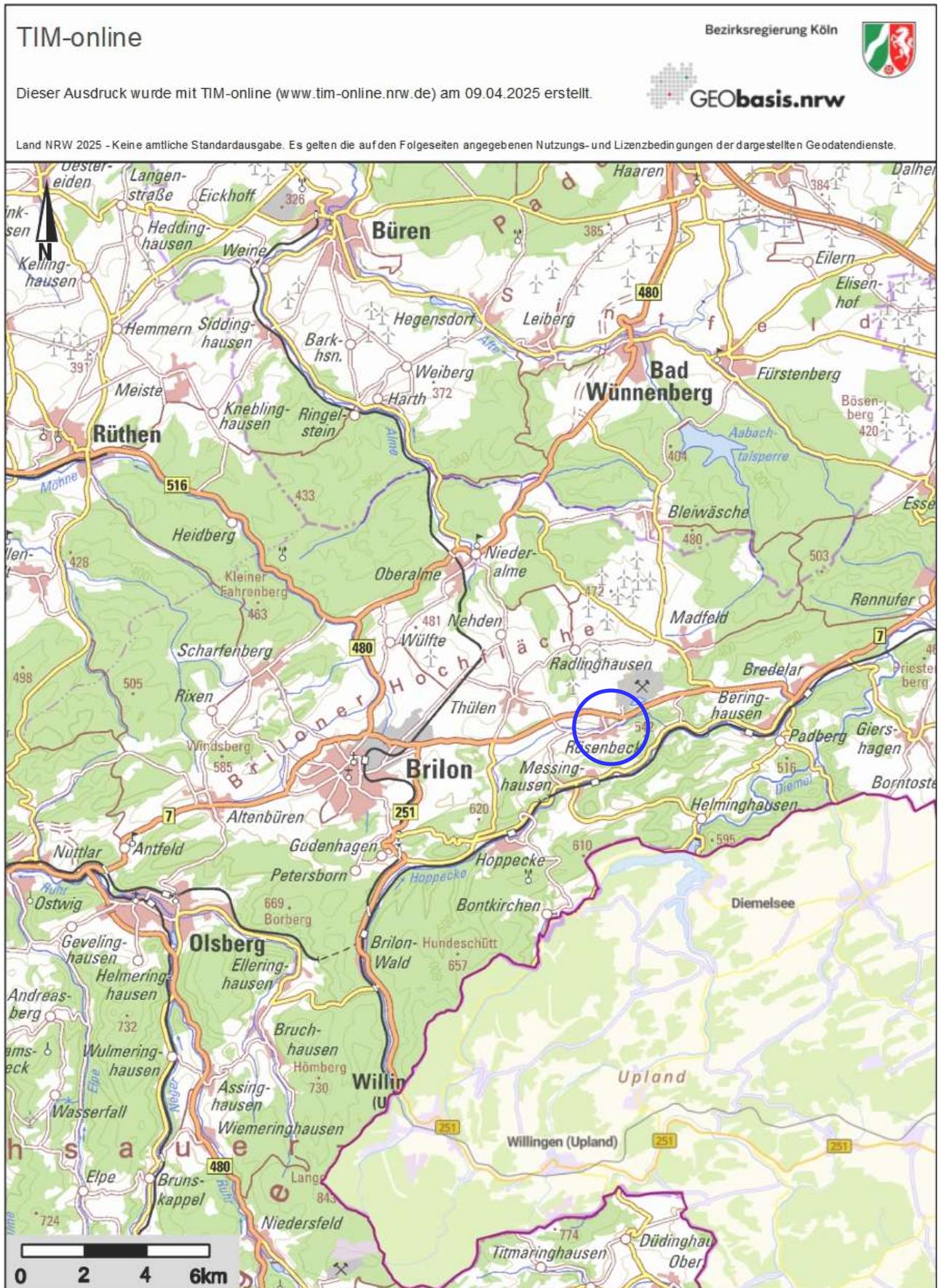
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Büren, 21.03.2025

5 Anlagen

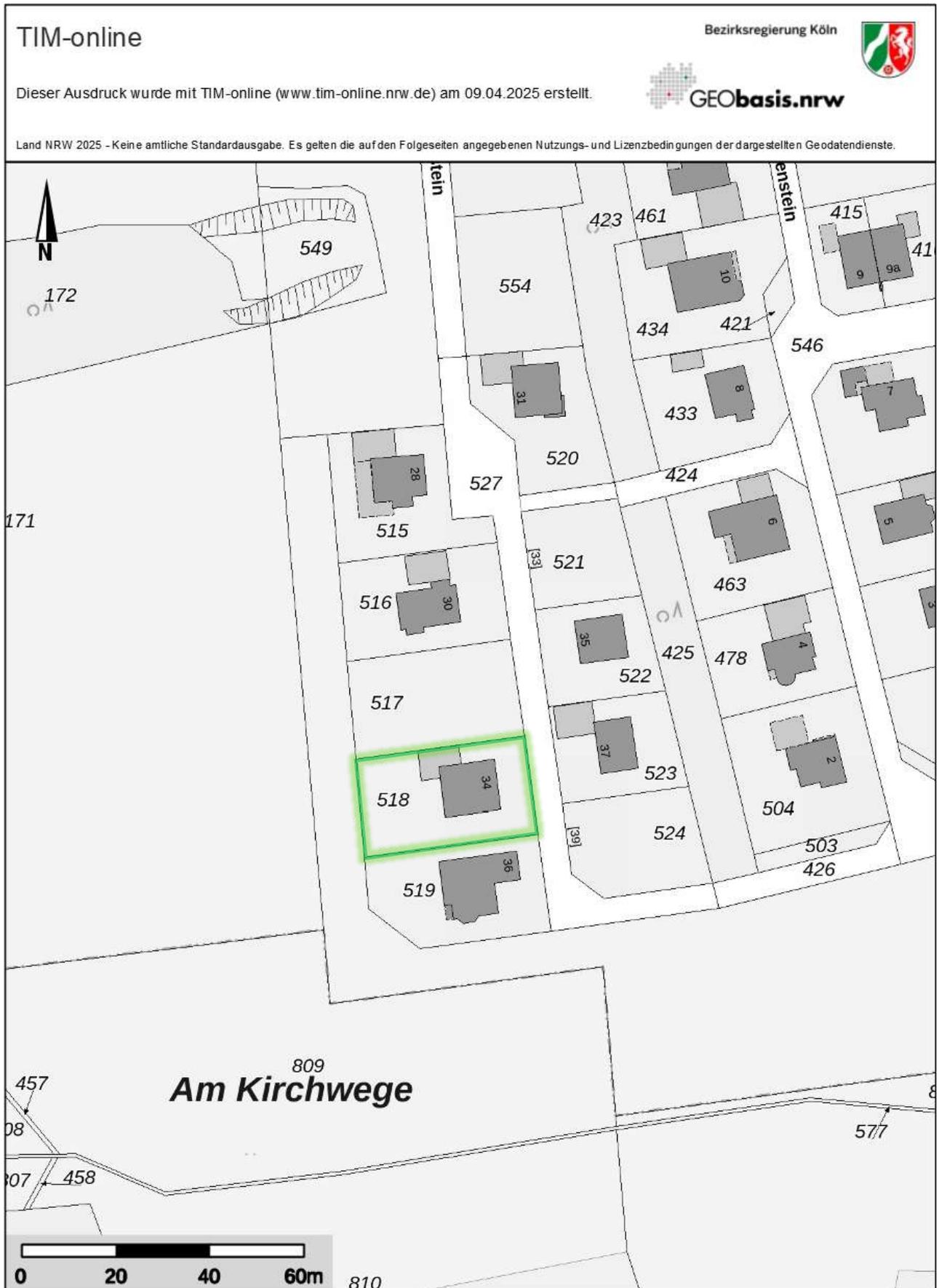
5.1 Topographische Übersichtskarte

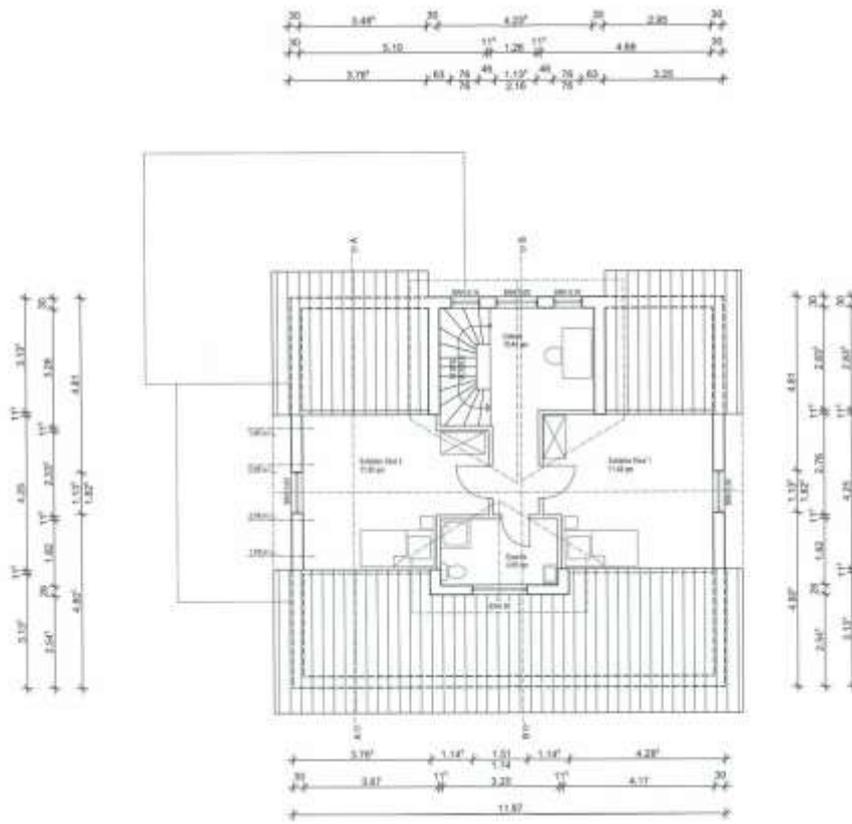


5.2 Auszug aus dem Stadtplan

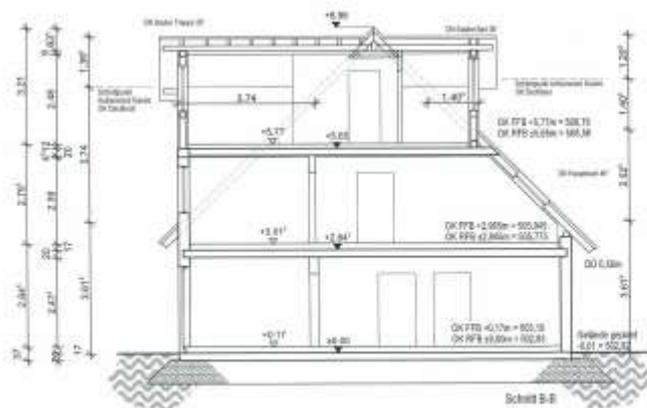
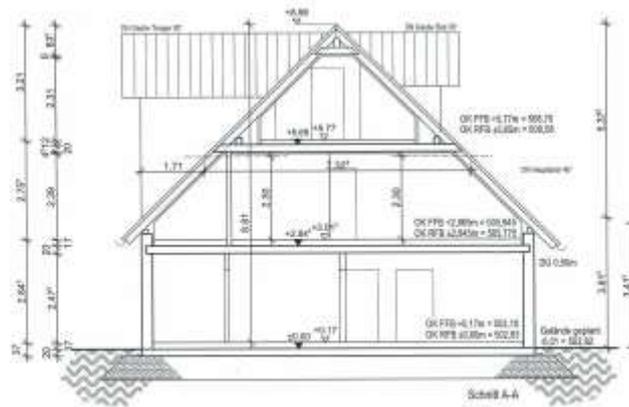


5.3 Auszug aus der Flurkarte





SPITZBODEN



SCHNITTE

5.5 Fotoaufnahmen



Nordostseite



Ostseite



Südostseite



Westseite



Nordwestseite

5.6 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

Wohnhaus

Fundamente und Sohle	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Dach	Satteldach aus Holzkonstruktion, Tonziegel-Eindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Zwerchgiebel, Satteldachgaube, Taufe u. Ortgang mit Zinkblechverkleidung (Stehfalz), Dachüberstände bzw. -untersichten mit Profilbrettern o.ä. verkleidet, Schneefanggitter
Geschossdecken	EG: Stahlbeton DG: Holzbalkendecke (Kehlbalkenlage)
Geschosstreppen	EG u. DG: freitragende Tragbolzentreppen, 1-läufig, im An- und Austritt ¼-gewandelt, Holztrittstufen, Edelstahltragbolzen bzw. Edelstahlgeländer (senkrechte Ausfachung, Profilholzhandlauf
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (3-fach), z.T. abschließbare Griffolive, Kunststoff-Rolläden (kraftbetätigt), Außenfensterbänke: Leichtmetall, Dachflächenfenster mit Innenliegender Beschattung
Hauseingangstür	1-flg. Leichtmetall-Konstruktion in Blockzarge, Lichtausschnitt, Isolierverglasung, Strukturglas, Metalldrücker bzw. -handhabe, Profilzylinder, Türöffner-Funktion mit Fingerabdrucksensor, Sicherheitstür, Vorbereitung für Freisprecheinrichtung
Wohnungseingangstüren	Sperrtüren mit Futter und Bekleidung, Schall-ex, Edelstahldrücker und -rosette, Profilzylinder
Innentüren	Sperrtüren mit Futter und Bekleidung, Edelstahldrücker und -rosette, z.T. Frei-Besetzt-Garnitur, z.T. als Schiebetür mit Strukturglas-Lichtausschnitt, Stahlblechtür zur Garage
Deckenflächen/Schrägen	glatt verputzt und gestrichen, z.T. abgehängt, z.T. Einbaustrahler
Innenwandflächen	glatt verputzt und gestrichen, Papier- bzw. Strukturtapete o.ä.

Fußböden	keramische Bodenfliesen
Sanitäre Einrichtung	EG: Bad: wandhängendes WC und Urinal, Waschtisch mit Unterschrank, Einbaubadewanne (Stahlblech), alle Armaturen als Einhebelmischbatterie, bodengleiche Dusche (Armaturen demontiert) EG: Gäste-WC: wandhängendes WC, Handwaschbecken mit Säule und Armatur als Einhebelmischbatterie DG: Bad: Waschtisch mit Unterschrank und freistehende Badewanne mit Armatur als Einhebelmischbatterie, Dusche mit 2-flg. Ganzglastür und Thermostat-Armatur, wandhängendes WC Spitzboden: Bad: wandhängendes WC, Waschtisch mit Eingriffarmatur, Dusche mit Glaskabine und Thermostat-Armatur
Elektrische Installation	übliche bzw. bessere Ausstattung (Rolläden kraftbetätigt)
Heizung	Luft-Wärmepumpe (Heizung u. Warmwasseraufbereitung), Fußbodenheizung
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster bzw. dezentrale Lüftung (Lüftungsgeräte in den Außenwänden)
Außenwandflächen	verputzt und gestrichen, Giebeldreiecke mit Zinkblechverkleidung (Stehfalz)
Sockel	glatt verputzt (ohne Anstrich)
Sonstiges	Heizungs- bzw. Hausanschlussraum: Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur

Garage

Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Dachdecke	massiv, Flachdach mit typischem Aufbau, Abdichtung mit Kunststoffbahn
Tor	Sektionaltor, gedämmte Profile, kraftbetätigt
Nebeneingangstür	Kunststofftür mit Strukturglas-Lichtausschnitt
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (3-fach)
Deckenflächen	Rohbeton, Fugen gespachtelt
Innenwandflächen	verputzt u. gestrichen
Fußböden	Betonsteinpflaster
Außenwandflächen	verputzt und gestrichen
Sockel	glatt verputzt (ohne Anstrich)

Außenanlagen

befestigte Fläche	Zufahrt: Betonsteinpflaster
unbefestigte Fläche, Einfriedung	noch nicht angelegt

5.7 Ermittlung des Gebäudestandards und des Kostenkennwertes

a) Zuordnung der Standardstufen

„Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“, (s. Anlage 2, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglättlich, Putz, Verklebung mit Faserzementplatten, Bläsewischschichten oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1950)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Oberfläche oder Hohlblockmauerwerk, verputzt und gestrichelt oder Holzwandbauweise, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kellergestellen, Giebelwänden, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhängelassende (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	außenwändig gestrichelte Friesäden mit konstruktiver Gliederung (Rauwuhlfaltungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Klinkerblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckene oder Tondachziegel, Blumen-schindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondeckene und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fällrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung (wie als Dachterrassen, Konstruktion in Brettbohlenholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach, Aufsparndämmung, überdachte schräge Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, belüftbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachmanschette, schwere Bitumendachkondensatbleiben, Rinnen und Fällrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	16
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenflügel, besonders Extruschutz	große leibende Fensterflächen, Spezialverglasung (Scheif- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Inventar	Fachwerkwände, einfache Putz- oder Lehmputz, einfache Kalkputzputze, Füllungen, gestrichelt, mit einfachen Treibklappen ohne Dachbühnen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipskarton, leichte Trennwände, Stahlträger	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dimensional gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holztragere	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebelenen, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandabläufe (z.B. Plasterverkleidung), abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele, Verfälschungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumbühnen aufwendige Treppenanlagen	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltenputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschalldämmung	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Treib- und Luftschalldämmung (z.B. schwimmender Estrich), geradlaufige Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppen, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettens), gewendelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppenanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Eicheholz, Metall), belege Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kachelsteinplatten	Natursteinplatten, Fertigerkell, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gieße-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumbühnen gefliest	1-2 Bäder mit bis zwei Waschbecken, die Bad/WC, Gieße-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebotener Qualität	nehmen großzügige, hochwertige Bäder, Gieße-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenbelag)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerölheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasöfen, Heizkörper, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Konstruktive	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fällrohrschutz, kein Fällrohrschutz (FS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippmechanismen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmebühnen, mehrere LAN- und Fällrohrschutz	Videio- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmebühnen, Klimaanlage, Bussystem	6

b) Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes nach Anlage 1, Tabelle 1 der Sachwertrichtlinie

	Standardstufe					Wägungs-Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1		11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,6	0,4		11
Fußböden				1		5
Sanitärreinrichtungen			0,5	0,3	0,2	9
Heizung				0,7	0,3	9
Sonstige technische Ausstattung			0,8	0,2		6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21:	790 €/qm BGF	875 €/qm BGF	1.005 €/qm BGF	1.215 €/qm BGF	1.515 €/qm BGF	

Berechnung (NHK-Typ 1.21):

Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 23 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} =$	255 €/qm
Dächer	$0,5 \times 15 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} + 0,5 \times 15 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} =$	167 €/qm
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} =$	134 €/qm
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} =$	111 €/qm
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,6 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} + 0,4 \times 11 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} =$	120 €/qm
Fußböden	$1 \times 5 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} =$	61 €/qm
Sanitärreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} + 0,3 \times 9 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} + 0,2 \times 9 \% \times 1.515 \text{ €/qm BGF} =$	105 €/qm
Heizung	$0,7 \times 9 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} + 0,3 \times 9 \% \times 1.515 \text{ €/qm BGF} =$	117 €/qm
Sonstige technische Ausstattung	$0,8 \times 6 \% \times 1.005 \text{ €/qm BGF} + 0,2 \times 6 \% \times 1.215 \text{ €/qm BGF} =$	63 €/qm
Kostenkennwert (Summe)		1.133 €/qm

5.8 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer

a) Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis wird zunächst eine Gesamtnutzungsdauer von pauschal 80 Jahren in Ansatz gebracht. Gemäß ausstattungsabhängiger Differenzierung nach dem Sachwertmodell des AGVGA NRW ist die Gesamtnutzungsdauer jedoch wie folgt ebenfalls mit 90 Jahren ermittelt worden. Die Abweichung von 10 Jahren gegenüber der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wird unter Punkt 3.3.6 berücksichtigt.

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21:	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
Ermittelter Kostenkennwert des Bewertungsobjekts:	1.133 €				
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjekts:	$3 + (1.133 \text{ €} - 1.005 \text{ €}) / (1.215 - 1.005 \text{ €}) = \text{rd. } 3,61$				

„Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Differenzierung“,
(s. Anlage 3, AG Sachwertmodell der AGVGA NRW):

	Gesamtnutzungsdauer in Jahren bei Standardkennzahl		
	< 2,5	2,5 - 3,5	> 3,5
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	70	80	90

b) Restnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt ist im Jahr 2017 errichtet bzw. fertiggestellt worden. Demnach ist die Gebäudesubstanz am Bewertungsstichtag (21.03.2025) 8 Jahre alt.

5.9 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F von Februar 2005 (Grundlage: Bauvorlagen, örtliches Aufmaß)

Wohnhaus (NHK-Typ 1.21):

Erdgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

10,76 m x 11,92 m = 128,26 qm

Dachgeschoss:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

10,76 m x 11,92 m = 128,26 qm

rd. 257,00 qm

Garage:

(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen bzw. überdeckt, jedoch nicht allseitig umschlossen)

4,01 m x 8,79 m + 4,00 m x 2,37 m = 44,73 qm

rd. 45,00 qm

5.10 Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003, BGBl. IS 2346 (Grundlage: örtliches Aufmaß, Informationen aus der Bauakte)

Erdgeschoss:

Treppenhaus	=	7,38 qm
Gäste-WC	=	1,74 qm
HAR., Abst.	=	12,18 qm
Wohnen, Essen	=	37,02 qm
Küche	=	11,22 qm
Bad	=	12,13 qm
Schlafen	=	16,54 qm
Abst.	=	<u>6,02 qm</u>
		104,23 qm

Dachgeschoss:

Treppenhaus	=	4,78 qm
Wohnen, Essen, Küche	=	42,14 qm
Abst.	=	3,48 qm
Flur	=	11,34 qm
Bad	=	11,37 qm
Schlafen	=	<u>11,86 qm</u>
		84,97 qm

Spitzboden:

Flur	=	5,84 qm
Wohnen	=	11,54 qm
Küche	=	6,00 qm
Schlafen	=	10,40 qm
Bad	=	<u>2,06 qm</u>
		39,25 qm

insgesamt rd. 228,00 qm

5.11 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Literatur

- | | |
|---|--|
| - Kleiber/Simon | WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kleiber/Simon | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kröll | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004 |
| - Fröhlich | Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006 |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis | Grundstücksmarktbericht 2025 |

5.12 Kerninformationen

Objektadresse:	Zum Haskenstein 34 59929 Brilon-Rösenbeck
derzeitige Nutzung:	Das Wohnhaus ist z.Zt. nicht bewohnt, d.h. steht leer
Objektart:	Einfamilienwohnhaus (nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG, gebauter Spitzboden) mit Einliegerwohnung und Garage (im Volleigentum)
Wohnfläche:	EG: 104 qm DG: 85 qm Spitzboden: <u>39 qm</u> 228 qm
Bauweise:	konventionelle Massivbauweise
baulicher Zustand:	insgesamt „zufriedenstellend“
Baujahr:	2017
Grundstücksgröße:	770 qm
Lagequalität:	insgesamt „zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren gemäß §§ 35-39 ImmoWertV
Wertermittlungstichtag:	21.03.2025
Verkehrswert:	230.000,00 €