



Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 3426 G-22

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Wohngebäude mit Anbau

| | |
|-------------------------|---|
| PLZ, Ort | 34431 Marsberg Sauerland |
| Straße | Gärtner Str. 3 |
| Bundesland | Nordrhein-Westfalen |
| Auftraggeber/in | Amtsgericht Brilon Bahnhofstr. 32 59929 Brilon ZV 010 K 003/22 |
| Gutachter/in | Christian Abeler öbuv Sachverständiger CIS HypZert (F) |
| Objektbesichtigungstag | 09.09.2022 |
| Besichtigungsumfang | Innen- und Außenbesichtigung |
| Wertermittlungsstichtag | 09.09.2022 |



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

1 EUR

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein leerstehendes, abbruchreifes, zweigeschossiges Wohngebäude mit Teilunterkellerung mit Satteldach, einem Anbau und einer Garage mit rd. 161 m² WFL auf einem 258 m² großen Grundstück in Volleigentum. Das Objekt befindet sich in Ortslage von Marsberg-Essenthö.

Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt, vermutlich wurde das Gebäude ca. 1920 erbaut. Im Jahre 1950 erfolgte die erste Dokumentation in den Bauakten bezüglich eines Umbaus. Das Wohngebäude steht seit ca. 10 Jahren leer und befindet sich in einem unbewohnbaren Zustand.

Aus sachverständiger Sicht kommt lediglich eine Freilegung des Grundstücks (Abriss der baulichen Anlagen) in Betracht. Eine evtl. Sanierung würde die Kosten eines Neubaus übersteigen, so dass die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung nicht gegeben ist.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Verwendungszweck | 3 |
| 2 | Lage..... | 4 |
| 2.1 | Erläuterungen zur Makrolage | 4 |
| 2.2 | Erläuterungen zur Mikrolage..... | 4 |
| 3 | Objekt | 5 |
| 3.1 | Erläuterungen zur Objektbesichtigung | 5 |
| 3.2 | Erläuterungen zum Grundstück..... | 5 |
| 3.3 | Erläuterungen zum Gebäude | 6 |
| 3.4 | Baubeschreibung | 7 |
| 4 | Grundbuch..... | 8 |
| 4.1 | Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis | 8 |
| 4.2 | Erläuterungen zu Abteilungen II und III | 8 |
| 5 | Bodenwert | 9 |
| 5.1 | Erläuterungen zum Bodenwert..... | 9 |
| 6 | Sachwert..... | 10 |
| 6.1 | Erläuterungen zum Sachwert | 10 |
| 6.2 | Sachwert (Marktwert)..... | 11 |
| 6.3 | Ableitung der Herstellungskosten | 12 |
| 7 | Ergebnis | 13 |
| 8 | Unterlagenübersicht | 14 |
| 9 | Anlagenverzeichnis | 14 |
| 10 | Fotodokumentation | 15 |
| 11 | Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren | 30 |
| 12 | Begriffserläuterungen | 31 |
| 13 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung | 35 |
| 14 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 36 |

1 Verwendungszweck

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brilon AZ 010 K 003/22 vom 18.07.2022 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude mit Anbau und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Essentho Flur 3, Flurstück 491, Gebäudefläche, im Dorfe, groß 1 m² und Flur 3 Nr. 494, Hof- und Gebäudefläche, Gärtnerstraße 3, groß 257 m² ermittelt werden.

Rechtsgrundlage

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für das zu bewertende Grundstück somit nach § 194 BauGB sowie nach den Richtlinien der Wertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien (Vorschriften für Verkehrswertermittlungen).

Wertbestimmendes Verfahren

Das für diese Immobilienart wertbestimmende Verfahren gemäß § 8 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gemäß Unterabschnitt 3 der ImmoWertV in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie SW-RL.

Aufgrund der fehlenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt sich der Sachwert im vorliegenden Fall aus dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten.

Bewertungsobjekt

Zu bewerten ist das Volleigentum an dem Grundstück Gemarkung Essentho Flur 3, Flurstück 491, Gebäudefläche, im Dorfe, groß 1 m² und Flur 3 Nr. 494, Hof- und Gebäudefläche, Gärtnerstraße 3, groß 257 m², bebaut mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohngebäude mit Anbau und Garage.

Bewertungszustand

Die Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstag.

Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 09.09.2022 besichtigt. Teilnehmer der Besichtigung

Vertreter der Gläubigerin

Herr Abeler (ö.b.u.v. SV, on-wert GmbH) und seine Mitarbeiterin

Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Erläuterungen von Begriffen

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigefügt, in der die Definitionen des Verkehrswertes, die Beschreibung der Verfahren und die Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe beschrieben werden.

2 Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Geographische Zuordnung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Arnsberg, im Hochsauerlandkreis in der Stadt Marsberg, im Ortsteil Essentho.

Einwohner und demographische Entwicklung

Insgesamt leben 19.377 Menschen im Stadtgebiet von Marsberg (Stand 31.12.2021).

Für den Zeitraum 2012 bis 2030 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Marsberg ein Bevölkerungsrückgang von -13,5 %, Hochsauerlandkreis -11,6 %, Nordrhein-Westfalen -2,7% prognostiziert.

Wirtschaftsstruktur, Bildung, Tourismus

Die Marsberger Wirtschaftsstruktur ist gekennzeichnet durch die Herstellung und Verarbeitung von Glas, Holz, Kunststoff und Metall. In der Vergangenheit waren der Bergbau und die Glasbläserei dominierend.

Daneben sind in den Bereichen Kunststoff, Papier, Schutzbekleidung oder Stahlbetonfertigteile große und zum Teil international agierende Unternehmen angesiedelt. Eine Brauerei sowie zahlreichen Handwerks- und mittelständische Betriebe sind ansässig.

Im Bereich Gesundheit ist Marsberg mit den Kliniken des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe und dem St. Marien-Hospital ebenfalls gut aufgestellt.

Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote sind ebenfalls vorhanden. Kindergarten, Grundschule, Sekundarschule, Gymnasium sind vorhanden. Der nahegelegene Diemelsee bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Überregionale Verkehrsanbindung

Die A 44 (Dortmund – Kassel) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Marsberg verfügt über einen eigenen Bahnhof und somit über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Paderborn/Lippstadt ca. 35 km bzw. Kassel-Calden ca. 49 km.

Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Ortsteil

Der Ortsteil Essentho mit rd. 1.500 Einwohnern liegt ca. 6 km nördlich vom Zentrum der Stadt Marsberg entfernt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum.

Objektfeld

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Ein Kindergarten ist ca. 400 m entfernt.

Umwelteinflüsse

Im Rahmen der Ortsbesichtigung und bei der Recherche der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise auf Immissionen (z.B. Lärm, Geruch etc.) festgestellt werden.

ÖPNV-Anbindung

Es besteht eine durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes. Der Bahnhof in Marsberg befindet sich in ca. 6 km Entfernung.

Straßennetz

Durch den Ort führt die L 549. Die B 7 befindet sich in ca. 5 km und die Anschlussstelle zur A44 (Marsberg) in ca. 12 km Entfernung.

Parkplatzsituation

Auf dem Bewertungsgrundstück kann ein PKW abgestellt werden. Die Garage ist wegen Bauschäden nicht zugänglich.

Einkaufsmöglichkeiten

Lebensmittelgeschäfte und die weitere Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in der Stadt Marsberg.

Beurteilung

Die Wohnlage wird als unterdurchschnittlich Wohnlage in der Region Marsberg an einer Anliegerstraße im Ortszentrum von Essentho eingestuft.

3 Objekt

3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 09.09.2022 von innen und außen besichtigt.

Teilnehmer der Besichtigung waren ein Bevollmächtigter der Gläubigerin sowie der Sachverständige Christian Abeler und seine Mitarbeiterin.

3.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Gebäude- und Freifläche des Grundstücks umfasst insgesamt 258 m², die Parzelle Flur 3 Nr. 494 ist 257 m² groß, die Parzelle Flur 3 Nr. 491 ist 1 m² groß. Die Bewertungsgrundstücke sind als eine wirtschaftliche Einheit zu sehen.

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und liegt an einer Anliegerstraße im Ortskern von Essentho.

Die Straßenfront beträgt ca. 15 m². Das Grundstück ist ca. 10 m tief.

Baurecht

Gemäß der Auskunft der Stadt Marsberg vom 08.08.2022 liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Sonstige Satzungen bestehen für diesen Bereich nicht.

Bauakten

Die Bauakten der Stadt Marsberg wurden eingesehen. Es fanden sich folgende Genehmigungen:

- Bauschein vom 15.08.1950 Nr. 71/1950 – Umbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
- Bauschein -Bauordnungsverfügung vom 07.11.1972 – Einbau einer Warmwasserheizungsanlage mit Ölfeuerung
- Baugenehmigung vom 27.10.1997 – Einbau einer Treppenanlage mit Überdachung- (erloschen mit Schreiben vom 14.11.2000)

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 08.08.2022 besteht für das zu bewertende Objekt kein Baulastenblatt.

Denkmalschutz

Gemäß Schreiben der Stadt Marsberg vom 08.08.2022 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 08.08.2022 stehen zum Wertermittlungsstichtag keine

öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben mehr aus . Über zukünftige Erschließungsmaßnahmen hat sich die Stadt Meschede nicht geäußert. Dabei handelt es sich vor allem um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 f. BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

Das Grundstück wird verkehrs- und versorgungstechnisch (Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon) erschlossen.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 08.08.2022 besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht.

3.3 Erläuterungen zum Gebäude

Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die vorliegende Bauakte. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus mit Anbau

- zweigeschossiges Wohngebäude, Dachboden, mit Anbau und Garage
- teilweise unterkellert (Gewölbe) Bruchstein/Ziegelmauerwerk
- Ursprungsbaujahr unbekannt (vermutlich ca. 1920)
- erste Dokumentation über einen Umbau 1950
- Satteldach mit Ziegeleindeckung, Giebel an Frontseite in Holzverkleidung
- Fassade Putz, abblätternd
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden
- Ölheizung mit Öltanks, Rippen/Flachheizkörper
- Eingangstür aus Kunststoff
- Terrasse im OG zugewachsen
- baufällige Decken, teilweise Holzverkleidung
- abgeplatzter Innenputz
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Holztreppe ins OG
- nicht ausgebauter Dachboden (Spitzboden)

Wohnfläche

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Wohnung 1 Erdgeschoss rd. | 76 m ² |
| Wohnung 2 Obergeschoss rd. | 85 m ² |
| insgesamt rd. | 161 m² |

Nutzfläche

Der Kellerraum ist der Zugänglichkeit wegen der Wohnung 1 zugeteilt, der Dachbodenraum aus gleichen Gründen der Wohnung 2.

Flächenangaben

Es wurde eine Flächenaufstellung vom 21.04.1997 vorgelegt und über typische Ausbauverhältnisse plausibilisiert. Die Ausbauverhältnisse sind für die Gebäudeart,- Größe und -bauweise plausibel.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem sehr verwilderten und ungepflegten Zustand.

3.4 Baubeschreibung**1 Baubeschreibung für Wohnhaus mit Anbau**

| | |
|--------------------------|---|
| Gebäudeart | 1.01 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss | Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut) |
| Erd-/Obergeschosse | Erdgeschoss |
| Kellergeschoss | Keller (30% unterkellert) |
| Baujahr | 1920 |
| Ausstattungsstufe | sehr einfach (1) |
| Gebäu demaß | 303 m ² BGF |

2 Baubeschreibung für Garage

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Gebäudeart | 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen |
| Baujahr | 1950 |
| Ausstattungsstufe | mittel (3) |
| Gebäu demaß | 17 m ² BGF |

Zustand der baulichen Anlagen:

Insgesamt macht das Objekt einen heruntergekommenen und nicht mehr bewohnbaren Eindruck. Im rückwärtigen Bereich ist es an das Nachbarhaus angebaut. Das Grundstück ist verwahrlost, die Garage ist baufällig. Eine wirtschaftliche Restnutzung der baulichen Anlagen ist nicht gegeben.

Eine Sanierung der baulichen Anlagen ist theoretisch möglich, allerdings würden die Sanierungskosten die evtl. Neubaukosten deutlich übersteigen, so dass eine Sanierung aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn macht. Von daher kommt lediglich eine Freilegung des Grundstücks in Betracht. Somit ermittelt sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten.

4 Grundbuch

Amtsgericht: Marsberg

Grundbuch von: Essentho

Bestandsverzeichnis

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | Flur | Flurstück(e) | Fläche m^2 |
|------|-------|----------------|-----------|------|--------------|-----------------|
| - | 128 | 1 | Essentho | 3 | 491 | 1,00 |
| - | 128 | 2 | Essentho | 3 | 494 | 257,00 |

Gesamtfläche 258,00
davon zu bewerten 258,00

Abteilung I, Eigentümer

4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug (ohne Datum) mit Auftrag vom 19.07.2022 vor.

Bestandsverzeichnis

Der Bestand umfasst die Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Essentho Blatt 128:

Lfd.-Nr. 1 Gemarkung Essentho Flur 3 Nr. 491 Gebäudefläche, im Dorfe, groß 1 m²

Lfd.-Nr. 2 Gemarkung Essentho Flur 3 Nr. 494 Hof- und Gebäudefläche, Gärtnerstraße 3, groß 257 m²

Nachvollzug des Flurstücksbestands

Der Flurstücksbestand des Bewertungsgrundstücks wurde über das Auskunftssystem TIM-online 2.0, Bezirksregierung Köln, GEObasis.nrw hinsichtlich der Bezeichnung und Lage nachvollzogen.

4.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Eigentümer:

Die Eigentumsverhältnisse werden dem Gericht in gesondertem Schreiben übermittelt.

Abteilung II:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Aus der Gerichtsakte ist nicht ersichtlich, dass Eintragungen in Abt. III vom Ersteigerer übernommen werden sollen.

5 Bodenwert

5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Hochsauerlandkreises hat zum Stichtag 01.01.2022 für Grundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks in der Bodenrichtwertkarte einen Bodenwert von 30 €/m², inkl. Erschließungskosten (Dorfgebiet, offene Bauweise, GFZ I-II, Tiefe 40 m veröffentlicht).

Die Lage und das Baurecht des Bewertungsgrundstücks entsprechen weitgehend den Kriterien des Bodenrichtwertes.

Der Bewertung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

| Grundstücksteilfläche | | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentier- | Bodenwert |
|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------|-----------|
| Nr. | Bezeichnung | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | m ² | EUR/m ² | lich* | EUR |
| 1 | Grundstück | 258 | 30,00 | | | | | Ja | 7.740 |

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

7.740

6 Sachwert

6.1 Erläuterungen zum Sachwert

Wertermittlungsverfahren

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohngebäude mit Anbau und Garage. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der WertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Da im vorliegenden Bewertungsfall jedoch keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen vorhanden ist, bestimmt sich der Wert lediglich aus dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten der baulichen Anlagen.

Baugrößen / Umfang der baulichen Anlagen

Die Bezugsgröße für die Ermittlung der Freilegungskosten bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche (BGF).

Die Bruttogrundflächen wurden anhand der vorgelegten Bauzeichnungen ermittelt und über das Auskunftssystem tim-online des Landes NRW entsprechend plausibilisiert.

Wohnhaus

| | | |
|--------------------|-----|------------------------|
| BGF Kellergeschoss | rd. | 35 m ² |
| BGF Erdgeschoss: | rd. | 114 m ² |
| BGF Obergeschoss: | rd. | 114 m ² |
| gesamt | | rd. 263 m ² |

Anbau

| | | |
|------------------|-----|-----------------------|
| BGF Erdgeschoss | rd. | 20 m ² |
| BGF Obergeschoss | rd. | 20 m ² |
| gesamt | | rd. 40 m ² |

insgesamt: rd. 303 m²

Garagengebäude

BGF Garage rd. 17 m²

Restnutzungsdauer

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer besteht nicht.

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich. Da sich im Liquidationsverfahren ein negativer Wert ergibt, wird der Verkehrswert symbolisch auf 1 EUR angesetzt.

6.2 Sachwert (Marktwert)

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teilfläche-Nr. | Bau- jahr | GND | RND | Herstellungskosten der baulichen Anlagen* | | | Alterswert- minderung | | Alterswertg. Herst.-kosten EUR |
|-------------|-----------------------|--------------|------|-----|--|---------------------------|-------|--------------------------|--------|--------------------------------------|
| | | | | | Anzahl | EUR | %BNK | Ansatz | % | |
| 1 | Wohnhaus mit Anbau | 1 | 1920 | 80 | 0 | 303,00 m ² BGF | 1.045 | 17,00 | Linear | 100,0 0 |
| 2 | Garage | 1 | 1950 | 60 | 0 | 17,00 m ² BGF | 356 | 12,00 | Linear | 100,0 0 |

Σ 0

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2022 = 1,6340

| | |
|--|----------------|
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten | 0 |
| + Zeitwert der Außenanlagen | 5,00% |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen | 0 |
| + Bodenwert | 7.740 |
| Vorläufiger Sachwert | 7.740 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| - Sonstige Wertabschläge Freilegungskosten des Grundstücks | 25.600 |
| SACHWERT | -17.860 |

6.3 Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus mit Anbau

| | |
|--|---|
| Gebäudetyp | 1.01 freistehende Einfamilienhäuser |
| Dachgeschoss | Dachgeschoss ausgebaut |
| Ausbaugrad Dachgeschoss | 100 % |
| Erd-/Obergeschosse | Erdgeschoss |
| Kellergeschoss | Keller |
| Unterkellersungsgrad | 30 % |
| Ausstattungsstufe | 1,00 |
| Tabellarische NHK * | 640 EUR/m ² BGF |
| Herstellungskosten im Basisjahr * | 640 EUR/m ² BGF |
| Indexwert zum Stichtag | 1,6340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022) |
| Herstellungskosten zum Stichtag * | 1.045 EUR/m ² BGF |
| Regionalfaktor | 0,9360 (Stand: BKI 2022) |
| regionalisierte Herstellungskosten (BWT) | 978 EUR/m ² BGF |

* ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garage

| | |
|--|---|
| Gebäudetyp | 14.1 Einzelgaragen/Mehr Fachgaragen |
| Ausstattungsstufe | 3,00 |
| Tabellarische NHK * | 218 EUR/m ² BGF |
| Herstellungskosten im Basisjahr * | 218 EUR/m ² BGF |
| Indexwert zum Stichtag | 1,6340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022) |
| Herstellungskosten zum Stichtag * | 356 EUR/m ² BGF |
| Regionalfaktor | 0,9360 (Stand: BKI 2022) |
| regionalisierte Herstellungskosten (BWT) | 333 EUR/m ² BGF |

* ohne Baunebenkosten

7 Ergebnis

Marktwert

§ 194 BauGB

| | | |
|--------------|-----------|---------|
| Werte | Bodenwert | 7.740 |
| | Sachwert | -17.860 |

| | | |
|------------------|------------------------|---|
| Marktwert | Ableitung vom Sachwert | 1 |
|------------------|------------------------|---|

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Vergleichsparameter | EUR/m ² WNFI. |
|----------------------------|--------------------------|

Erstellt am: 30.09.2022

Christian Abeler, on-wert GmbH
CIS HypZert (F), ö.b.u.v.SV

8 Unterlagenübersicht

| Art der Unterlage | Status | Datum der Unterlage |
|---------------------------------|---------------|----------------------------|
| Altlastenauskunft | vorhanden | 08.08.2022 |
| Auskunft zu Erschließungskosten | vorhanden | 08.08.2022 |
| Auskunft zum Bauplanungsrecht | vorhanden | 08.08.2022 |
| Auskunft zum Denkmalschutz | vorhanden | 08.08.2022 |
| Auskunft Baulasten | vorhanden | 08.08.2022 |
| Bauakten der Stadt Marsberg | Vorhanden | - |
| Grundbuchauszug | vorhanden | - |

9 Anlagenverzeichnis

Fotoanlagen
Anlage Karten
Anlage Grundrisse
Anlage Hinweise

10 Fotodokumentation

01_AnSichten (1)

Straßenansicht



01_AnSichten (2)

Ansicht mit Anbau



01_AnSichten (3)

rückwärtige Ansicht



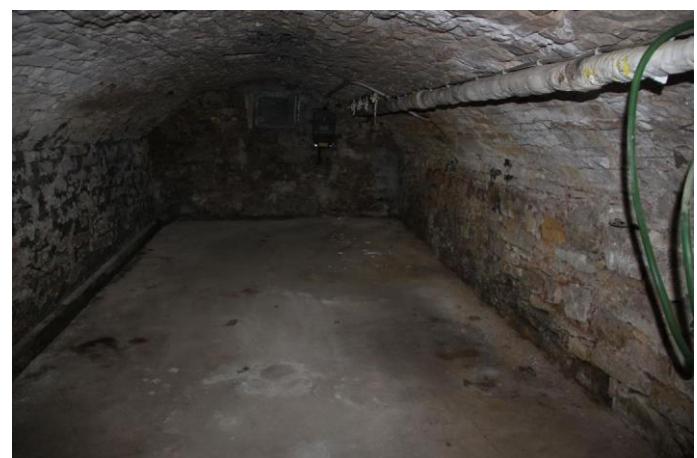
02_Kellergeschoß (1)
Kellertreppe



02_Kellergeschoß (2)



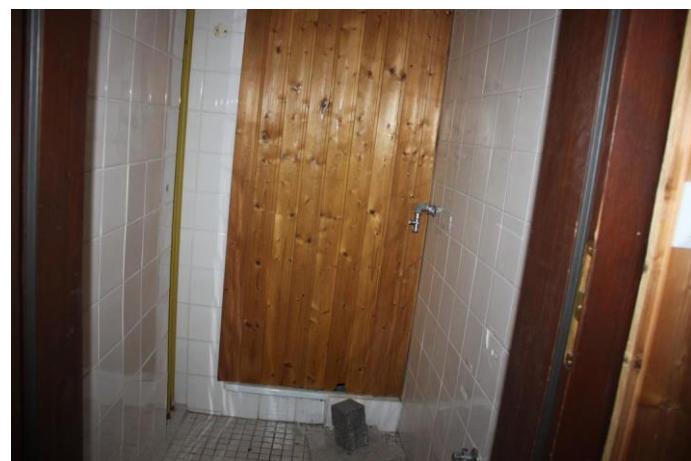
02_Kellergeschoß (3)



02_Kellergeschoß (4)



02_Kellergeschoß (5)



03_Erdgeschoß (1)

Flurbereich Erdgeschoss



03_Erdgeschoss (2)



03_Erdgeschoss (3)



03_Erdgeschoss (4)



03_Erdgeschoß (5)



04_Anbau mit Heizung und Öltanks (1)
Heizung



04_Anbau mit Heizung und Öltanks (2)
Öltank



04_Anbau mit Heizung und Öltanks (3)

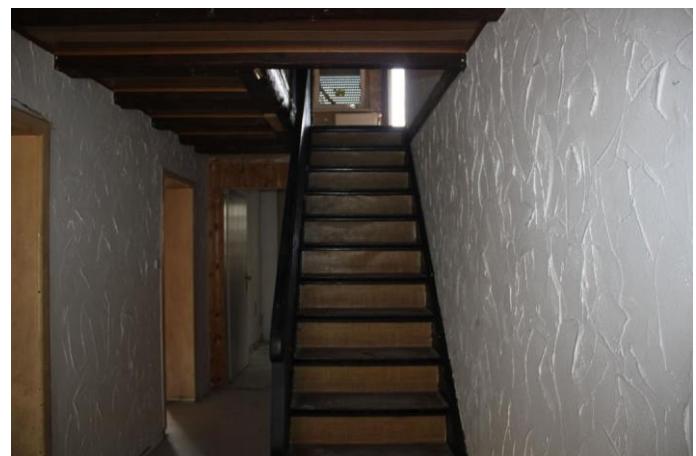


04_Anbau mit Heizung und Öltanks (4)



05_Obergeschoss (1)

Treppe Hausflur



05_Obergeschoss (2)



05_Obergeschoss (3)



05_Obergeschoss (4)



05_Obergeschoss (5)



05_Obergeschoss (6)

Bad



05_Obergeschoss (7)

Beispiel Deckenschäden



05_Obergeschoß (8)



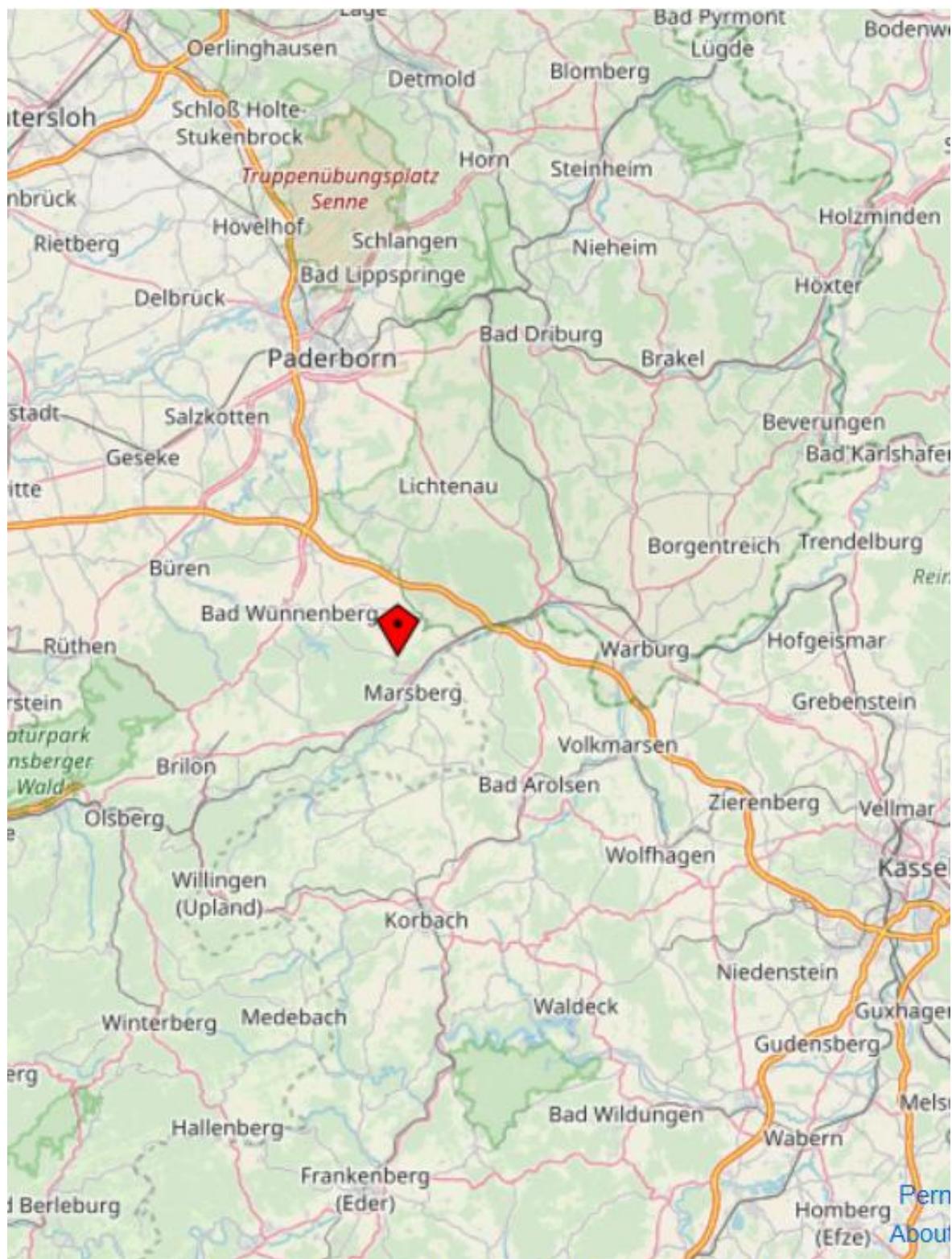
06_Obergeschoß Terrasse (1)



06_Obergeschoß Terrasse (2)



Übersichtskarte



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de

Aktualität: online 23.09.22

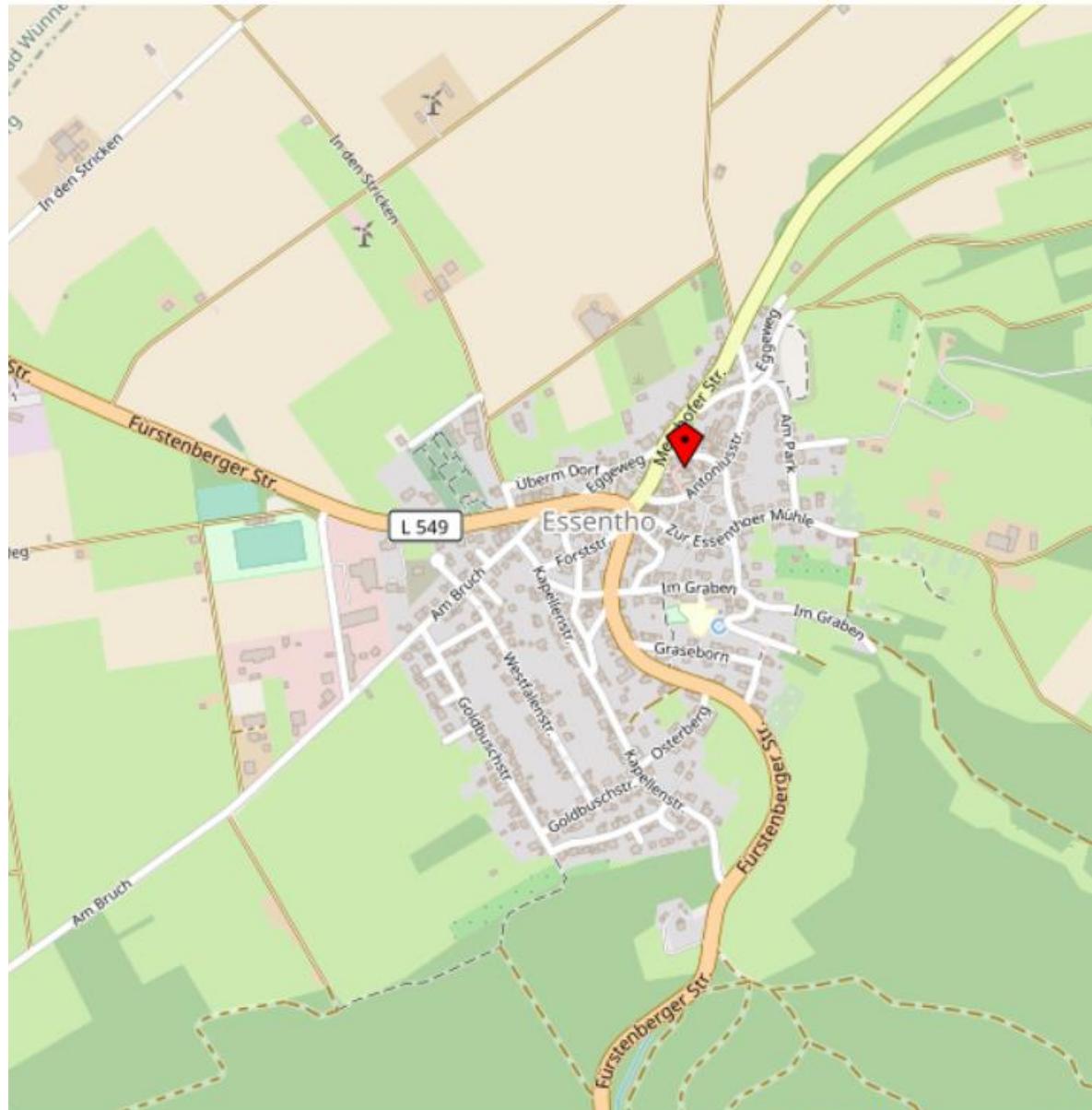
Umgebungskarte



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (OD

Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 23.09.2022

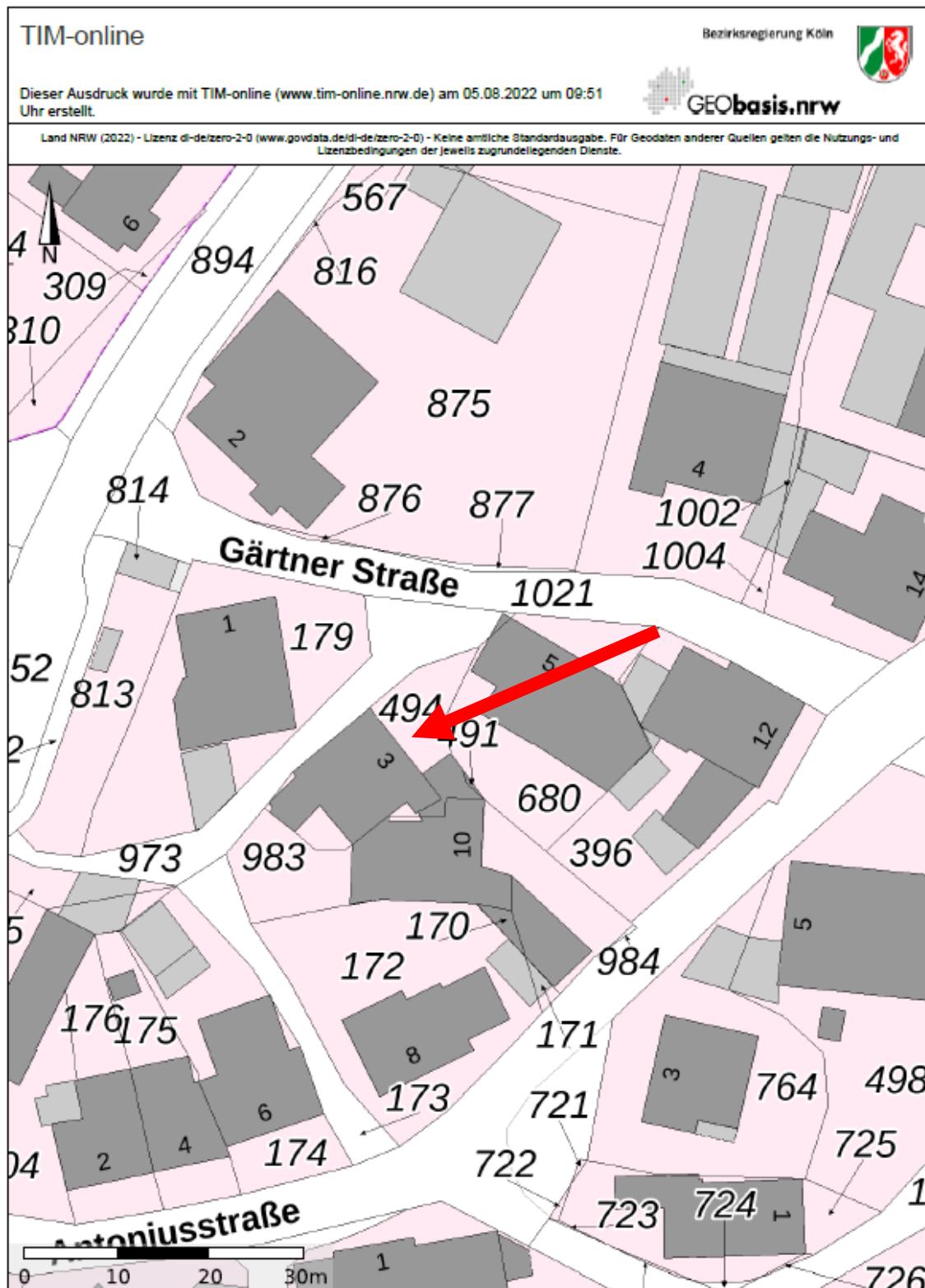
Ortsplan



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Oper

Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 23.09.22

Liegenschaftskarte

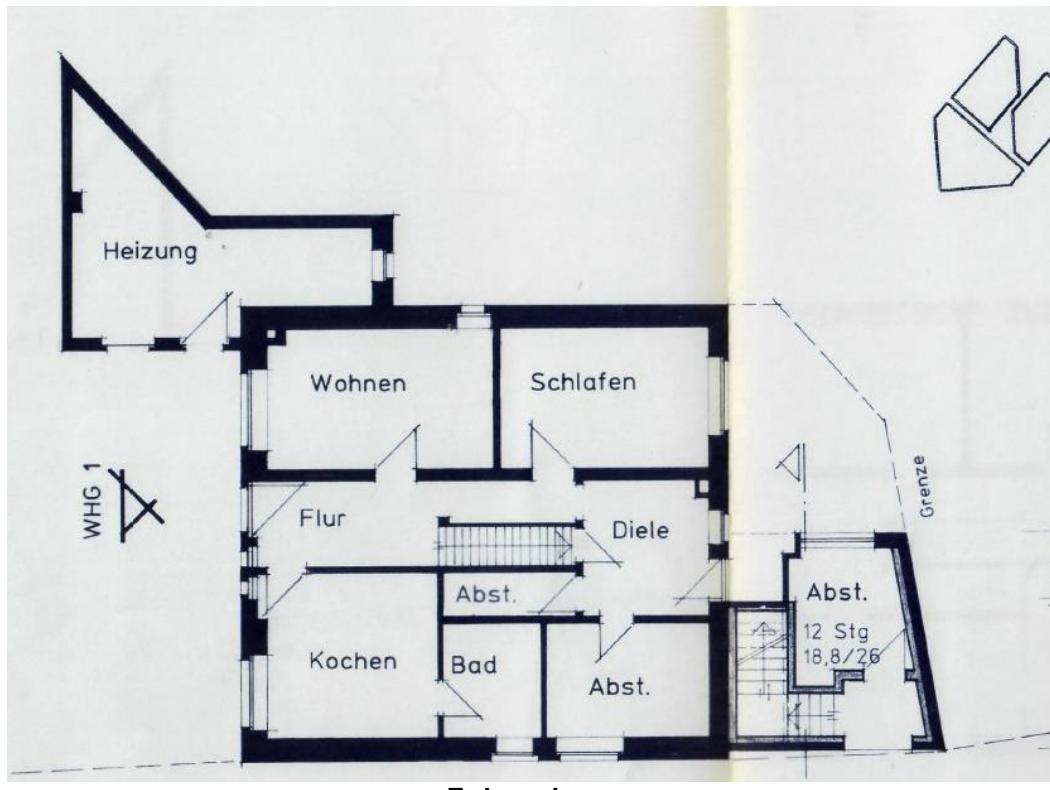


Quelle: TIM-online Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero -2-0

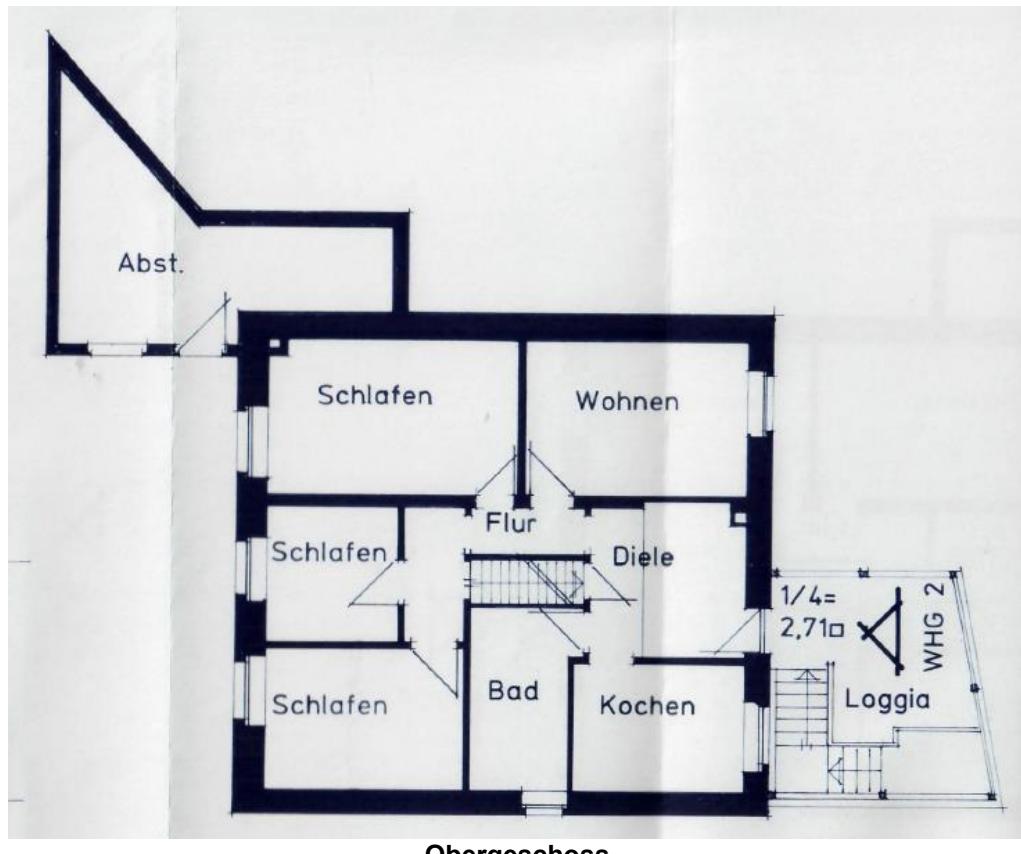
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Aktualität: online 05.08.2022

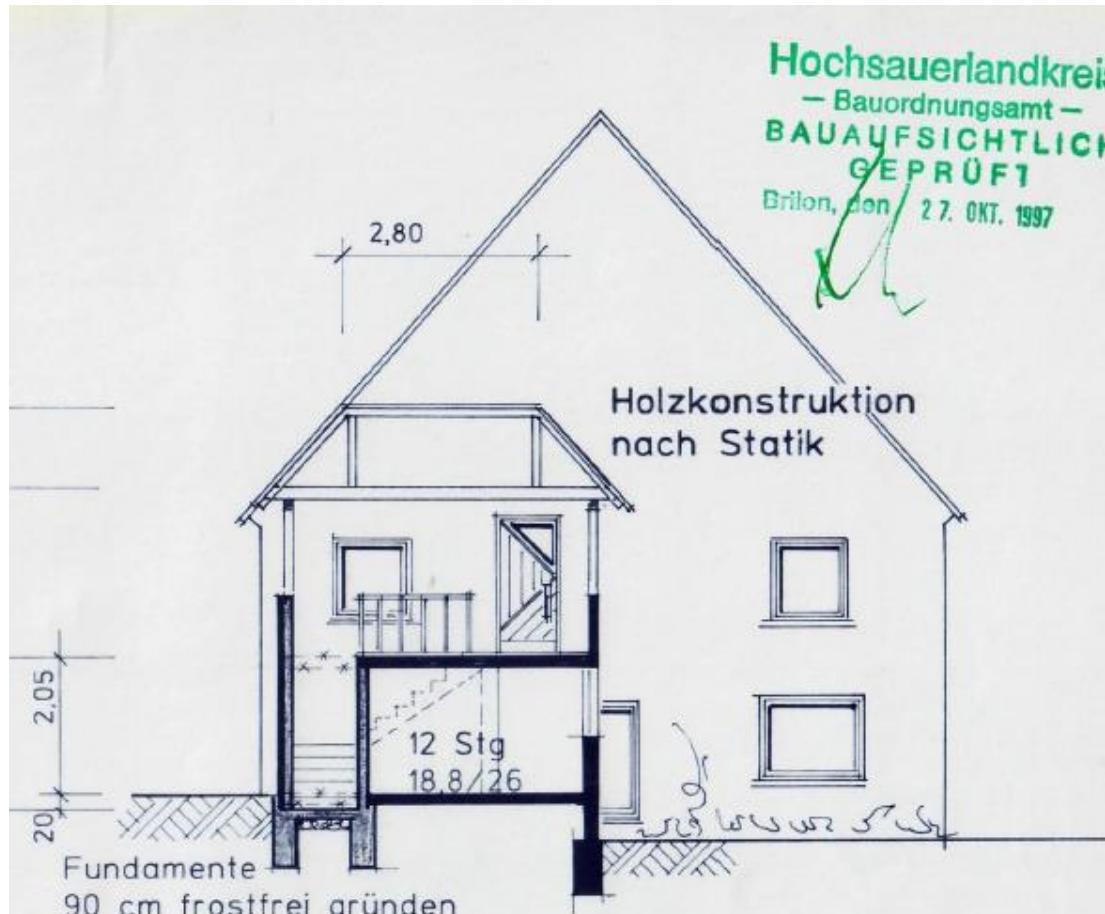
Anlage Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt

11 Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwert (§§ 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit einzelne Grundstücke von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt), ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird das Sachwertverfahren dann benutzt, wenn die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (z.B. eigengenutzt bebaute Grundstücke). Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen. Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:
ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter

Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise dann Anwendungen, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

Aus den Miet- oder Pachteinnahmen einschließlich Umlagen und Vergütungen (Rohertrag) müssen zunächst die laufenden Bewirtschaftungskosten, das sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis bestritten werden.

12 Begriffserläuterungen

Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe (alphabetisch geordnet):

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

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

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungsprozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Betriebskosten

Sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektspezifisch definiert.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Marktanpassung

Sind Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag verbleibende Betrag, der sogenannte Reinertrag, ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Grund und Boden und Gebäude) anzusehen, der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt wird.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäude Teile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmowertV). Ein gemäß § 13 ImmowertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmowertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmowertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmowertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmowertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmowertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmowertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

13 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten darf – auch auszugsweise – nicht im Internet veröffentlicht werden.

14 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom März 2006b (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)

EnEV

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau von Januar 2016

Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)