



ja

Gutachten

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

Weserstr. 2a

D 31303 Burgdorf

Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52

E-Mail: info@on-wert.de

Auftrags-Nr. 4362-G-25

Reihenmittelhaus

PLZ, Ort	34431 Marsberg
Straße	Sauerland
Bundesland	Ringstr. 13
Auftraggeber/in	Nordrhein-Westfalen
Gutachter/in	Amtsgericht Brilon
Objektbesichtigungstag	Bahnhofstr.32
Besichtigungsumfang	59929 Brilon
Wertermittlungstichtag	Christian Abeler
	HypZert F,ö.b.u.v.SV
	03.07.2025
	Innen- und
	Außenbesichtigung
	03.07.2025



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

35.000 EUR

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1952 auf einem 179 m² großen Grundstück im Volleigentum. Es handelt sich um eine einfache Bauweise, Modernisierungen erfolgten nur geringfügig. Die Wohnfläche beträgt rd. 62 m².

Das Objekt befindet sich in der Stadt Marsberg im Hochsauerlandkreis.
Die Makrolage wird als durchschnittlich, die Mikrolage als noch durchschnittlich bezeichnet.

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.

1 Verwendungszweck

Gutachtenauftrag

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon AZ 010 K 3/25 vom 12.05.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Obermarsberg Blatt 666, Gemarkung Obermarsberg Flur 9, Flurstück 1261, Hof- und Gebäudefläche, Ringstr. 13, groß 179 m² der Verkehrswert 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.

Bewertungsobjekt

Zu bewerten ist das Volleigentum an dem Grundstück der Gemarkung Obermarsberg Flur 9 Nr. 1261, Hof- und Gebäudefläche, Ringstr. 13, groß 179 m² mit aufstehendem Wohngebäude (Reihenhaus).

Bewertungszustand

Die Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstag.

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 beigelegt, 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

Einwohner und demographische Entwicklung

Insgesamt leben rd. 20.000 Menschen (Stand 12/2024) im Stadtgebiet von Marsberg. Für den Zeitraum 2020 bis 2040 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Marsberg ein Bevölkerungsrückgang von -5,5 %, Hochsauerlandkreis – 5,1 %, Nordrhein-Westfalen – 0,1% prognostiziert (Quelle Statistisches Landesamt).

Geographische Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Arnsberg, im Hochsauerlandkreis in der Stadt Marsberg. Das Stadtgebiet besteht aus 17 Ortsteilen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 182 km² und liegt in einer Höhe von 200 - 600 m über NN am Rande der sauerländischen Mittelgebirgslandschaft. Durch den Ort führt die Diemel, ein Zufluss zur Weser. Die nächstgrößere Stadt Paderborn liegt ca. 40 km und die Großstadt Kassel in Nordhessen ca. 66 km entfernt.

Wirtschaftsstruktur, Tourismus

Die Stadt verfügt über eine leistungsfähige, mittelständische Wirtschaftsstruktur, die von Glas-, Metall-, Kunststoff-, Holz- und Papierindustrie gekennzeichnet ist. In einer abwechslungsreichen Landschaft kommen Wanderer und Radfahrer auf ihre Kosten. Der nahegelegene Diemelsee und Flusstäler sind Erholungs- und Freizeitgebiete.

Behörden in Marsberg

Stadtverwaltung, Standesamt, Bauamt, Amtsgericht, Arbeitsagentur.

Gesundheit

LWL-Kliniken, Marien-Hospital, Ärzte, Apotheken, Heilpraktiker, physiotherapeutische Praxen.

Bildungs-/Erziehungseinrichtungen

Gymnasium, Sekundarschule, 3 Grundschulen, Volkshochschule. Im Stadtgebiet befinden sich 9 Kindergärten.

Verkehrsanbindung

Durch das Stadtgebiet führen die BAB A44 (Ruhrgebiet - Kassel), die B7 sowie die Obere-Ruhrthalbahn (Hagen - Kassel). Neben dem bestehenden Autobahnanschluss im Ortsteil Meerhof ist eine weitere Anschlussstelle in Westheim vorhanden. Die ICE-Strecke ist in Kassel schnell erreichbar, in 30 Minuten ist man am Flughafen Paderborn-Lippstadt.

Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Objektumfeld

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Obermarsberg (rd. 1.700 EW) im unteren südwestlichen Stadtbereich von Marsberg. Das Bewertungsobjekt liegt fußläufig ca. 2,8 km vom Zentrum und Einkaufsstraße in Niedermarsberg 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 mäßige Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle ist ca. 70 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof ist ca. 3 km fußläufig entfernt.

Straßennetz

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist durch die Ringstraße erschlossen.

Parkplatzsituation

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Parkmöglichkeiten. Öffentliche Parkflächen befinden sich an der Straße.

Einkaufsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (Discounter) befinden sich in Niedermarsberg ca. 1,2 km entfernt.

Beurteilung

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als mittlere Wohnlage 2.5 (wohnlagenkarte.de) klassifiziert. Sie ist für normale Wohnansprüche als noch durchschnittlich zu beurteilen.

3 Objekt

3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der 1. Ortstermin fand am 17.06.2025 statt. Zu diesem Termin erschien niemand. Mit E-Mail vom 23.06.2025 meldete sich der Eigentümer bei dem Sachverständigenbüro und bat um Kontaktaufnahme und Vereinbarung eines neuen Besichtigungstermins. Der 2. Ortstermin fand am 04.07.2025 mit einer Innen- und Außenbesichtigung statt.

3.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Grundstückfläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 179 m². Es handelt sich dabei um ein schmales, längliches Grundstück in einer Reihenhaussiedlung. Es grenzt einseitig an öffentlichen Straßenraum an. Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 5 m, die Tiefe des Grundstücks rd. 35,50 m. Die Topografie ist leicht abfällig in südlicher Richtung.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 27.05.202 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des HSK.

Bauakten

Nachstehende Unterlagen wurden von der Stadt Marsberg aus der Bauakte zur Verfügung gestellt:

- Bauschein vom 18.06.1952 Nr. 295/1952 (Siedlung am Rennufer Neubau von Mietwohnungen)
- Rohbauabnahmeschein vom 04.12.1952 (Neubau von Mietwohnungen zu Bauschein Nr. 295/52)
- Gebrauchsabnahmeschein vom 25.09.1953 zu Bauschein Nr. 295/52

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 27.05.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt folgende Baulasten:

- | | |
|-------------------------------|---|
| Baulasten-
blatt
Nr. 83 | Baulastenverzeichnis von Marsberg-Obermarsberg, Grundstück Ringstr. 13
Gemarkung Obermarsberg Flur 9 Flurstück 1261:

Lfd.-Nr. 1 Gestattung der Grenzbebauung in einer Länge von 7,30 m mit dem Bauantrag Nr. 3603-94-50 zugrundeliegenden geplanten Gebäude und Übernahme der Verpflichtung, im Falle der Bebauung des Flurstücks 1261, Flur 9, Gemarkung Obermarsberg, an die Grenzbebauung anzubauen. Eingetragen am 08.03.1995 |
| Baulasten-
blatt
Nr. 42 | Baulastenverzeichnis von Obermarsberg, Grundstück Obermarsberg 11, 9, 13
Gemarkung Obermarsberg Flur 9 Flurstück 1610, 1261:
Lfd.-Nr. 1 Übernahme der Verpflichtung zur Duldung, Nutzung und Unterhaltung einer
Wegefläche zugunsten der Flurstücke 387,389 und 390. Brilon, den 13.02.1978 |

Bewertung der Baulasten

Die Baulast Nr. 83 beeinträchtigt die vorhandene Nutzung des Bewertungsgrundstücks nicht und ist wertmäßig nicht relevant.

Die Baulast Nr. 42 wird wertmäßig mit einem Abschlag beim Bodenwert für eine Wegefläche von rd. 10 m² berücksichtigt (s.Pos. Bodenwert-Erläuterungen).

Baurecht

Das Grundstück liegt lt. Auskunft der Stadt Marsberg vom 19.05.2025 in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Marsberg vom 19.05.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag in der Denkmalliste.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 19.05.2025 wird bescheinigt, dass für das Grundstück der Gemarkung Obermarsberg Flur 9, Flurstück 1261, Ringstr. 13, groß 179 m² zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und nach § 8 KAG NRW derzeit nicht offen sind und nicht mehr anfallen.

Hausanschlüsse

Das Gebäude ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen, u. a. Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Telefon/Internet.

3.3 Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung aus den städtischen Bauakten. 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung (nur die wesentlichen Merkmale, keine detaillierte Baubeschreibung) **Baubeschreibung**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein voll unterkellertes Reihenheim Bj. 1952, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss auf einer Grundstücksfläche von 179 m².

Baujahr:	1952
Bauweise:	Massivbauweise, Kellermauerwerk aus Bruchsteinen Innenmauern aus Ziegelsteinen
Geschossdecken:	über Keller Betonkappen zwischen Trägern, über EG und DG Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Gauben mit Zementdachfalzziegeleindeckung nicht gedämmt
Fassade:	teilweise verputzt, Front mit Faserplatten (evtl. asbesthaltig), rückwärtig mit Holz verkleidet
Bodenbelag:	Holzfußboden, Fliesen, PVC
Decken:	teilw. Holzvertäfelungen
Treppen:	Kellertreppe aus Beton, Geschosstreppe aus Holz
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach isoliert, teilw. alte Holzfenster (Dach), nachträglich eingebaute Rollläden
Eingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
Innentüren:	einfache Holztüren
Heizung:	Gaseinzelöfen (nicht mehr zeitgemäß) mit Gastank im Garten
Elektrik:	nicht mehr zeitgemäße Elektroverteilung
Sanitärausstattung:	nicht mehr zeitgemäße Sanitärobjekte

Energieausweis / energetische Gebäudequalität

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor. Es handelt sich gemäß der vorgefundenen Bebauung mit Gaseinzelöfen und einem Gastank im Garten nicht mehr um eine zeitgemäße energetische Ausstattung.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören eine verwahrloste Gartenfläche, befestigte Wegeflächen, Einfriedung z.T. mit Maschendrahtzaun.

Kfz Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Zustand und Ausstattung der baulichen Anlagen

Der Wohnbereich befindet sich in einem abgenutzten Zustand, es besteht ein erheblicher Sanierungs- und Renovierungsstau. Die Sanitäranlagen und Elektroinstallationen sind nicht mehr zeitgemäß. Die Räume sind teilweise vermüllt, die Wand- und Bodenflächen sind größtenteils abgetragen und zerschlissen.

Die Ausstattung ist auf den heutigen Standard bezogen sehr einfach gehalten, abgewohnt und stark modernisierungsbedürftig (Fußböden, Wände, Decken, Türen etc.).

Beurteilung der Gebäudekonzeption

Das Gebäude entspricht einer Bauweise der 50er Jahre und befindet sich in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Badezimmer wurde nachträglich im Kellergeschoss eingebaut, dort fehlt ebenfalls eine Deckenverkleidung. Die Aufteilung der Flächen stammt aus dem Baujahr und ist somit nicht mehr zeitgemäß.

Modernisierungsbedarf

Eine aktuelle Nutzung besteht zurzeit nicht. Das Gebäude ist in diesem Zustand nicht bewohnbar. Zur Herstellung der Bewohnbarkeit für die angenommene Restnutzungsdauer wird ein Renovierungsabschlag in Höhe von 8.000 EUR veranschlagt (entspricht ca. 130 EUR/m² WFL). Dieser Abschlag entspricht nicht zwangsläufig den tatsächlichen Kosten, sondern stellt lediglich den negativen Werteinfluss dar.

Wohnflächen

Die Flächen wurden den vorgelegten Grundrisszeichnungen übernommen und über typische Ausbauverhältnisse mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert. WFL/BGF 0,45, (KG-EG-DG voll ausgebaut 0,50-0,44).

Wohn/Nutzflächenberechnung

Erdgeschoss rd.	32 m ²
Dachgeschoss rd.	30 m ²

Die Wohn- und Nutzflächen betragen insgesamt rd. 62 m².

Zubehör:

Die Küchenausstattung wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjektes beurteilt, sondern gem. § 95 BGB als „zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“. Es erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten.

4 Grundbuch

Auszug vom: 28.03.2025
Amtsgericht: Marsberg
Grundbuch von: Obermarsberg

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	666	1	Obermarsberg	9	1261	179,00

Gesamtfläche	179,00
davon zu bewerten	179,00

Abteilung I, Eigentümer

4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug vom 28.03.2025 (letzte Änderung 26.11.2024) vor.

Herrsrechte:

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

Bestandsverzeichnis

Der Bestand umfasst das Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Obermarsberg Blatt 666 Gemarkung Obermarsberg Flur 9, Flurstück 1261, Hof- und Gebäudefläche, Ringstr. 13 groß 179 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:

keine Eintragungen.

Abteilung III:

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

4.3 Sonstige Wertbeeinflussungen

Sonstige Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs bekannt, die einen relevanten Werteeinfluss haben könnten. Es wird daher von diesbezüglicher Lastenfreiheit ausgegangen.

5 Bodenwert

5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2025
 Bodenrichtwertnummer: 19822
 Bodenrichtwert: 90 EUR/m²
 Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitragssituation: beitragsfrei
 Nutzungsart: Wohnbaufläche
 Bauweise: offene Bauweise
 Geschosszahl: I-II
 Tiefe: 90 m²

Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück. Auf eine Anpassung des Bodenwertes wurde aufgrund des Zuschnitts und der Topografie sowie einer nicht möglichen Ausnutzung des hinteren Grundstücksbereichs verzichtet.

Im hinteren Bereich ist eine Baulast mit der Übernahme der Verpflichtung zur Duldung, Nutzung und Unterhaltung eine Wegefläche von rd. 10 m² zugunsten des Nachbargrundstücks der Parzelle Nr. 1610 eingetragen. Für diese Fläche wird ein Bodenwert in Höhe von 5,00 EUR/m² in Ansatz gebracht.

Grundstücksfläche von	169 m ² x 90,00 EUR =	15.210 EUR
Wegefläche von	10 m ² x 5,00 EUR =	50 EUR

insgesamt: 179 m² 15.260 EUR

Sonstige Abweichungen von der Bodenrichtwertqualität sind nicht erkennbar.

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	169	90,00					Ja	15.210
2	Grundstück Wegefläche	10	5,00					Ja	50

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

BODENWERT (gesamt)

15.260

6 Sachwert

6.1 Erläuterungen zum Sachwert

Baugrößen / Umfang der baulichen Anlagen

Die Bezugsgröße für die Ermittlung der Herstellungskosten bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche (BGF). Die Bruttogrundflächen wurden anhand der vorhandenen Grundrisszeichnung in der Bauakte ermittelt und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit über das Auskunftssystem tim-online des Landes NRW entsprechend plausibilisiert.

Wohnhaus

BGF Kellergeschoss rd.	46 m ²
BGF Erdgeschoss rd.	46 m ²
BGF Dachgeschoss rd.	46 m ²
BGF insgesamt rd.	138 m ²

Normalherstellungskosten

Der Baukostenansatz orientiert sich methodenkonform zur SW-RL an den bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten (NHK 2010). Der Baukostenansatz wird mit dem aktuellen Baupreisindex an den Bewertungszeitpunkt angepasst.

Baupreisindex (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes:

Baupreisindex 2010:	100,0
Baupreisindex I/2025:	1,8720

Normalherstellungskosten: siehe Tabelle unten

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten betragen nach NHK 2010 für Einfamilienhäuser 17 %.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen werden pauschal 5 % der Herstellungskosten geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer GND

Nach ImmoWertV 2021 Anlagen 1 und 2: EFH / RH / DHH: 80 Jahre

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Wohnhaus:	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	10 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist im Allgemeinen abhängig von dem Baujahr, der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und von dem Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen. Unter Berücksichtigung des vorgenommenen Renovierungsabschlages (s.o.) wird die RND auf 10 Jahre geschätzt.

Grundstücksmarktbericht / Preisentwicklung / Vergleichspreise

Im GMB des Gutachterausschusses (2024) wird für den HSK ohne Stadt Arnsberg folgendes Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² angegeben:

Für die Baujahre 1950 -1974 wird ein Ø Kaufpreis von 218.000 EUR (Spanne 31.000 – 604.000 EUR), bei einer Ø Grundstücksgröße von 628 m² (Spanne 364 – 800 m²), Ø 1.510 EUR/m² WFL (Spanne 560 - 2.620 EUR) bei Ø 157 m² WFL (Spanne 65 – 295 WFL), 45 Verkaufsfälle, ausgewiesen.

Im GMB des Gutachterausschusses (2024) wird für die Stadt Marsberg folgendes Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² angegeben:

Für die Baujahre 1950 -1974 wird ein Ø Kaufpreis von 179.000 EUR (Spanne 104.000 – 320.000), bei einer Ø Grundstücksgröße von 660 m² (Spanne 366 – 800 m²), Ø 1.140 EUR/m² WFL (Spanne 760 – 1.740 EUR) bei Ø 155 m² WFL (Spanne 110 – 225 WFL), 6 Verkaufsfälle, ausgewiesen.

In Bezug auf die geringe Wohnfläche sowie der geringen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes sind keine passenden Vergleichsobjekte vorhanden. Insofern sind die Vergleichswerte nur informativ aufgeführt.

Grundstücksmarktbericht / Sachwertfaktoren

Der herstellungskostenorientierte vorläufige Sachwert ist grundsätzlich an die am Markt erzielbaren Kaufpreise anzupassen. Die Anpassung erfolgt gemäß den Daten und Vorgaben des aktuellen GMB 2025 des Hochsauerlandkreises, deren Daten jedoch aus Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 basiert, die noch nicht das aktuelle Marktgeschehen abbilden.

$((-21,808 \times \ln(36.388) + 255,43) / 100 + 1) \times 0,95 \text{ (Gemeinde)} \times 1,00 \text{ (OT-Größe)} \times 0,99 \text{ (Gebäudeart)} = 1,19 \text{ (rd. + 19 \%)}$

Marktanpassung

Der zuvor methodenkonform auf Basis des GMB ermittelte Sachwertfaktor führt zu einem rechnerischen Ergebnis, das wesentlich von den allgemeinen Marktdaten des GMB, den objekt- und lageangepassten Vergleichsfaktoren und im Speziellen von den Ergebnissen der Auswertung der Kaufpreissammlung abweichen. Es ist daher nicht markt- und objektgerecht, den ermittelten Sachwertfaktor wertbestimmend anzuwenden.

Trotz einer historisch positiven realen Preisentwicklung ist aufgrund der nachhaltigen Marktsituation (Anstieg der Kapitalmarktzinsen, Ukraine Krieg, Konjunkturzyklen etc.) eine Veränderung zu beobachten, aufgrund dessen eine Korrektur des Sachwertfaktors zum Wertermittlungsstichtag erforderlich wird.

Aufgrund der veränderten Marktbedingungen (insbesondere der Lage auf dem Kapitalmarkt) sowie unter Berücksichtigung der Mikrolage am Standort wird unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände im Sachwert eine Marktanpassung von + 19 % für objekt-, markt- und lagegerecht beurteilt.

Der sich so ergebende marktangepasste Sachwert entspricht einem Vergleichswert von rd. 565,00 €/m² WFL.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen aus sachverständiger Sicht im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor.

6.2 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Wohnhaus	alle	1952	80	10	138,00 m² BGF	997	17,00	Linear	87,50	20.122

Σ 20.122

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	20.122
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00%
	1.006
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	21.128
+ Bodenwert	15.260
Vorläufiger Sachwert	36.388
± Marktanpassung	19,00%
	6.913
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	43.301
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Renovierungsabschlag zur Herstellung der Bewohnbarkeit	8.000
SACHWERT	35.301

6.3 Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus

Gebäudetyp	3.01 Reihenmittelhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	1,75
Tabellarische NHK	533 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	533 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	997 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,9221 (Stand: BKI 2025)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	919 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	15.260
	Sachwert	35.301
Abschläge	Rundung	0,50% 175
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	35.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	565



Erstellt am: 15.07.2025

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

8 Fotodokumentation

01_Ansichten (01) vordere Ansicht



01_Ansichten (02) rückwärtige Ansicht



02_Garten Wegefläche (Baulast)



9 Definitionen und Begriffserläuterungen

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 (§ 6 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

Bodenwert (§§ 13 und 17 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 (§§ 35 bis 39 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 (§§ 24 und 26 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 (§§ 27 bis 34 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 Pachteinahmen 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.

10 Begriffserläuterungen

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

Alterswertminderung (§ 38 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 (§ 37 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. 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

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. 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 (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)

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 (§ 32 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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - 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 objektartspezifisch definiert.

Herstellungskosten

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 (§ 33 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. § 21 Abs. 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

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 Gebäudeteile 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. § 24 ImmoWertV). Ein gemäß § 20 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag 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 (§ 21 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 genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 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 Sachwerte“ (= 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.

11 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Es besteht Urheberschutz der on-wert GmbH an dem erstellten Gutachten. Die on-wert GmbH behält sich alle Rechte diesbezüglich vor.

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 Schadenersatzhaftung 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 10.000.000 € 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.

Eine Veröffentlichung des Gutachtens jeglicher Art ist nicht gestattet.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens im gerichtlichen Rahmen verwendet werden.

12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

GEG

Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV

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 Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von 2021

Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209) in der Fassung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)