



## 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. 3706-G-23

## Einfamilienhaus (freistehend) mit Garage

PLZ, Ort	<b>59872 Meschede</b>
Straße	Mallinckrodtstr. 9
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Meschede Steinstr. 35 59872 Meschede
Gutachter/in	Christian Abeler HypZert F ö.b.u.v.SV
Objektbesichtigungstag	15.09.2023
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	15.09.2023



### Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

**190.000 EUR**

13,89-fache Jahresrohertrag  
1.188 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

### Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit rd. 160 m<sup>2</sup> WFL und Garage auf einem 503 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Volleigentum. Das Objekt befindet sich in der Stadt Meschede.

Das Wohnhaus wurde ca. 1927 in konventioneller Bauweise erstellt. 1987 und 1992 erfolgten Um- und Anbaumaßnahmen (Erweiterung Wohnen und Bad). An das Wohnhaus ist 1987 eine neue Garage mit Flachdach angebaut worden.

Im Innenbereich ist das Objekt zum Bewertungsstichtag fast vollständig entkernt (freigelegte Wände und Decken). Das Treppengeländer zum Dachgeschoss ist demontiert, in den Bädern befinden sich noch ältere Sanitäröbjekte. Die Elektroverteilung und Heizungsanlage sind unzeitgemäß. Die Bäder, Wand- und Bodenbeläge müssen zum überwiegenden Teil erneuert werden.

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 .....	7
3.4	Baubeschreibung.....	7
4	Grundbuch .....	9
4.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis .....	9
4.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III .....	10
5	Bodenwert .....	11
5.1	Erläuterungen zum Bodenwert .....	11
6	Sachwert.....	12
6.1	Erläuterungen zum Sachwert .....	12
6.2	Sachwert (Marktwert).....	14
6.3	Ableitung der Herstellungskosten .....	15
7	Ertragswert .....	16
7.1	Erläuterungen zum Ertragswert .....	16
7.2	Ertragswert (Marktwert) .....	18
8	Ergebnis .....	19
9	Unterlagenübersicht .....	20
10	Anlagenverzeichnis.....	20
11	Fotodokumentation .....	21
12	Anlage Karten .....	33
13	Anlage Grundrisse .....	37
14	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren .....	39
15	Begriffserläuterungen .....	40
16	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	44
17	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45

## **1 Verwendungszweck**

### **Gutachtenauftrag**

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Meschede AZ 010 K 004/23 vom 22.06.2023 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für das mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage bebaute Grundstück Mallinckrodtstraße 9, 59872 Meschede, eingetragen im Grundbuch von Meschede-Stadt in Blatt 1053, Gemarkung Meschede Flur 10 Nr. 477, groß 503 m<sup>2</sup>.

### **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.

### **Bewertungsobjekt**

Zu bewerten ist das Volleigentum an dem Grundstück Gemarkung Meschede Flur 10, Flurstück 477, Hof- und Gebäudefläche, Mallinckrodtstrasse 9, 503 m<sup>2</sup> groß, bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert mit Garage im Volleigentum.

### **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

#### Geographische Zuordnung

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

#### Einwohner und demographische Entwicklung

Insgesamt leben rd. 30.400 (Stand 07/23) Menschen im Stadtgebiet von Meschede (Datenquelle: meschede.de).

Für den Zeitraum 2020 bis 2040 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Meschede ein Bevölkerungsrückgang von -5,4 %, Hochsauerlandkreis -5,1 %, Nordrhein-Westfalen – 0,1% prognostiziert.

#### Wirtschaftsstruktur, Bildung, Tourismus

Neben Dienstleistungsunternehmen sind überwiegend mittelständische Unternehmen in Industrie und Handwerk ansässig. Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus sowie ein umfangreiches kulturelles Angebot sind ebenfalls vorhanden. Kindergärten, Grundschulen, Haupt- und Realschulen, zwei Gymnasien bieten ein vielfältiges Schulangebot. Meschede verfügt über eine Fachhochschule. Der nahegelegene Hennesee bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

#### Überregionale Verkehrsanbindung

Das Ruhrgebiet ist in circa 0,75 Std. mit dem Auto zu erreichen, die A 46 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Meschede verfügt über einen eigenen Bahnhof und somit über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Dortmund bzw. Paderborn, jeweils ca. 50 km entfernt.

#### Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

### 2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

#### Stadt Meschede

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Innenstadtlage von Meschede, ca. 800 m vom Stadt- und Einkaufszentrum (Fußgängerzone) entfernt. Lebensmittelgeschäft/Discounter befinden sich in ca. 600 m, die nächste Kita ist ca. 300 m entfernt, eine Grundschule in ca. 1,3 km.

#### Objektumfeld

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet, das durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

#### 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 ist ca. 120 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof in Meschede befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

#### Straßennetz

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist durch eine Anliegerstraße erschlossen. Durch den Ort führt die B 55. Eine Anschlussstelle zur Bundesautobahn A46 (Sauerlandlinie) befindet sich in ca. 3 km.

#### Parkplatzsituation

Auf dem Bewertungsgrundstück vor und in der vorhandenen Garage sind Parkmöglichkeiten vorhanden.

### Einkaufsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in Meschede ausreichend vorhanden.

### Beurteilung

Die Wohnlage wird als mittlere Wohnlage (2.8) wohnlagenkarte.de für die Region Meschede eingestuft und ist als durchschnittlich zu beurteilen.

## 3 Objekt

### 3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der erste Ortstermin fand am 21.08.2023 statt. Zu diesem Termin erschien die Beteiligte zu 2. der Antragsgegner des Verfahrens. Trotz Terminabsprache mit dem Beteiligten zu 1. der Antragsgegner wurde nicht geöffnet. Nach erneuter Kontaktaufnahme mit diesem konnte ein zweiter Ortstermin vereinbart werden.

Das Bewertungsobjekt wurde am 15.09.2023 von außen und innen besichtigt.

Teilnehmer der Besichtigung:

- Herr Christian Abeler on-wert GmbH
- der Vetter des Beteiligten zu 1.

### 3.2 Erläuterungen zum Grundstück

#### Grundstück

Die Gebäude- und Freifläche des Grundstücks umfasst 503 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, ca. 30 m tief, die Straßenfrontlänge beträgt ca. 20 m, es besteht eine Hanglänge in nördlicher Richtung.

#### Baurecht

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Meschede vom 01.08.2023 liegt das Grundstück in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### Bauakten

Die Bauakte der Stadt Meschede wurde eingesehen. Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

Datum	Aktenzeichen	Bauvorhaben
30.03.1978	552/78	Baugenehmigung (Errichtung einer Fertiggarage)
30.03.1978	552/78	Rohbauabnahmeschein zur Baugenehmigung vom 30.03.78 (Errichtung einer Fertiggarage, Datum der Abnahme 03.04.79)
20.10.1980	552/78	Schlussabnahmeschein zur Baugenehmigung vom 30.03.1978
20.03.1981	010.00132/3	Baugenehmigung (Erweiterung der Eingangsüberdachung)
30.07.1982	010.00132/3	Schlussabnahmeschein (Erweiterung der Eingangsüberdachung, Datum der Abnahme 29.07.1982)
26.05.1987	2.071/87.VG	Baugenehmigung (An- und Umbau des Wohnhauses)
31.08.1988	4.016/88.VG	Baugenehmigung (An- und Umbau des Wohnhauses, veränderte Bauausführung)
30.09.1988	2.071/87.VG 4.016/88.VG	Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus (Datum der Abnahme 21.06.1988)
04.03.1992	2.023/92.VG	Baugenehmigung (Anbau eines Badezimmers)

04.06.1992	2.023/92.VG	Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus (Datum 02.06.1992)
10.11.1992	2.023/92.VG	Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung (Datum 14.10.1992)

Die vorhandene Bebauung entspricht augenscheinlich den genehmigten Bauunterlagen.

### **Baulasten**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Meschede vom 20.07.2023 besteht für das zu bewertende Objekt kein Baulastenblatt. Von daher wird davon ausgegangen, dass weder eine belastende noch eine begünstigende Baulast besteht.

### **Erschließungskosten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Meschede vom 27.07.2023 waren zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten. 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.

Über zukünftige Erschließungsmaßnahmen äußert sich die Stadt Meschede wie folgt:

„Für die Mallinckrodtstraße“ ist die Erneuerung der Straßenbeleuchtungsanlage voraussichtlich im Jahr 2028 vorgesehen. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach § 8 KAG NRW bleibt vorbehalten. Aktuell werden die Anliegerbeiträge jedoch zu 100% durch das Land NRW gefördert.

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

### **Altlasten**

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 12.07.2023 besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht.

### 3.3 Erläuterungen zum Gebäude

#### Gebäudeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) 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. 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.

### 3.4 Baubeschreibung

#### Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert mit angebaute Garage auf einem 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Ursprungsbaujahr ist in den Bauakten nicht dokumentiert und wird auf 1927 vom Eigentümer angegeben. In den Jahren 1981, 1988 und 1992 wurden An- und Umbaumaßnahmen am Gebäude vorgenommen (Eingangsüberdachung, Erweiterung Balkon, Badezimmer). Das Bewertungsobjekt besitzt einen Haupteingang und zwei weitere Eingänge vom Garten aus.

#### Einfamilienhaus

Bauweise:	Massiv, Mauerwerkswände, Sockel Bruchstein eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Dach-/Spitzboden
Baujahr:	1927, An- und Umbaumaßnahmen 1981, 1988, 1992
Geschossdecken:	Beton, DG Holzbalken
Fassade:	Mineralputz, Giebel und westl. Hausseite teilweise verschiefert
Dach:	Krüppelwalmdach mit Gauben, Dachziegeleindeckung
Heizung:	Gaszentralheizung 1983, z.T. Rippen- bzw. Flachheizkörper
Fenster:	Kunststoff im EG, Alu im DG im Isolierverglasung Bj. 1979 manuelle Rollläden, Glasbausteine im KG und Treppenhaus
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, alter Holzfußboden, fehlende Beläge
Innentüren:	Holztüren
Wände:	z.T. Tapete, verputzt (Tapete entfernt), sichtbares Mauerwerk
Treppen:	Betontreppe zum KG, Holztreppe (ohne Geländer) zum DG
Sanitäreinrichtungen:	Bäder aus 1992, unzeitgemäße Sanitärobjekte
Elektroinstallation:	unterdurchschnittlich

Nebengebäude

Garage in Massivbauweise, Bj. 1987, Fassade Putz mit Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden, Garagenschwingtor, Ausgang über Treppe zum Garten, Flachdach z.T. als Terrasse genutzt

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der in der Bauakte vorliegenden Aufstellungen und den Grundrissen entnommen, anhand der vorliegenden Planunterlagen geprüft und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert.

Anzahl der Wohneinheiten: 1

Erdgeschoss

Bestand	74,89 m <sup>2</sup>	
Erweiterung	13,41 m <sup>2</sup>	88,30 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss

Bestand	62,97 m	
Erweiterung Bad	5,87 m <sup>2</sup>	
Balkon 12,03 m <sup>2</sup> (davon ¼)	3,00 m <sup>2</sup>	<u>71,84 m<sup>2</sup></u>
		160,14 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 160 m<sup>2</sup>.

WFL/BGF (oberirdisch) = 0,73

KFZ-Stellplätze

- 1 Stellplatz in der Garage
- Stellplätze im Freien vor der Garage

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören die Einfriedung (Metallzaun), befestigte Zuwegungen, Grünflächen und Beete (Kies). Auf dem Grundstück befindet sich ein baufälliger, offener Schuppen sowie eine überdachte, offene Abstellfläche. Die Gartenanlage ist zum größten Teil ungepflegt.

**Zustand der baulichen Anlagen**

Im Innenbereich ist das Objekt fast vollständig entkernt (freigelegte Wände und Decken → siehe Bilddokumentation). Das Treppengeländer zum Dachgeschoss ist demontiert, in den Bädern befinden sich noch ältere Sanitärobjekte. Die Elektroverteilung und Heizungsanlage sind unzeitgemäß. Die Bäder, Wand- und Bodenbeläge müssen zum überwiegenden Teil erneuert werden.

Die Ausstattung der baulichen Anlagen (nach Fertigstellung des Innenausbau) wird als mittel beurteilt, was weitgehend der Standardstufe 3,5 der Normalherstellungskosten 2010 entspricht.

Für den fehlenden Innenausbau (Boden- und Wandbeläge, Elektroinstallation, Heizung/Sanitär etc.) wird ein Wertabschlag in Höhe von 500,00 EUR/m<sup>2</sup> WFL in Höhe von insgesamt 80.000 EUR als sachverständig eingeschätzt und in Abzug gebracht.

#### 4 Grundbuch

Auszug vom: 22.06.2023

Amtsgericht: Meschede

Grundbuch von: Meschede-Stadt

#### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
-	1053	1	Meschede	10	477	503,00

Gesamtfläche 503,00  
**davon zu bewerten 503,00**

#### Abteilung I, Eigentümer

4.1 bis 4.4 die Beteiligten des ZV 010 K 004/23 in Erbengemeinschaft  
(diese werden dem Gericht mit gesondertem Schreiben mitgeteilt)

#### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/1053	1	1	477	Sonstiges, Zwangsversteigerungs- vermerk	wird nach Versteigerung gelöscht	-

#### 4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

##### Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug vom 22.06.2023 vor.

##### Bestandsverzeichnis

Der Bestand umfasst das Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Meschede-Stadt Blatt 1053 Gemarkung Meschede, Flur 10, Flurstück 477, Hof- und Gebäudefläche, Mallinckrodtstraße 9, groß 503 m<sup>2</sup>.

##### Nachvollzug des Flurstückbestands

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:**

Abt. II/4 lfd.-Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Meschede, 010 K 004/23). Eingetragen am 27.02.2023.

Das Recht Abt. II Nr. 3 steht im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung des Bewertungsobjekts und der Beauftragung zu diesem Gutachten. Es wird von Amtswegen nach der Zwangsversteigerung gelöscht.

### **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

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2023  
 Bodenrichtwertnummer: 19164  
 Bodenrichtwert: 110 EUR/m<sup>2</sup>  
 Entwicklungszustand: Baureifes Land  
 Beitragssituation: Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei  
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche  
 Geschosszahl: I-II  
 Fläche: 500 – 700 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertansatz

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- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Grundstück	503	110,00					Ja	55.330

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

**BODENWERT (gesamt)**

**55.330**

Entspricht 34% des Ertragswertes

## **6 Sachwert**

### **6.1 Erläuterungen zum Sachwert**

#### **Wertermittlungsverfahren**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienwohnhaus. 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 nicht genügend Kaufpreise vergleichbarer Objekte bekannt sind, kommt das Sachwertverfahren zu tragen. Als Plausibilitätskontrolle wird das Ertragswertverfahren in verkürzter Form dargestellt.

#### **Baugrößen / Umfang der baulichen Anlagen**

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

##### Einfamilienhaus

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

BGF Kellergeschoss: rd. 107 m<sup>2</sup>  
BGF Erdgeschoss: rd. 113 m<sup>2</sup>  
BGF Dachgeschoss: rd. 97 m<sup>2</sup>

BGF gesamt: rd. 317 m<sup>2</sup>

##### Garagengebäude

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

BGF Garagengebäude: rd. 20 m<sup>2</sup>

#### **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 II/2023: 177,8

Normalherstellungskosten: siehe Tabelle unten

##### Einfamilienhaus

Gebäudestandards für Einfamilienhäuser entsprechend SW-RL 2012 Anlage 2 Tabelle 1 (Standardstufen 1 bis 5):

Gebäudetyp: 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser)  
Ansatz: Standardstufe 3,5

##### Garagengebäude

Gebäudestandards für Garagen entsprechend SW-RL 2012 Anlage 2 (Standardstufen 3 bis 5)

Gebäudetyp: 14.1 (Einzelgarage)  
Ansatz: Standardstufe 4

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten betragen nach NHK 2010 für Einfamilienhäuser 17 %, Garage 12 %.

### **Außenanlagen**

Für die Außenanlagen werden pauschal 5 % der Herstellungskosten geschätzt.

### **Gesamtnutzungsdauer GND**

Nach ImmoWertV 2021 Anlagen 1 und 2: EFH / RH / DHH: 80 Jahre, Einzelgaragen: 60 Jahre

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

### **Ansatz GND und RND im Gutachten**

Wohnhaus: Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Garage: Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre  
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist abhängig von dem Baujahr, der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und von dem Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen:

### **Grundstücksmarktbericht / Preisentwicklung / Vergleichspreise**

Im GMB des Gutachterausschusses (2023) wird für die Stadt Meschede folgendes Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup> angegeben:

- Für die Baujahre 1950 -1974 wird ein Ø Kaufpreis von 229.000 EUR, bei einer Ø Grundstücksgröße von 627 m<sup>2</sup>, Ø 1.490 EUR/m<sup>2</sup> WFL bei 145 m<sup>2</sup> WFL, 24 Verkaufsfälle, ausgewiesen.
- Für die Baujahr 1975 -1994 wird ein Ø Kaufpreis von 209.000 EUR, bei einer Ø Grundstücksgröße von 593 m<sup>2</sup>, Ø 2.600 EUR/m<sup>2</sup> WFL bei 90 m<sup>2</sup> WFL, 4 Verkaufsfälle, ausgewiesen.

### **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 2023 des Hochsauerlandkreises, deren Daten jedoch aus Verkäufen der Jahre 2021 und 2022 basiert, die noch nicht das aktuelle Marktgeschehen abbilden.

Sachwertfaktor:

$$((-14,738 \times \ln(268.000) + 189,425) / 100 + 1) \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 = 1,04 (+4 \%)$$

### **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. Unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter wird der Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag sachverständig auf 1,0 (+/- 0 %) geschätzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)**

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden:

Abzug wegen fehlendem Ausbauzustand in Höhe von 500 EUR für 160 m<sup>2</sup> WFL in Höhe von 80.000 EUR.

**6.2 Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus	1	1927	80	30	317,00 m² BGF	1.395	17,00	Linear	62,50	194.022
2	Garage	1	1978	60	30	20,00	769	12,00	Linear	50,00	8.613

Σ 202.635

\* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2023 = 1,7780

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>202.635</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 10.131
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>212.766</b>
+ Bodenwert	55.330
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>268.096</b>
± Marktanpassung	0,00% 0
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>268.096</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden fehlender Ausbauzustand 500 EUR für 160 m² WFL	80.000
<b>SACHWERT</b>	<b>188.096</b>

### 6.3 Ableitung der Herstellungskosten

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK	785 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	785 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,7780 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.395 EUR/m <sup>2</sup> BGF

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für die Garage

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	4,00
Tabellarische NHK	433 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	433 EUR/
Indexwert zum Stichtag	1,7780 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	769 EUR/

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

## 7 Ertragswert

### 7.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Selbstgenutzte Wohnhäuser werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch auch vor, dass derartige Immobilien vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert wird verkürzt dargestellt (ohne detaillierte Begründung der einzelnen Wertansätze).

#### Mietflächen

Die Wohnflächen wurden den Aufstellungen und Grundrissen der vorgelegten Bauakte entnommen und über typische Ausbauverhältnisse plausibilisiert. Die Ausbauverhältnisse sind für die Gebäudeart, -größe und -bauweise plausibel. Wohnfläche: s. unter Objektbeschreibung

#### **Vermietungssituation**

Das zu bewertende Einfamilienhaus wird zum Teil noch von einem Eigentümer bewohnt.

#### **Leerstand im Objektfeld**

Im Objektfeld ist augenscheinlich kein Leerstand in Wohngebäuden zu verzeichnen.

#### **Leerstand**

Im Objektfeld ist augenscheinlich kein latenter Leerstand in Wohngebäuden zu verzeichnen.

#### **Vergleichsmieten**

Wohnpreis.de: Meschede, Bestandswohnungen: 4,41 – 6,77 EUR/m<sup>2</sup> WFL, im Ø 5,48 EUR/m<sup>2</sup> WFL

Capital Immobilien: Kompass, Meschede, Bestand: 4,74 – 4,96 EUR/m<sup>2</sup> WFL

#### **Mietansatz**

Unter Berücksichtigung der Lage, der Objektqualität sowie der Marktlage zum Bewertungsstichtag wird für das Einfamilienhaus eine Miete in Höhe von 6,50 EUR/m<sup>2</sup> WFL (inkl. Terrasse) und 30,00 EUR für die Garage als marktüblich eingeschätzt und für die Ertragswertermittlung angesetzt.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Es werden objektartspezifische Bewirtschaftungskosten angesetzt, die nicht umlagefähig sind:

- Instandhaltung: 13,30 €/m<sup>2</sup> WFL (Wohnen), 100 € je eigenständig vermietbarem Garagen-EP
- Mietverwaltung: 339 € (Wohnen), 44 € je eigenständig vermietbarem Garagen-EP
- Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags

#### **Nicht umlagefähige Betriebskosten**

In Folge des zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO<sub>2</sub>KostAufG) kann der Grundstückseigentümer an den Kosten für die CO<sub>2</sub>-Umlage beteiligt werden. Diese Kosten stellen nicht umlagefähige Betriebskosten dar. Die Ermittlung dieser Kosten erfolgte in Anlehnung an die HypZert-Kurzstudie „Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO<sub>2</sub>-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ab 01.01.2023“:

<b>Bestimmung der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten für CO<sub>2</sub>-Abgabe</b>	
Energieausweis: geschätzt	200 kWh/m <sup>2</sup> a Endenergiebedarf <b>G</b> Energie-Effizienzklasse
Beheizungsart: Erdgas	0,2016 kg CO <sub>2</sub> /kWh
CO <sub>2</sub> -Verbrauch:	<b>40,3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a</b>
Anteil Vermieter an der CO <sub>2</sub> -Abgabe	<b>60%</b> gem. CO <sub>2</sub> KostAufG
Wohn-/Mietfläche:	160 m <sup>2</sup> WF / MF
Kosten der CO <sub>2</sub> -Emissionen:	60,00 EUR/t CO <sub>2</sub> netto
<b>nicht umlegbare BWK:</b>	<b>277 EUR p. a. CO<sub>2</sub>-Kosten Vermieter</b> <b>1,73 EUR/m<sup>2</sup>a brutto</b>

Es werden folglich 1,73 EUR/m<sup>2</sup> beim Marktwert einheitlich in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis:

ImmoWertV Anlage 3: 2 % des Rohertrages bei Wohnnutzung

Ansatz unter Berücksichtigung des geringen Mietausfallrisikos beim Marktwert einheitlich 2 % des Jahresrohertrags

**Restnutzungsdauer**

s. Sachwertermittlung

**Liegenschaftszinssatz**

**Im Grundstücksmarktbericht 2022** für den Hochsauerlandkreis wird für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Zinssatz von 1,4 % (Spanne 0,2 bis 2,6 %) und für freistehende Einfamilienhäuser ein Zinssatz von 1,1 % (Spanne 0 bis 2,2 %) publiziert.

**Im Grundstücksmarktbericht 2023** für den Hochsauerlandkreis wird für freistehende Einfamilienhäuser ein Zinssatz von -0,2 % und für Zweifamilienhäuser 1,3 % publiziert.

Auf Basis dieser Angaben im Grundstücksmarktbericht wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Lagequalität, des Mietansatzes, der Objektqualität und der aktuellen Marktlage (insbesondere stark steigende Kapitalmarktzinssätze) ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

### 7.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			m <sup>2</sup>
w	1	Wohnen / EG, DG	30	1,75	1	160,00		6,50	12.480	933
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	30	1,75	1			40,00	480	36
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 30	Ø 1,75	Σ 1	Σ 160,00			Σ 12.960	Σ 969

### Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m <sup>2</sup>	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	(/Stk.)			
w	1	Wohnen / EG, DG	13,30	0,41	339,00	2,71	2,00	1,73	2,21	23,99
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	102,00	0,59	45,00	9,37	2,00			32,70

\* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 24,31

### Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR	
w	1	Wohnen / EG, DG	12.480	2.994	9.486	933	8.553	23,1858	198.308
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	480	157	323	36	287	23,1858	6.654
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 12.960	Σ 3.151	Σ 9.809	Σ 969	Σ 8.840		Σ 204.962	

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**204.962**

+ Bodenwert

55.330

#### Vorläufiger Ertragswert

**260.292**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

80.000

#### ERTRAGSWERT

**180.292**

## 8 Ergebnis

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	55.330
	Sachwert	188.096
	Ertragswert	180.292
<b>Abschläge</b>	Rundung	1.904
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>190.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	1.188
	x-fache Jahresmiete	13,89
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	160m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	160m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	12.960
	Jahresreinertrag	9.809
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	1,75%
	Gewerbe i.D.	1,75%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	24,31%
	Gewerbe i.D.	24,31%



Erstellt am: 10.11.2023

on-wert GmbH

## 9 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft aus dem Altlastenregister	vorhanden	12.07.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	20.07.2023
Auskunft aus dem Bauplanungsrecht	vorhanden	25.07.2023
Auskunft zum Denkmalschutz	vorhanden	25.07.2023
Auskunft zur Erschließung	vorhanden	27.07.2023
Bauakte	vorhanden	-
Fotoanlagen	vorhanden	-
Grundbuchauszug	vorhanden	22.03.2023
Wohnflächenberechnung	vorhanden	-

## 10 Anlagenverzeichnis

Anlage Karten

Anlage Grundrisse

Anlage Hinweise

## 11 Fotodokumentation

### 01\_Ansichten (1) Straßenansicht



### 01\_Ansichten (2) Straßenansicht



### 01\_Ansichten (3) rückwärtige Ansicht



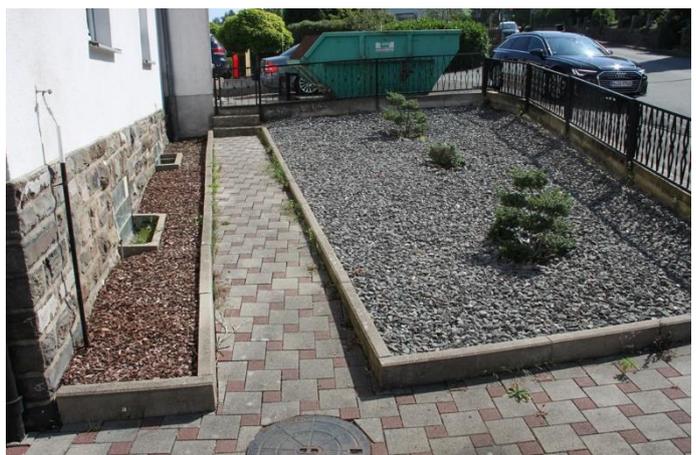
**01\_Ansichten (4)**  
rückwärtige Ansicht



**01\_Ansichten (5)**



**02\_Garten (1)**  
Vorgarten



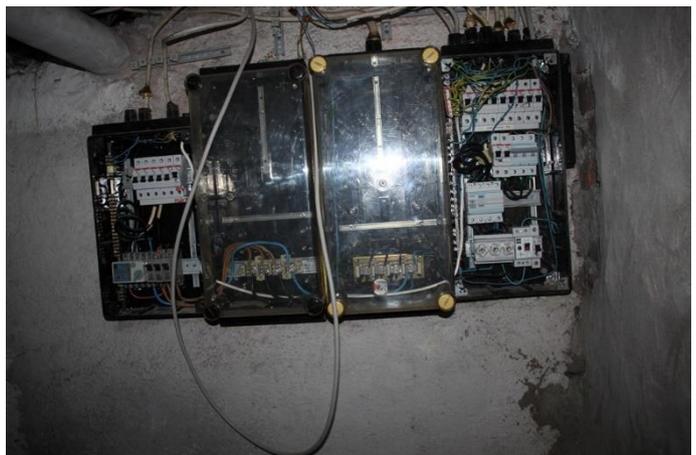
**02\_Garten (2)**  
Gartenfläche



**02\_Garten (3)**  
Gartenfläche



**03\_Kellergeschoss (1)**  
Elektroverteilung



**03\_Kellergeschoss (2)**



**03\_Kellergeschoss (3)**  
Kellertreppe



**03\_Kellergeschoss (4)**  
Waschkeller



**03\_Kellergeschoss (5)**  
Gasheizung Bj. 1983



**03\_Kellergeschoss (6)**  
Kellerraum



**04\_EG\_Wohnen (1)**  
Wohnen



**04\_EG\_Wohnen (2)**  
Büro



**04\_EG\_Wohnen (9)**  
Treppe zum DG



**04\_EG\_Wohnen (3)**  
fehlende Deckenverkleidung  
fehlendes Geländer



**04\_EG\_Wohnen (4)**  
Wohnen



**04\_EG\_Wohnen (5)**  
Wohnen



**04\_EG\_Wohnen (6)**  
Wohnen



**04\_EG\_Wohnen (7)**  
Bad



**04\_EG\_Wohnen (8)**  
Bad



**05\_DG\_Wohnen (1)**  
Wohnen



**05\_DG\_Wohnen (2)**  
Wohnen



**05\_DG\_Wohnen (3)**  
Wohnen



**05\_DG\_Wohnen (4)**  
Bad



**05\_DG\_Wohnen (5)**  
Bad



**05\_DG\_Wohnen (6)**  
Schlafen



**05\_DG\_Wohnen (7)**  
Flurbereich



**06\_Treppenhaus (1)**



**06\_Treppenhaus (2)**



**07\_Terrasse**



**08\_Dachboden (1)**

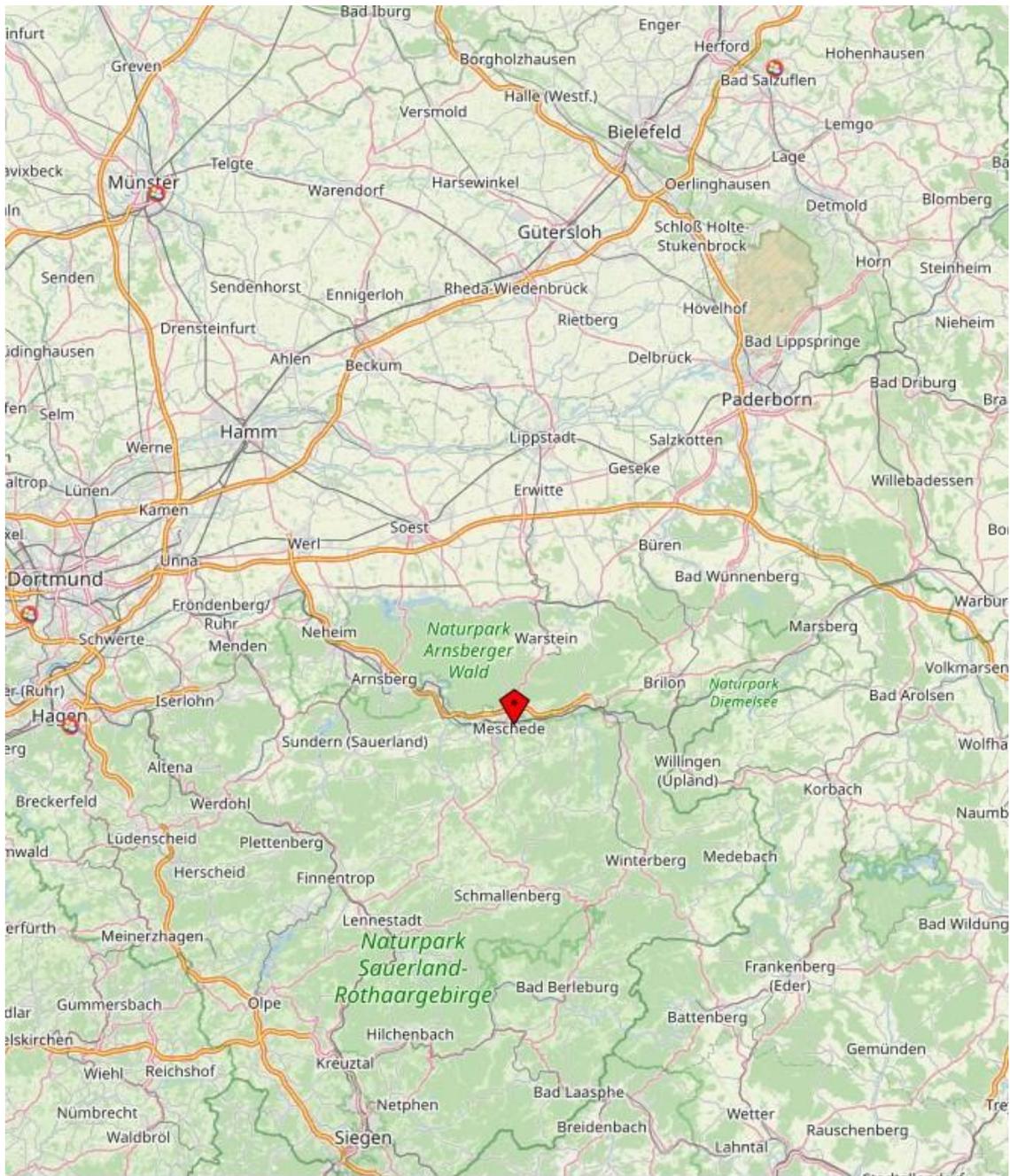


**08\_Dachboden (2)**



## 12 Anlage Karten

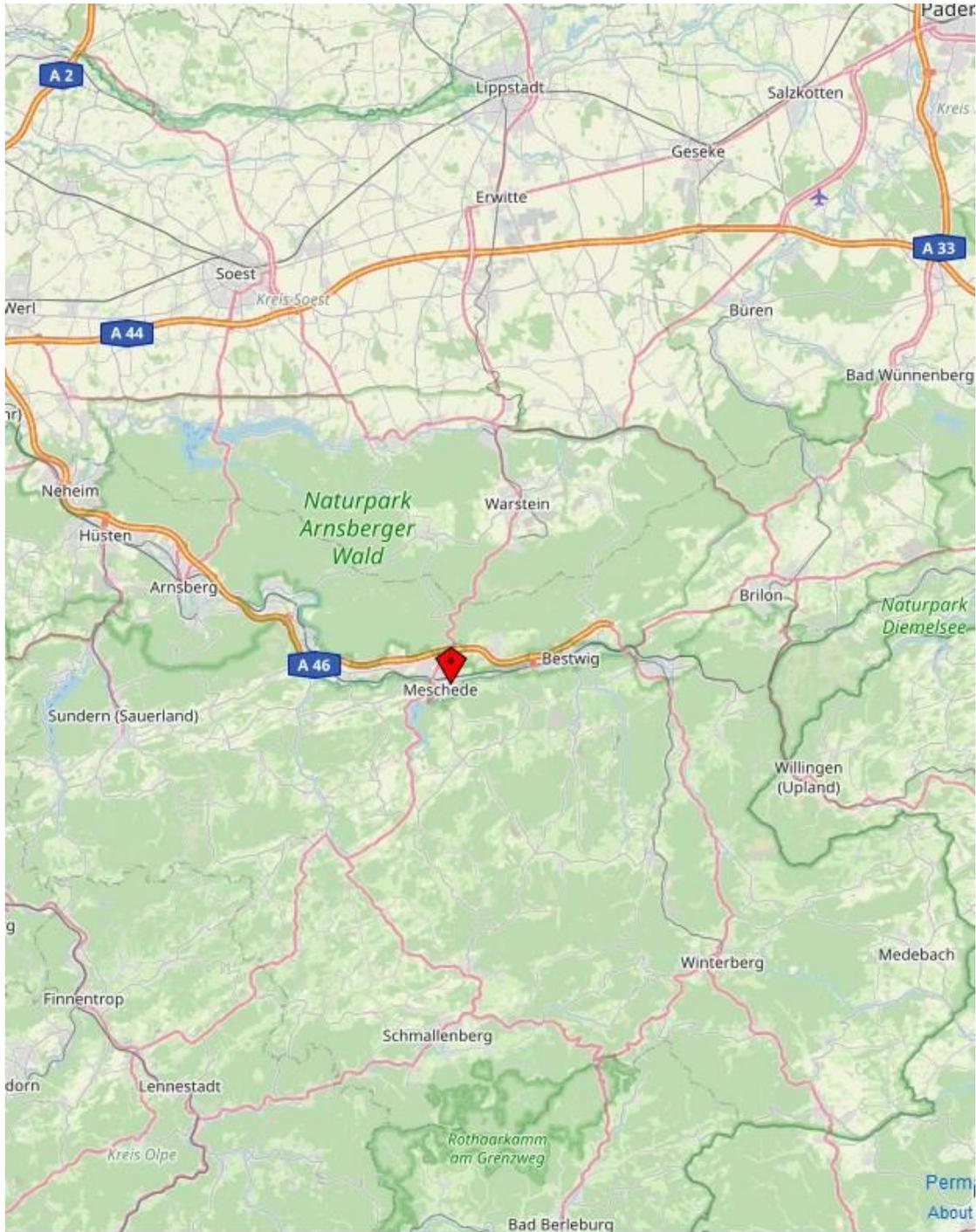
### Übersichtskarte



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Databas

**Quelle:** Übersichtskarte openstreetmap.de  
**Aktualität:** online, 21.08.2023

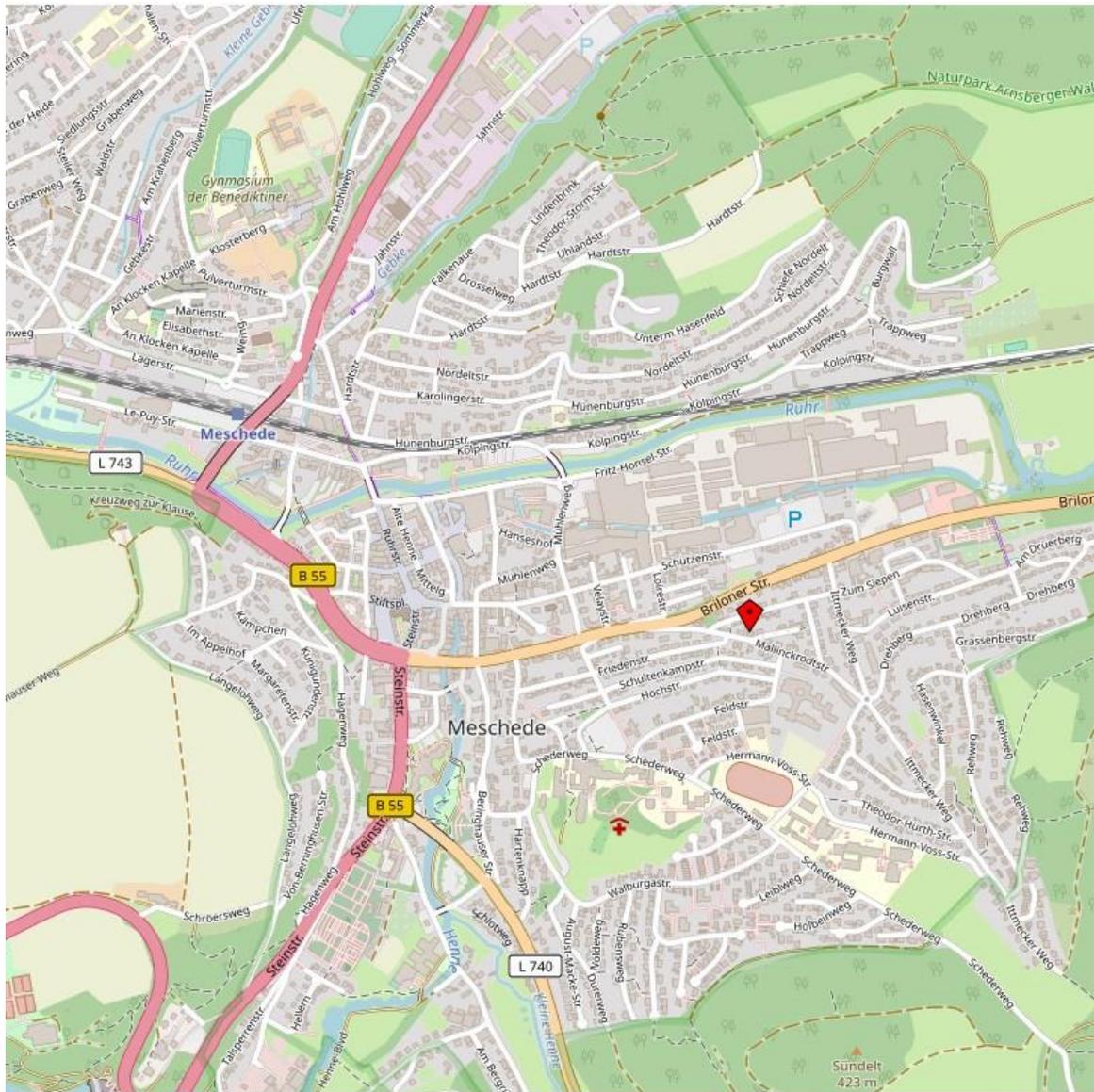
## Umgebungskarte



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

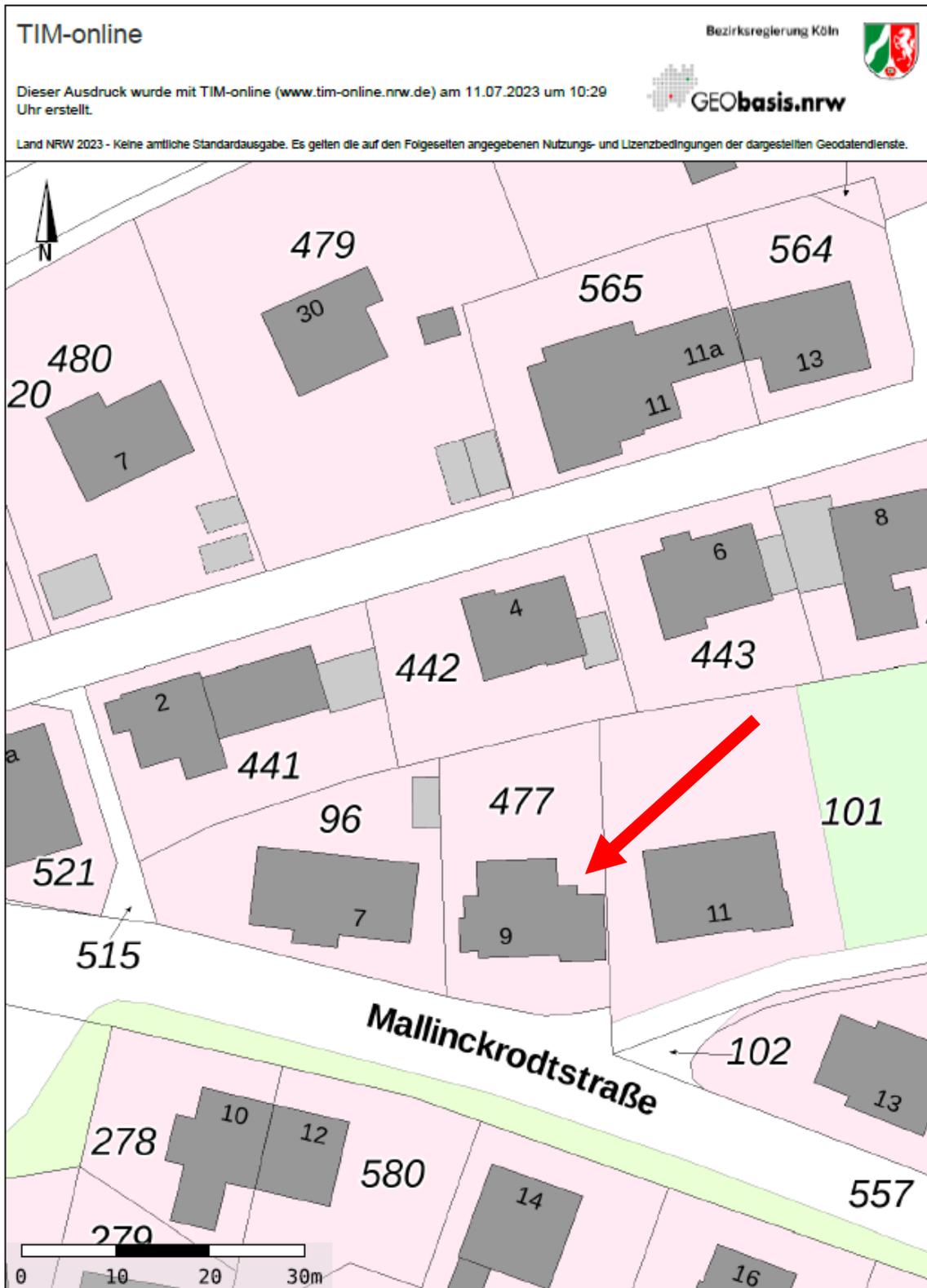
**Quelle:** openstreetmap.de  
**Aktualität:** online, 21.08.2023

## Stadtplan



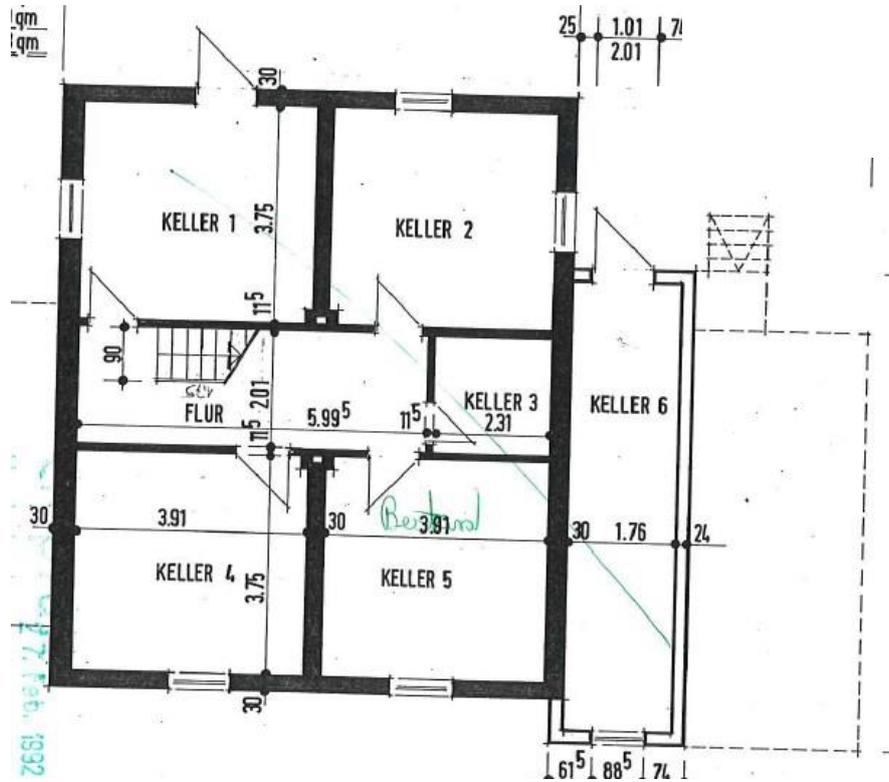
Quelle: openstreetmap.de  
Aktualität: online, 21.08.2023

## Liegenschaftskarte

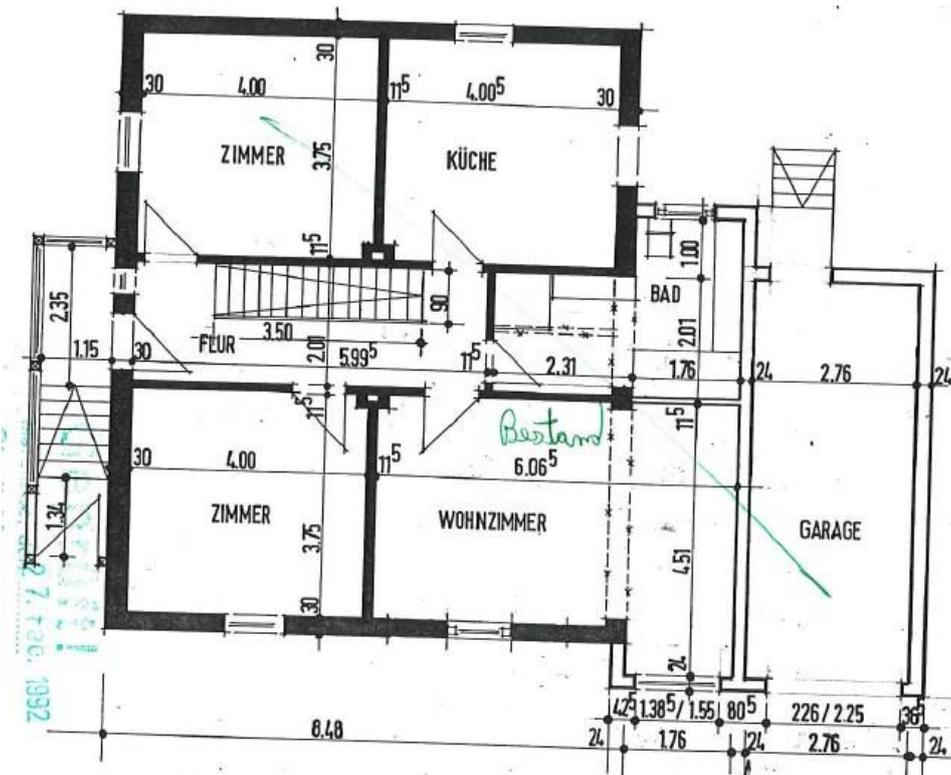


**Quelle:** TIM-online Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
**Aktualität:** 21.08.2023

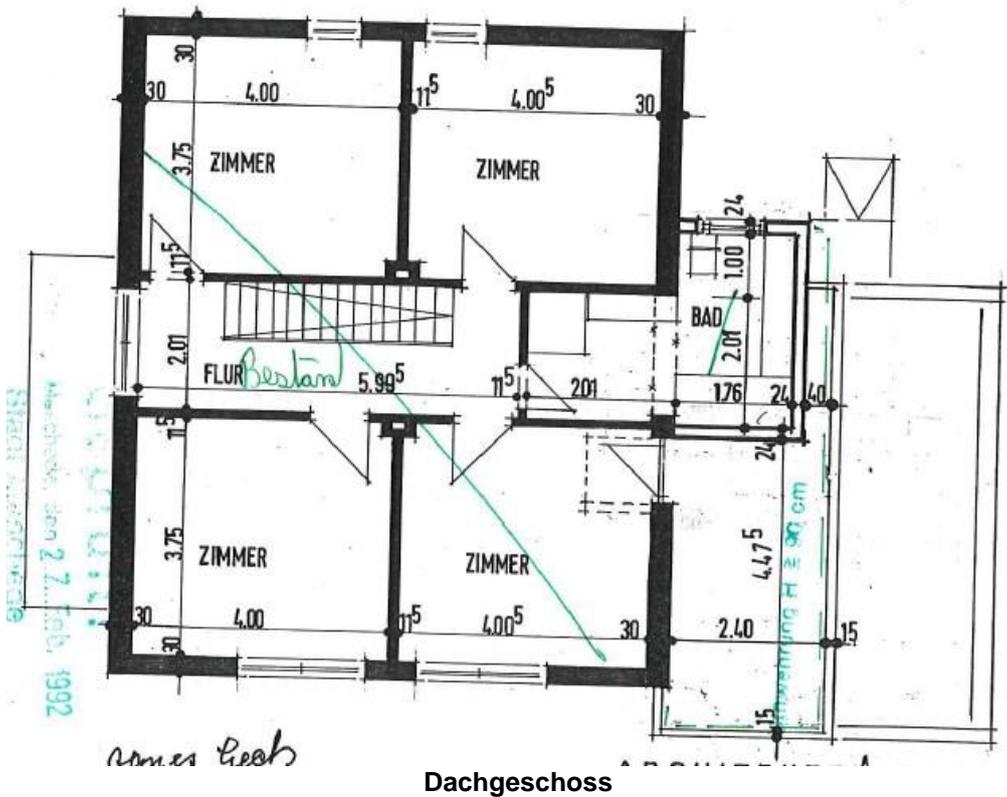
13 Anlage Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



## 14 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.

## **15 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 miterfasst 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 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 (§ 22 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 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.

## **16 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 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 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.

## **17 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)

### **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 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)