



# 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. 3862-G-23

## Wohnhaus mit Nebengebäuden (Garagen, Werkstatt und Lagerflächen)

PLZ, Ort **59929 Brilon**  
Straße **Elmerborg 15**  
Bundesland **Nordrhein-Westfalen**

Auftraggeber/in **Amtsgericht Brilon  
Bahnhofstr. 32  
59929 Brilon  
AZ 010 K 005/23**

Gutachter/in **Christian Abeler  
HypZert (F), ö.b.u.v.SV  
Monika Voss**

Objektbesichtigungstag **06.12.2023**  
Besichtigungsumfang **Innen- und  
Außenbesichtigung**

Wertermittlungstichtag **06.12.2023**



### Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

**400.000 EUR**

16,1-fache Jahresrohertrag  
710 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

Verkehrswert (Marktwert) im Sinne § 194 Baugesetzbuch	Verkehrswert (Marktwert) im Sinne § 194 Baugesetzbuch	Wert des Wegerechts Abt. II/3
Wohnhaus Grundstück Flur 9 Nr. 147 Elmerborg 15 groß 1.637 m <sup>2</sup>	Nebengebäude 1,2 und 3,4 Grundstück Flur 9 Nr. 367 Elmerborg 15 groß 1.228 m <sup>2</sup>	
<b>320.000 EUR</b>	<b>80.000 EUR</b>	<b>385 EUR</b>

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.

## Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäuden (ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen) freistehend, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, fast vollständig unterkellert mit einer Wohnfläche inkl. Wintergarten von rd. 223 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus wurde im Innenbereich in den letzten Jahren umfassend modernisiert.

Die Nebengebäude, deren Nutzung in Garagen, Werkstatt und Lagerflächen besteht, haben eine Nutzfläche von insgesamt rd. 340 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück besitzt insgesamt eine Grundstückgröße von 2.865 m<sup>2</sup> und befindet sich im Volleigentum.

Das Objekt befindet sich in der Stadt Brilon im Ortsteil Altenbüren im Außenbereich. Die Makrolage wird als durchschnittlich, die Mikrolage als leicht unterdurchschnittlich bezeichnet.

## Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck .....	3
2	Lage.....	4
2.1	Erläuterungen zur Makrolage .....	4
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage .....	5
3	Objekt .....	5
3.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....	5
4	Objekt - Grundstück .....	6
4.1	Erläuterungen zum Gebäude .....	7
4.2	Objekt – Zustand – Ausstattung .....	9
4.3	Baubeschreibung.....	10
5	Grundbuch.....	11
5.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis .....	11
5.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III .....	12
5.3	Sonstige Wertbeeinflussungen .....	13
6	Bodenwert .....	14
6.1	Erläuterungen zum Bodenwert .....	14
7	Sachwert.....	15
7.1	Erläuterungen zum Sachwert .....	15
7.2	Sachwert (Marktwert).....	17
7.3	Ableitung der Herstellungskosten .....	18
8	Ertragswert .....	19
8.1	Erläuterungen zum Ertragswert.....	19
8.2	Ertragswert (Marktwert) .....	21
9	Ergebnis .....	22
	Unterlagenübersicht.....	23
	Anlagenverzeichnis.....	23
	Fotodokumentation .....	24
	Anlage Karten .....	39
	Anlage Bauzeichnungen.....	44
	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren .....	47
	Begriffserläuterungen .....	48
	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	52
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	53

## **1 Verwendungszweck**

### **Gutachtauftrag**

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon AZ 010 K 005/23 vom 16.10.2023 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für die mit einem eingeschossigen Wohngebäude, fast vollständig unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäuden bebaute Grundstücke Elmerborg 15, 59929 Brilon, eingetragen im Grundbuch von Brilon Blatt 402 A, Gemarkung Brilon Flur 9 Nr. 147 und 367 in Größe von insgesamt 2.865 m<sup>2</sup> ermittelt werden.

Das in Abt. II/3 eingetragene Recht wird auftragsgemäß mitbewertet und separat ausgewiesen.

### **Rechtsgrundlage**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die zu bewertende Grundstücke 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 den Grundstücken der Gemarkung Altenbüren Flur 9 Nr. 147 Landwirtschaftsfläche, Geb.- und Freifläche, Elmerborg 15, 1.637 m<sup>2</sup> groß und Flur 9 Nr. 367 Gebäude- und Freifläche, Elmerborg 1, 1.228 m<sup>2</sup> groß mit aufstehendem Wohngebäude und Nebengebäuden 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**

#### **Einwohner und demographische Entwicklung**

Insgesamt leben rd. 25.500 Menschen (Stand 12/2022) im Stadtgebiet von Brilon (Quelle: Statistisches Landesamt).

Für den Zeitraum 2020 bis 2040 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Brilon ein Bevölkerungsrückgang von -6,8 %, Hochsauerlandkreis – 5,1 %, Nordrhein-Westfalen – 0,1% prognostiziert.

#### Geographische Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Arnsberg, im Hochsauerlandkreis in der Stadt Brilon. Zum Stadtgebiet gehören neben der Kernstadt Brilon 17 Stadtteile. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 229,2 km<sup>2</sup>. Brilon grenzt im Norden an die zum Kreis Paderborn gehörenden Städte Büren und Bad Wünnenberg, im Osten liegt Marsberg, im Südosten die zum hessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg gehörenden Gemeinden Diemelsee und Willingen. Die westliche Stadtgrenze teilt sich Brilon mit Olsberg und im Nordwesten liegt die Stadt Rüthen.

#### Wirtschaftsstruktur, Tourismus

Dienstleistungsunternehmen sind überwiegend mittelständische Unternehmen in Industrie und Handwerk ansässig. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie ein umfangreiches kulturelles Angebot und Sporteinrichtungen (Hallenbad) sind ebenfalls vorhanden. Der nahegelegene Diemelsee (Hessen) bietet Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Brilon verfügt über eine Berufsschule für Wirtschaft und Verwaltung.

#### Behörden in Brilon

Kreisverwaltung HSK, Stadtverwaltung, Standesamt, Bauamt, Straßenverkehrsamt, Arbeitsagentur, Finanzamt, BAföG Amt.

#### Gesundheit

Ärzte, Apotheken, Heilpraktiker, physiotherapeutische Praxen, das Kneipp-Angebot, das Städtische Krankenhaus (Maria-Hilf Brilon GmbH) prägen das Gesundheitswesen vor Ort.

#### Bildungseinrichtungen

Gymnasium, Haupt- und Realschule, Förderschule (Franziskussschule), 3 Grundschulen, Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung Brilon (Europaschule), staatliches Schulamt, Musikschule, Schulberatungsstelle HSK, Fernuni Hagen - Studienzentrum Brilon, Volkshochschule.

#### Verkehrsanbindung

Brilon ist an das Fernstraßennetz über die Bundesstraßen 7 und 480 angebunden, die sich auf dem Gebiet der Kernstadt treffen und bis zum Ortsteil Altenbüren über dieselbe Strecke verlaufen. Außerdem beginnen beziehungsweise enden die Bundesstraßen 251 und 516 in Brilon. Über die Bundesstraßen sind die Autobahnen 33 (Richtung Bielefeld: etwa 30 km im Norden bei Bad Wünnenberg), 44 (Richtung Kassel: etwa 33 km im Osten bei Marsberg, Richtung Dortmund: etwa 35 km im Norden bei Geseke) und 46 (Richtung Dortmund: etwa 10 km im Westen bei Olsberg) zu erreichen.

#### Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

## **2.2 Erläuterungen zur Mikrolage**

### **Objektumfeld**

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Altenbüren im Außenbereich, allerdings in der Nähe zum bebauten Innenbereich (rd. 100 m südlich), zum Ortskern ca. 800 m. Im Umfeld liegen landwirtschaftliche Flächen, Bauernhöfe sowie Gewerbebetriebe. Zur Innenstadt von Brilon sind es ca. 6 km.

### **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. 280 m (B 480) vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof von Brilon ist ca. 6 km, der Bahnhof in Olsberg ca. 7 km entfernt.

### **Straßennetz**

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist durch die Straße Elmerborg erschlossen.

### **Parkplatzsituation**

Auf dem Bewertungsgrundstück sowie in den vorhandenen Garagen befinden sich ausreichende Parkmöglichkeiten.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (Discounter) befinden sich in ca. 5 km in Brilon.

### **Beurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich, die Wohnlage im Umfeld wird mit 2.3 -2.4 (wohnlagenkarte.de) klassifiziert. Sie ist für normale Wohnansprüche als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen.

## **3 Objekt**

### **3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Der erste Ortstermin fand am 06.12.2023 statt. Zu diesem Termin erschienen

- der Eigentümer
- Herr Christian Abeler und seine Mitarbeiterin Monika Voss, on-wert GmbH

Die Namen der Beteiligten werden dem Gericht mit gesondertem Schriftstück mitgeteilt.

## **4 Objekt - Grundstück**

### **Grundstück**

Die Grundstückfläche des Bewertungsgrundstücks umfasst insgesamt 2.865 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück ist quadratisch geschnitten, ca. 48 m tief, die Straßenfrontlänge beträgt ca. 46 m, die Topografie ist relativ eben, leicht abfällig in südlicher Richtung.

### **Baurecht**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 21.11.2023 liegt das Bewertungsgrundstück im Außenbereich. Es gilt § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Ein Bebauungsplan existiert nicht.

### **Bauakten**

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

- 12.06.1963 Neubau eines landwirtschaftlichen Gehöftes 1. Bauabschnitt Nr. 440/63
- 28.04.1964 Rohbauabnahmeschein (Neubau eines landwirtschaftlichen Gehöftes 1. Bauabschnitt)
- 20.09.1965 Errichtung eines Stallgebäudes auf Flur 9 Nr. 149
- 25.01.1978 Anbau an das Wohnhaus Nr. 3604/77 (Überdachung Terrasse)
- 23.10.1980 Schlussabnahmeschein zur Baugenehmigung vom 25.01.1978 (Datum der Abnahme 08.10.80)

In den vergangenen Jahren wurden etliche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die aus sachverständiger Sicht teilweise genehmigungspflichtig sind. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5 % des Marktwertes berücksichtigt.

### **Baulasten**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 20.11.2023 ist für das Grundstück Gemarkung Altenbüren Flur 9 Nr. 367 eine Baulast eingetragen. Es handelt sich um die Übernahme der Verpflichtung zur Duldung der Verlegung, Nutzung und Unterhaltung einer Abwasserleitung zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Altenbüren Flur 9 Nr. 165 (eingetragen am 28.03.1969).

Für das Grundstück Gemarkung Altenbüren Flur 9 Flurstück 147 besteht kein Baulastenblatt.

Die eingetragene Baulast dient der Versorgung eines Nachbargrundstücks und ist wertmäßig nicht relevant.

### **Erschließungskosten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 21.11.2023 wird bescheinigt, dass für die Grundstücke Gemarkung Altenbüren Flur 9 Flurstück 147 und 367, Elmerborg 15, zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Brilon, Kostenerstattungsbeträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Brilon sowie Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW und der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Brilon zur Zeit nicht erhoben werden können, da sich die Grundstücke im Außenbereich befinden. Offene Forderungen aus Erschließungsbeiträgen, Kostenerstattungsbeträgen oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

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

### **Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft der Denkmalbehörde vom 20.11.2023 liegt kein Denkmalschutz vor.

### **Altlasten**

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 20.11.2023 besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht.

#### 4.1 Erläuterungen zum Gebäude

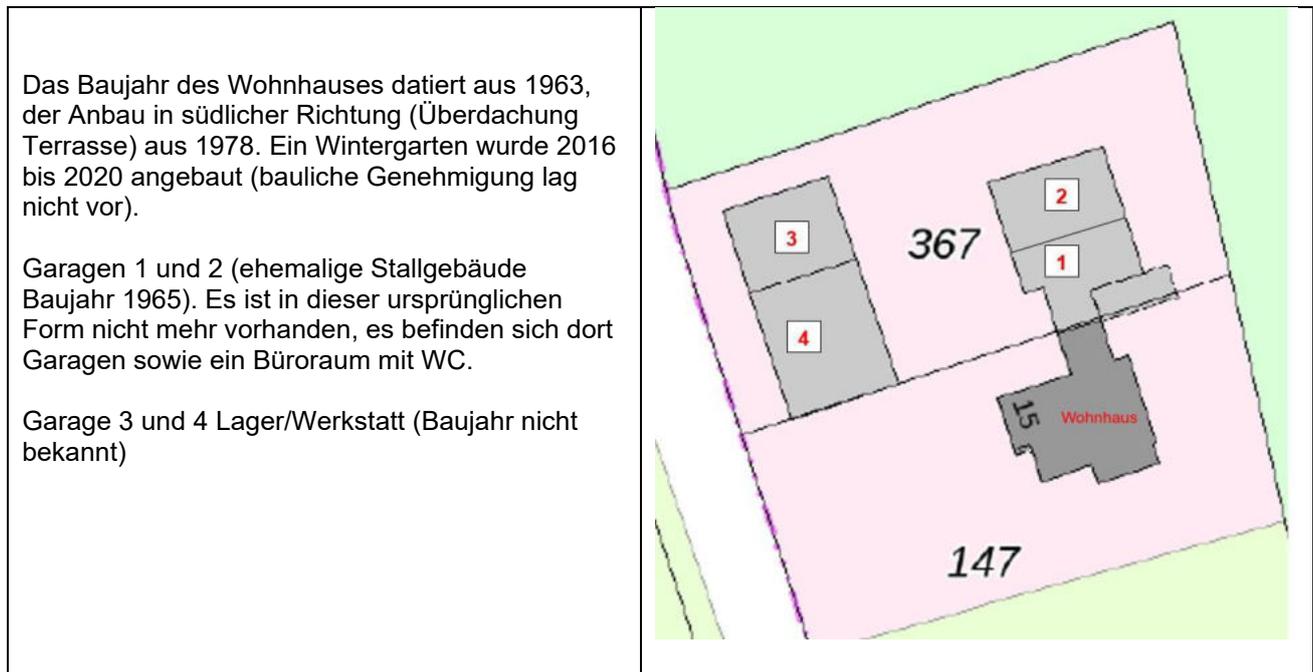
##### Gebäudebeschreibung

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.

##### Baubeschreibung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, bestehend aus einem Wohnhaus mit Wintergarten, fast vollständig unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Bewertungsgrundstück von insgesamt 2.865 m<sup>2</sup> befinden sich noch vier Nebengebäude (Garagen bzw. Lager- und Werkstattflächen).



**Wohngebäude**

Bauweise:	Eingeschossig, ausgebauten Dachgeschoss, unterkellert (ca. 90%) Massiv, Mauerwerkswände, Betonfundamente
Baujahre:	Wohnhaus 1963, Nebengebäude ehemaliger Stall 1965 (Garage 1,2) Nebengebäude (3,4) nicht bekannt
Decken:	Stahlbeton, über dem DG Holzbalkendecke
Fassade:	Kratzputz, Platten aus Eternit, Giebel Eternitschiefer
Dach:	Satteldach gedämmt mit Gauben, Dacheindeckung Eternitschiefer
Heizung:	Ölheizung (Bj. 1987), 2 Stahltanks Kaminofen im Wohnbereich, Fußbodenheizung im EG, Flachheizkörper im DG
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (2016), elektr. Rollläden
Bodenbeläge:	Holzbelag, Fliesen
Innentüren:	Holztüren, teilw. Glastüren
Hauseingang:	Metalltür mit Lichtausschnitten
Wände:	z.T. Tapete, verputzt
Treppen:	Betontreppe zum KG, Holztreppe zum DG
Sanitäreinrichtungen:	modernisierte Bäder mit zeitgemäßen Sanitärobjekten
Elektroinstallation:	zeitgemäß
Wintergarten:	
Außenanlagen:	Massiv im Sockelbereich, Fensterfronten in Holzrahmen, Pultdach, Holzbelag, mit Zugang zum Garten  Gewächshaus, geschotterte Terrasse, asphaltierte Flächen und Zufahrt, bepflanzte Hohlblocksteine zur Abgrenzung, Wiesenflächen mit Baumbestand und Hecke, Stacheldrahtzaun
Stellplätze:	ausreichend KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

**Nebengebäude 1 und 2**Lagerfläche mit Büro und WC, Garage

Baujahr:	Ursprung 1965 als Stall, Umbau in Lagerflächen mit Büro, WC und Garage
Bauweise:	Massiv, Boden asphaltiert, Werkstattgrube
Fassade:	Putz
Dach:	Satteldach, Welleternit
Tore/Türen:	zwei, mechanische Garagenschwingtore aus Metall Metalltür zum Garten

**Nebengebäude 3 und 4**Werkstatt/Scheune und Garage

Baujahr:	nicht bekannt, in Teilbereichen modernisiert
Bauweise:	Massiv, Ziegelmauerwerk, verputzt Balkenzwischenlage mit Spanplatten
Fassade:	Kratzputz
Dach:	Satteldach aus Metall-Trapezblech, mit angesetztem Pultdach über der Garage
Tore/Türen:	zwei große Holzschiebetore, ein kleines mechanisches Garagenschwingtor aus Metall

## Wohn- und Nutzflächenaufstellung

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus den vorhandenen Grundrissen aus der Bauakte - die nicht den aktuellen Bauzustand darstellen - ermittelt und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert.

Anzahl der Wohneinheiten: 1

#### **Erdgeschoss**

bestehend aus den Räumen: Eingang,  
Kochen/Essen mit Vorrat, Wohnbereich, Diele,  
Gäste-WC, Zimmer, Wintergarten

rd. 145 m<sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss**

Bestehend aus den Räumen: Flur, Bad, Büro,  
2 Schlafräumen, Kinderzimmer, zwei Balkone,  
Zimmer Dachbodenraum

rd. 78 m<sup>2</sup>

Summe:

rd. 223 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 223 m<sup>2</sup> (WFL/BGF (oberirdisch) = 0,70).

### Nutzfläche

Die Nutzflächenaufstellung erfolgte nach Angaben des Eigentümers. Bezüglich dieser Nebengebäude liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

#### **Nebengebäude 1 und 2**

Bestehend aus Garage 1 mit Flur, Bad, Büroraum  
und Garage 2

rd. 136 m<sup>2</sup>

#### **Nebengebäude 3 und 4**

Bestehend aus Garage 3 und Werkstatt 4

rd. 204 m<sup>2</sup>

## 4.2 Objekt – Zustand – Ausstattung

### **Zubehör**

Die Küchenausstattung wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjektes beurteilt, sondern gem. § 95 BGB als „zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“. Diverse Maschinen, Arbeitseinrichtungen, Autos und Gegenstände in den Nebengebäuden sind ebenfalls kein Bestandteil der Wertermittlung. Es erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten.

### **Beurteilung der Gebäudekonzeption**

Die Gebäudekonzeption entspricht dem Baustil des Baujahres. In der Vergangenheit fanden Umbaumaßnahmen statt sowie umfangreiche Sanierungen in den Jahren 2016 bis 2020.

### **Zustand der baulichen Anlagen**

Der Gebäudezustand des Wohngebäudes ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Innenbereich wurde komplett saniert und Umbaumaßnahmen vorgenommen. In einzelnen Teilbereichen sind die Sanierungsarbeiten noch nicht komplett abgeschlossen. Um den energetischen Standard zu verbessern wäre eine Modernisierung der Heizungsanlage sowie Dacheindeckung sowie der Fassade anzuraten.

Die Ausstattung der baulichen Anlagen wird als baujahrestypisch mittel beurteilt, was weitgehend der Standardstufe 3,00 der Normalherstellungskosten 2010 entspricht.

Die Nebengebäude befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Das Nebengebäude 3 und 4 ist in Teilbereichen von außen saniert worden (neuer Außenputz und Dacheindeckung).

**Der Modernisierungsbedarf** sowie sonstige kleinere Schäden und Mängel sowie Restarbeiten sind bereits bei der Ausstattungsstufe sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entsprechend berücksichtigt. Weitere Wertanpassungen sind daher nicht erforderlich.

### 4.3 Baubeschreibung

#### 1 Baubeschreibung für Wohngebäude

<b>Gebäudeart</b>	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (90% unterkellert)
<b>Baujahr</b>	1963
<b>Ausstattungsstufe</b>	mittel (3,25)
<b>Gebäudemaß</b>	436

#### 2 Baubeschreibung für Nebengebäude 1 und 2 (Garagen)

<b>Gebäudeart</b>	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
<b>Baujahr</b>	1965
<b>Ausstattungsstufe</b>	gehoben (3,5)
<b>Gebäudemaß</b>	155

#### 3 Baubeschreibung für Nebengebäude 3 und 4 (Garage, Werkstatt)

<b>Gebäudeart</b>	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
<b>Baujahr</b>	1963
<b>Ausstattungsstufe</b>	gehoben (3,5)
<b>Gebäudemaß</b>	224

**5 Grundbuch**

Auszug vom: 25.09.2023

Amtsgericht: Brilon

Grundbuch von: Altenbüren

**Bestandsverzeichnis**

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
-	402A	2	Altenbüren	9	147	1.637,00
-	402A	3	Altenbüren	9	367	1.228,00

Gesamtfläche 2.865,00  
**davon zu bewerten 2.865,00**

**Abteilung I, Eigentümer**  
 wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

**Abteilung II, Lasten / Beschränkungen**

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/402A	3	2, 3	147, 367	Grunddienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht	siehe Erläuterung	-
-/402A	4	2	147	Vormerkung - Auflassungsvormerkung	siehe Erläuterung	-
-/402A	5	3	367	Vormerkung - Auflassungsvormerkung	siehe Erläuterung	-
-/402A	6	2, 3	147, 367	Sonstiges, Zwangsversteigerungsvermerk	siehe Erläuterung	-

**5.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis**

**Grundbuchauszug**

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug vom 25.09.23 vor.

**Herrsrechte:**

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

**Bestandsverzeichnis**

Der Bestand umfasst das Grundstück lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Altenbüren Blatt 402 A Gemarkung Altenbüren Flur 9, Flurstück 147, Landwirtschaftsfläche, Geb.- und Freifläche, Elmerborg 15, groß 1.637 m<sup>2</sup> und Flur 9, Flurstück 367, Gebäude- und Freifläche, Elmerborg 15, groß 1.228 m<sup>2</sup>.

**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.

## **5.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III**

### **Eigentümer:**

Die Eigentumsverhältnisse werden dem Gericht in gesondertem Schreiben übermittelt.

### **Abteilung II:**

- Lfd.-Nr. 3 auf lfd.2,3 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Brilon Altenbüren Flur 9 Flurstück 373 (Blatt 1032 BV Nr. 1), Altenbüren Flur 9 Flurstück 374 (Blatt 61 BV Nr. 21), Bezug: Bewilligung vom 15.07.1981 (UR-Nr. 160/1981, Notarin Eva-Maria Walter, Brilon), eingetragen am 09.03.1982
- Lfd.-Nr. 4 auf lfd.2 Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 87 m<sup>2</sup> für die Stadt Brilon. Bezug: Bewilligung vom 23.06.2002 (UVZ-Nr. 387/2022, Notar Dr. Ralf Laws, Brilon, eingetragen am 29.07.2022
- Lfd.-Nr. 5 auf lfd.3 Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 40 m<sup>2</sup> für die Stadt Brilon. Bezug: Bewilligung vom 23.06.2002 (UVZ-Nr. 387/2022, Notar Dr. Ralf Laws, Brilon, eingetragen am 29.07.2022
- Lfd.-Nr. 6 auf lfd.2,3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Brilon, 10 K 5/23), eingetragen am 22.09.2023

Die Bewilligungsurkunden zu den Lasten in Abt. II/3 – II/5 lagen vor.

#### **Zum Recht Abt. II lfd. Nr. 3 (Wegerecht)**

Dieses Recht soll auftragsgemäß mitbewertet, allerdings nicht vom Verkehrswert abgezogen werden. Die betreffende Fläche bemisst ca. 275 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine nicht befestigte Wiesenfläche, die zum Erreichen eines benachbarten landwirtschaftlichen Grundstückes als Weg genutzt wird. Der Bodenwert für diese landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt 2,80 EUR/m<sup>2</sup>. Die Einschränkung durch das Recht wird als moderat betrachtet und der Wert des Rechts daher auf 50 % des Bodenwertes geschätzt.

Wert des Rechts: 275 m<sup>2</sup> x 1,40 EUR = 385,00 EUR.

#### **Zu den Rechten Abt. II/ lfd. Nr. 4 und 5 (Eigentumsübertragungsvormerkung)**

Mit notarieller Urkunde vom 23.06.2022 – UR-Nr. 387/22 – wurde aus den Parzellen Flur 9 Nr. 147 und 367 eine etwa 87 m<sup>2</sup> große bzw. 40 m<sup>2</sup> große Teilfläche an die Stadt Brilon veräußert. Zur Sicherung dieses Anspruchs sind die o.g. Vormerkungen am 29.07.22 eingetragen worden. Der Vertrag ist abhängig von der Umsetzung eines Rad- und Fußweges an der Straße. Der Kaufpreis ist laut obiger Urkunde an den Gläubiger in Abt. III/10 nach Mitteilung des Valutastandes auszukehren. Der m<sup>2</sup> Kaufpreis beträgt 55,00 EUR/m<sup>2</sup>, bei der angenommenen Flächengröße von 127 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Kaufpreis von 6.985,00 EUR. Mehr- oder Minderflächen sind nach Vorlage des Vermessungsergebnisses entsprechend auszugleichen.

Nach telefonischer Auskunft vom 28.11. 2023 der Stadt Brilon wird dieser Weg gebaut werden, der Zeitpunkt ist noch nicht zu benennen.

Da als Gegenleistung für die mögliche Grundstücksübertragung ein entsprechender Kaufpreis, der oberhalb des Grundstücksmarktniveaus liegt, gezahlt wird ist eine Wertminderung für die bestehende Belastung nicht vorhanden. Zudem ergeben sich durch die zu veräußernden Grundstücksteile keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen auf dem Grundstück. Da die Umsetzung des Kaufvertrages noch von Bedingungen abhängig ist, erfolgt auch kein Wertzuschlag aufgrund des möglichen Kaufpreises.

#### **Zum Recht Abt. II/6 (ZV-Vermerk)**

Dieses Recht 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 den Angaben des Gerichts ist nicht ersichtlich, dass Eintragungen in Abt. III vom Ersteigerer übernommen werden sollen.

**5.3 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.

## 6 Bodenwert

### 6.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2023  
 Bodenrichtwertnummer: 19836  
 Bodenrichtwert: 19 EUR/m<sup>2</sup>  
 Entwicklungszustand: Baureifes Land  
 Beitragssituation: beitragsfrei  
 Nutzungsart: Wohnbaufläche  
 Ergänzende Nutzung: bebaute Flächen im Außenbereich  
 Geschosszahl: I-III  
 Fläche: 1.000 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2023  
 Bodenrichtwertnummer: 20025  
 Bodenrichtwert: 2,80 EUR/m<sup>2</sup>  
 Entwicklungszustand: Fläche der Landwirtschaft  
 Nutzungsart: Grünland  
 Grünlandzahl: 30

#### Bodenwertansatz

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

Das Bewertungsgrundstück Flur 9 Nr. 147 ist 1.637 m<sup>2</sup> groß, die tatsächliche Nutzung besteht aus 1.090 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und 547 m<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Fläche. Es wird daher für die Wohnbaufläche der Bodenrichtwert von 19,00 EUR und für die Grünlandfläche der Bodenrichtwert von 2,80 EUR in Ansatz gebracht:

1.090 m<sup>2</sup> x 19,00 EUR = rd. 20.710 EUR  
 547 m<sup>2</sup> x 2,80 EUR = rd. 1.531 EUR  
 insgesamt rd. 22.241 EUR

Das Bewertungsgrundstück Flur 9 Nr. 367 ist 1.228 m<sup>2</sup> groß. Die tatsächliche Nutzung dieser Fläche wird als gemischte Nutzung, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen ausgewiesen. Sie ist mit Garagen, Scheune und Wintergarten bebaut.

Hierfür wird ebenfalls der Bodenwert für bebaute Flächen im Außenbereich in Höhe von 19,00 EUR/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht:

1.228 m<sup>2</sup> x 19,00 EUR = 23.332 EUR

Sonstige Abweichungen von der Bodenrichtwertqualität sind nicht erkennbar.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	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 Flur 9 Nr. 147	1.090	19,00	547	2,80			Ja	22.241
2	Grundstück Flur 9 Nr. 367	1.228	19,00					Ja	23.332

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

**BODENWERT (gesamt)**

**45.573**

Entspricht 11% des Ertragswertes

## 7 Sachwert

### 7.1 Erläuterungen zum Sachwert

#### Wertermittlungsverfahren

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohnhaus mit Nebengebäuden (Garagen, Werkstatt und Lagerflächen).

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). Die Bruttogrundflächen wurden anhand der vorgelegten Bauzeichnungen und Flächenberechnungen ermittelt und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit über das Auskunftssystem tim-online des Landes NRW entsprechend plausibilisiert.

#### Wohngebäude

BGF Kellergeschoss: rd. 120 m<sup>2</sup>  
BGF Erdgeschoss: rd. 138 m<sup>2</sup>  
BGF EG Wintergarten: rd. 40 m<sup>2</sup>  
BGF Dachgeschoss: rd. 138 m<sup>2</sup>

BGF insgesamt: rd. 436 m<sup>2</sup>

#### Nebengebäude 1 und 2

BGF rd. 155 m<sup>2</sup>

#### Nebengebäude 3 und 4

BGF rd. 224 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 III/2023: 178,3

Normalherstellungskosten: siehe Tabelle unten

#### 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,

Lager- und Versandgebäude: 40 Jahre

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 30 Jahre

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre für Wohnhäuser

**Ansatz GND und RND im Gutachten**

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Nebengebäude (Garagen/Lager/Werkstatt)

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre  
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

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

**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:

$$((-14,738 \times \ln(496.000) + 189,425) / 100 + 1) \times 0,99 \times 0,99 \times 1,00 = 0,94 \text{ (- 6 \%)}$$

**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 abweicht. 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 – 15% geschätzt.

**7.2 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	Wohngebäude	1	1963	80	40	436,00	1.362	17,00	Linear	50,00	347.391
2	Nebengebäude 1 und 2 (Garagen)	2	1965	60	20	155,00	579	12,00	Linear	66,67	33.501
3	Nebengebäude 3 und 4 (Garage, Werkstatt)	2	1963	60	20	224,00	579	12,00	Linear	66,67	48.415
Σ 429.307											

\* Baupreisindex (1, 2, 3) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,7830

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>429.307</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 21.465
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>450.772</b>
+ Bodenwert	45.573
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>496.345</b>
± Marktanpassung	-15,00% -74.452
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>421.893</b>
<b>SACHWERT</b>	<b>421.893</b>

### 7.3Ableitung der Herstellungskosten

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohngebäude

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	90 %
Ausstattungsstufe	3,25
Tabellarische NHK	764 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	764 EUR/
Indexwert zum Stichtag	1,7830 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.362 EUR/

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Nebengebäude 1 und 2 (Garagen)

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK	325 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	325 EUR/
Indexwert zum Stichtag	1,7830
Herstellungskosten zum Stichtag	579 EUR/

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 Nebengebäude 3 und 4 (Garage, Werkstatt)

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK	325 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	325 EUR/
Indexwert zum Stichtag	1,7830
Herstellungskosten zum Stichtag	579 EUR/

*Herstellungskosten ohne Baunebenkosten*

## **8 Ertragswert**

### **8.1 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 sowie von Angaben des Eigentümers entnommen und über typische Ausbauverhältnisse plausibilisiert. Die Ausbauverhältnisse sind für die Gebäudeart, -größe und -bauweise plausibel. Wohnfläche: s. unter Objektbeschreibung

#### **Vermietungssituation**

Das zu bewertende Wohngebäude steht leer, die Nebengebäude werden zum Teil vom Eigentümer und extern genutzt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Der Leerstand des Gebäudes ist durch die Verkaufsabsichten des Eigentümers bedingt und als vorübergehend anzusehen.

#### **Leerstand im Objektfeld**

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich, Leerstand in der nahegelegenen Wohngegend ist nicht zu verzeichnen.

#### **Vergleichsmieten Wohnen**

Wohnpreis.de: Brilon, Bestandswohnungen: 4,82 – 8,13 EUR/m<sup>2</sup> WFL, im Durchschnitt 6,49 EUR/m<sup>2</sup> WFL  
Capital Immobilien: Kompass, Brilon, Bestand: Häuser 4,67 EUR/m<sup>2</sup> WFL; Wohnungen 5,14 EUR/m<sup>2</sup> WFL

#### GMB HSK 2023:

Miettable für Einfamilienhäuser in Brilon Bj. 1965, Wohnfläche von rd. 165 m<sup>2</sup>, rd. 675 EUR KM

#### **Vergleichsmieten PKW Stellplätze:**

##### GMB HSK 2023:

Garage Mietpreis von Ø 34,00 EUR, Spanne 18,00 -61,00 EUR/mtl.

#### **Vergleichsmieten für Lager/Produktion 50 – 250 m<sup>2</sup>**

##### GMB HSK 2023:

Fläche 50 bis 250 m<sup>2</sup>; Ø Miete 2,75 EUR/m<sup>2</sup>, Spanne 1,95 -3,45 EUR/m<sup>2</sup>, NFL Ø 175 m<sup>2</sup>

#### **Mietansatz**

Unter Berücksichtigung der Lage, der Objektqualität sowie der Marktlage zum Bewertungsstichtag wird für das Einfamilienhaus eine Miete in Höhe von 5,00 EUR/m<sup>2</sup> WFL und 2,50 EUR/m<sup>2</sup> NFL (Nebengebäude 1 und 2) sowie 3,00 EUR/m<sup>2</sup> NFL (Nebengebäude 3 und 4) angesetzt.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Es werden objektartspezifische Bewirtschaftungskosten angesetzt, die nicht umlagefähig sind:

- Instandhaltung: 13,30 €/m<sup>2</sup> WFL (Wohnen), 4,00 €/m<sup>2</sup> / je Garagen/Lager/Werkstattfläche
- Mietverwaltung: 339 € (Wohnen), 44 € je eigenständig vermietbarer Garage/Lager/Werkstatt
- 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:	Energieausweis	175 kWh/m <sup>2</sup> a	Endenergiebedarf F Energie-Effizienzklasse
Beheizungsart:	Heizöl	0,2664 kg CO <sub>2</sub> /kWh	
CO <sub>2</sub> -Verbrauch:		<b>46,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a</b>	
Anteil Vermieter an der CO <sub>2</sub> -Abgabe:		<b>80% gem. CO<sub>2</sub>KostAufG</b>	
Wohn-/Mietfläche:		223 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>594 EUR p. a.</b>	<b>CO<sub>2</sub>-Kosten Vermieter</b>
		<b>2,66 EUR/m<sup>2</sup>a</b>	<b>brutto</b>

Es werden folglich 2,66 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 2023 für den Hochsauerlandkreis werden folgende Zinssätze publiziert:

- freistehende Einfamilienhäuser ein Zinssatz von -0,2 %
- für Zweifamilienhäuser 1,3 %
- für gemischt genutzte Objekte 2,0 %
- für Produktion und Lager 3,5 %

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 Kapitalmarktzinsen) ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

**8.2 Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude						Jahre	%		
	Nutzung / Beschreibung								
w	1 Wohnen / EG, DG	40	2,50	1	223,00		5,00	13.380	557
w	2 Stellplätze innen (Gewerbe) / EG	20	2,50	2	136,00		2,50	4.080	209
w	3 Stellplätze innen (Gewerbe) / EG	20	2,50	2	204,00		3,00	7.344	375
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 31	Ø 2,50	Σ 1	Σ 563,00			Σ 24.804	Σ 1.141

**Bewirtschaftungskosten (Marktwert)**

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
In Gebäude		EUR/m²	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	EUR/m²	% RoE	% RoE
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit		% RoE	(/Stk.)		
w	1 Wohnen / EG, DG	13,30	0,42	339,00	2,53	2,00	2,66	4,43	31,14
w	2 Stellplätze innen (Gewerbe) / EG	4,00	0,54	44,00	2,15	4,00			19,50
w	3 Stellplätze innen (Gewerbe) / EG	4,00	0,56	44,00	1,19	4,00			16,31

\* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 24,83

**Ableitung Ertragswert (Marktwert)**

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
	Nutzung / Beschreibung							
w	1 Wohnen / EG, DG	13.380	4.167	9.213	557	8.656	25,1027	217.288
w	2 Stellplätze innen (Gewerbe) / EG	4.080	796	3.284	209	3.075	15,5891	47.936
w	3 Stellplätze innen (Gewerbe) / EG	7.344	1.198	6.146	375	5.771	15,5891	89.964
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 24.804	Σ 6.161	Σ 18.643	Σ 1.141	Σ 17.502		Σ 355.188

**Ertragswert der baulichen Anlagen**

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

**355.188**

+ Bodenwert

45.573

**ERTRAGSWERT**

**400.761**

## 9 Ergebnis

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	45.573
	Sachwert	421.893
	Ertragswert	400.761
<b>Abschläge</b>	Abzug wegen teilweiser fehlender baulicher Genehmigungen	5,00% 21.095
	<hr/>	
<b>Marktwert insgesamt</b>	gerundet	<b>400.000</b>
davon entfallen:		
auf die Parzelle Flur 9 Nr. 147 entfallen	Wohnhaus	320.000
auf die Parzelle Flur 9 Nr. 367 entfallen	Nebengebäude 1,2 und 3,4	80.000
<b>Wert Wegerecht</b>	Abt. II/3 beträgt	385
<hr/>		
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	710
	x-fache Jahresmiete	16,10
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,20%
	Nettorendite (ReE/x)	4,66%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	563m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	563m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	24.804
	Jahresreinertrag	18.643
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	24,83%
	Gewerbe	
	i.D.	24,83%

Erstellt am: 24.01.2024

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

## 10 Unterlagenübersicht

<b>Art der Unterlage</b>	<b>Status</b>	<b>Datum der Unterlage</b>
Auskunft Altlasten	vorhanden	20.11.2023
Auskunft Baulasten	vorhanden	20.11.2023
Auskunft Bauplanung	vorhanden	21.11.2023
Auskunft Denkmal	vorhanden	21.11.2023
Auskunft Erschließung	vorhanden	27.11.2023
Bauakten der Stadt Brilon	vorhanden	21.11.2023
Grundbuchauszug	vorhanden	25.09.2023
Notarielle Urkunde 160/81 Wegerecht	vorhanden	15.07.1981
Notarielle Urkunde 387/22 Kaufvertrag Abt. II/Eigentumsvormerkungen	vorhanden	23.06.2022

## 11 Anlagenverzeichnis

Fotoanlagen  
Anlage Karten  
Anlage Grundrisse  
Anlage Hinweise

## 12 Fotodokumentation

### 01\_Ansichten (1)

vordere Ansicht



### 01\_Ansichten (2)

vordere Ansicht mit Nebengebäude 1,2



### 01\_Ansichten (3)

rückwärtige Ansicht



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



**01\_Ansichten (5)**  
Grundstück



**01\_Ansichten (6)**  
Nebengebäude 3 und 4



**01\_Ansichten (7)**  
Zufahrt



**01\_Ansichten (8)**  
Nebengebäude 3 und 4



**01\_Ansichten (9)**



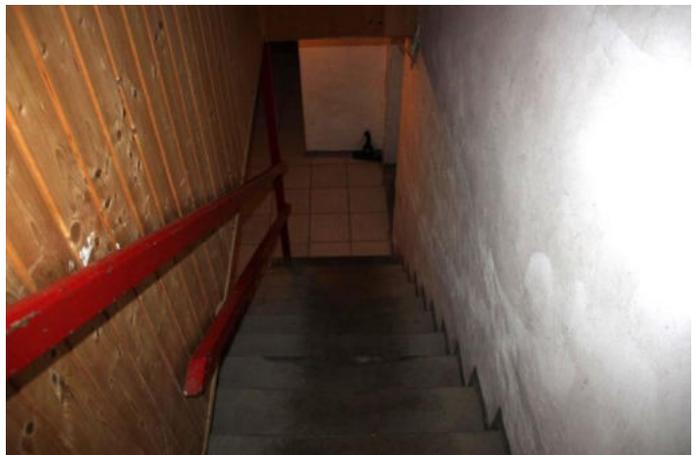
**01\_Ansichten (10)**

Nebengebäude 1 und 2



**02\_Keller (1)**

Treppe zum Keller



**02\_Keller (2)**

Öltanks



**02\_Keller (3)**  
Heizung



**02\_Keller (4)**



**02\_Keller (5)**



**02\_Keller (6)**

Elektroverteilung im Keller



**02\_Keller (7)**



**03\_Erdgeschoss (1)**

Wohnen



**03\_Erdgeschoss (2)**  
Küche



**03\_Erdgeschoss (3)**  
Flur



**03\_Erdgeschoss (4)**  
Treppe zum DG



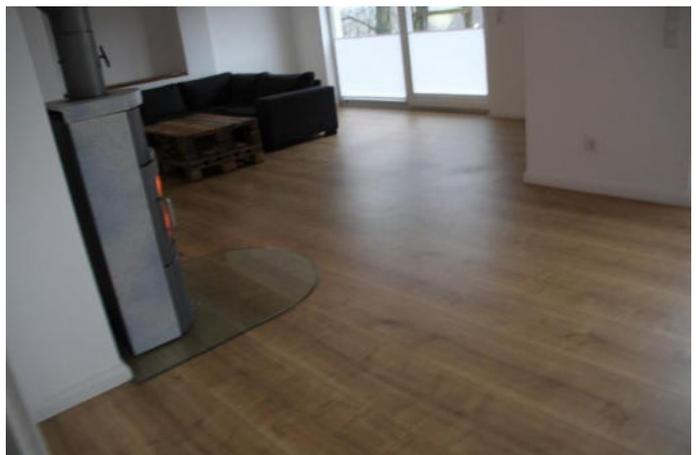
**03\_Erdgeschoss (5)**  
Schlafen



**03\_Erdgeschoss (6)**  
Bad



**03\_Erdgeschoss (7)**  
Wohnen mit Kamin



**03\_Erdgeschoss (8)**  
Terrasse



**03\_Erdgeschoss (9)**  
Terrasse



**03\_Erdgeschoss (10)**  
Wintergarten



**03\_Erdgeschoss (11)**  
Eingangsbereich Decke



**03\_Erdgeschoss (12)**  
Elektroverteilung



**04\_Dachgeschoss (1)**



**04\_Dachgeschoss (2)**



**04\_Dachgeschoss (3)**



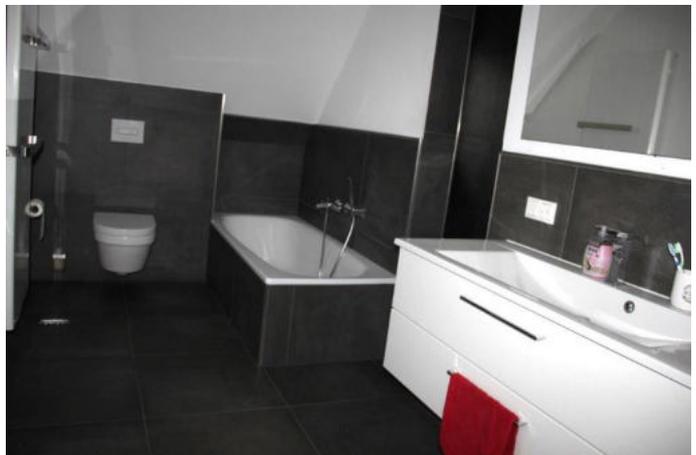
**04\_Dachgeschoss (4)**



**04\_Dachgeschoss (5)**  
Elektroverteilung DG



**04\_Dachgeschoss (6)**  
Bad



**04\_Dachgeschoss (7)**  
Bad



**05\_Spitzboden**



**06\_Nebengebäude (1)**

Innenbereich Nebengebäude 4



**06\_Nebengebäude (2)**

Innenbereich Nebengebäude 4



**06\_Nebengebäude (3)**

Innenbereich Nebengebäude 4



**06\_Nebengebäude (4)**

Innenbereich Nebengebäude 4



**06\_Nebengebäude (5)**

Innenbereich Nebengebäude 3



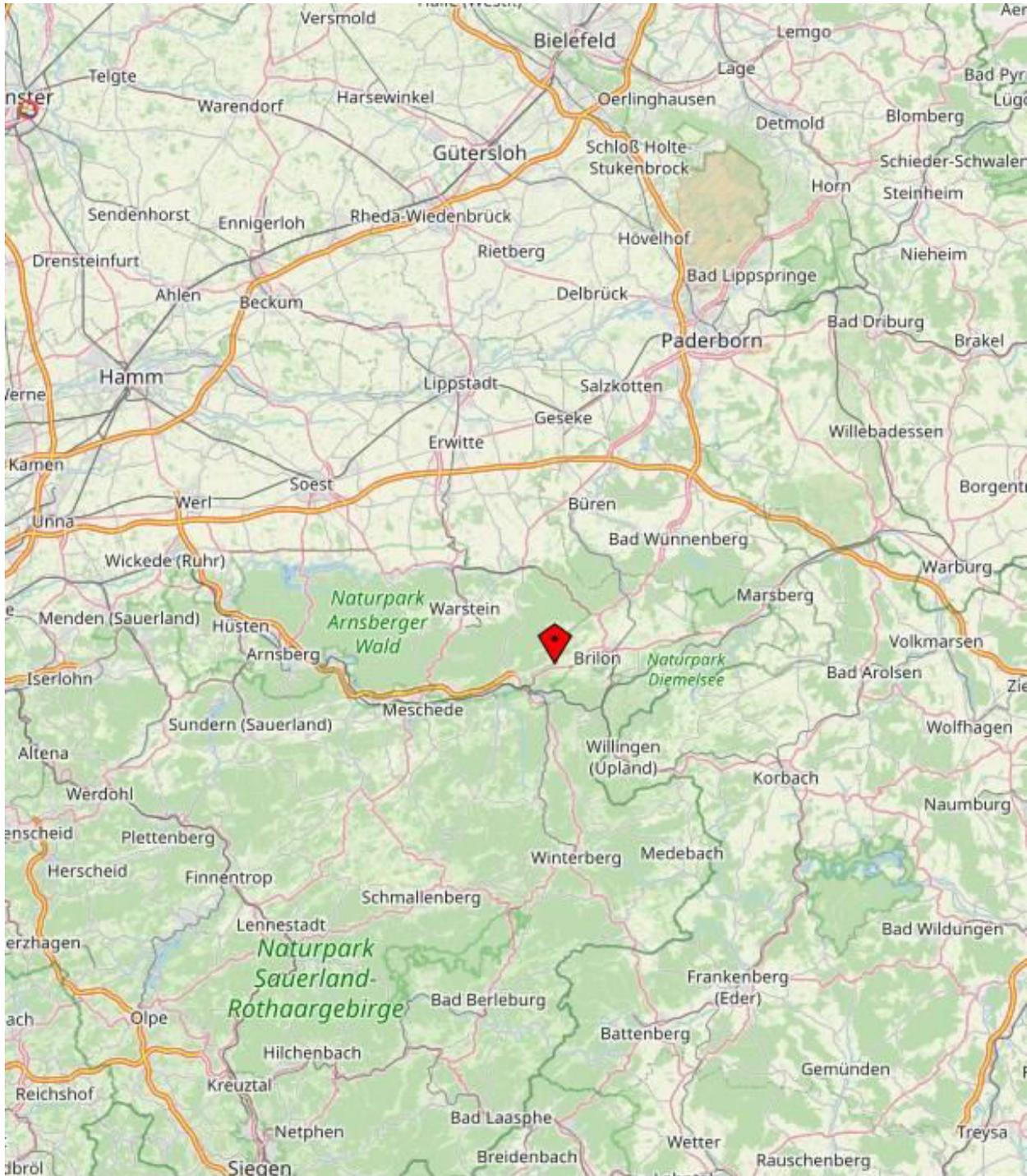
**06\_Nebengebäude (7)**

Innenbereich Nebengebäude 2



## 13 Anlage Karten

### Übersichtskarte

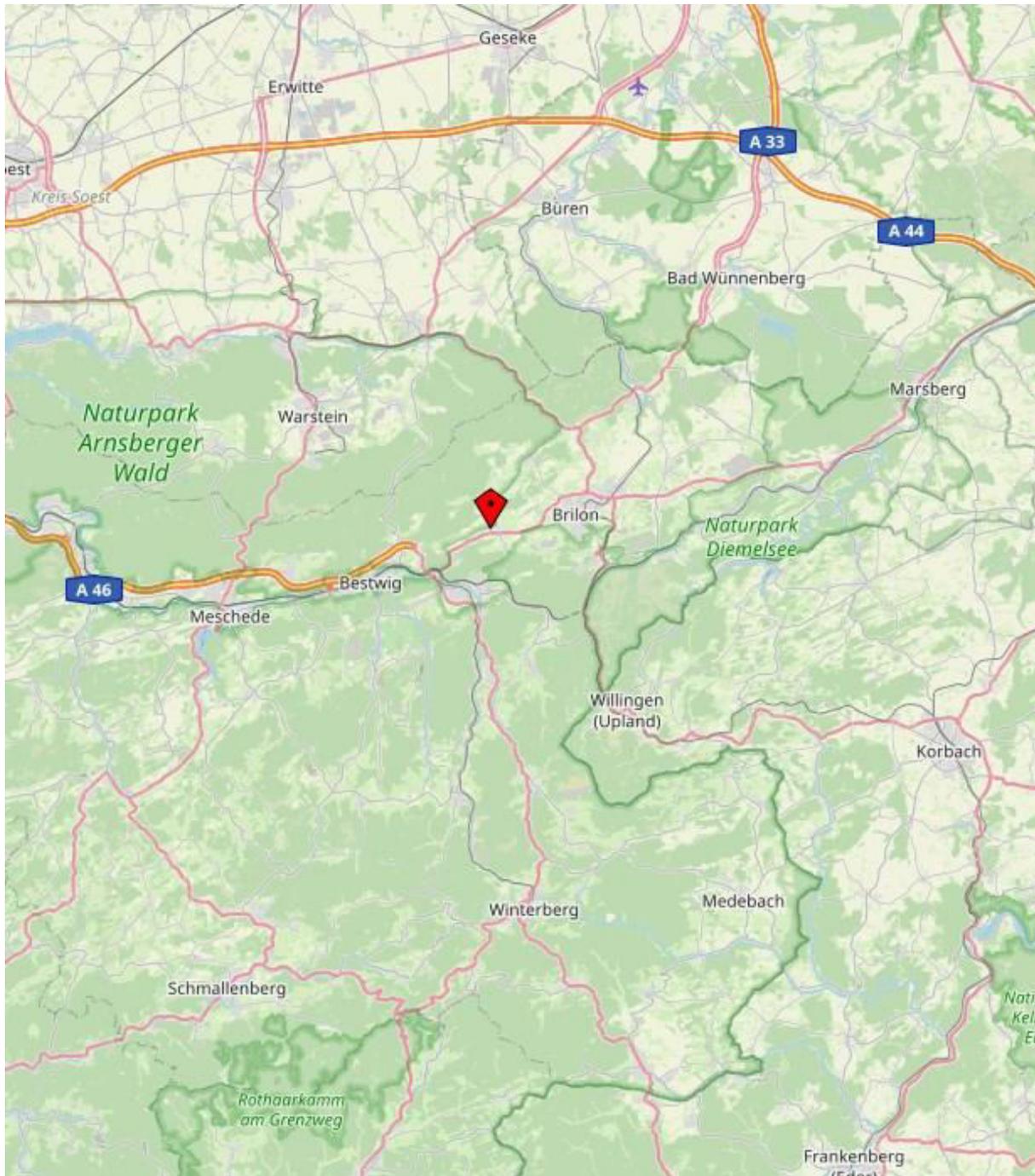


Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Data

**Quelle:** Übersichtskarte [openstreetmap.de](https://openstreetmap.de)

**Aktualität:** online 29.11.2023

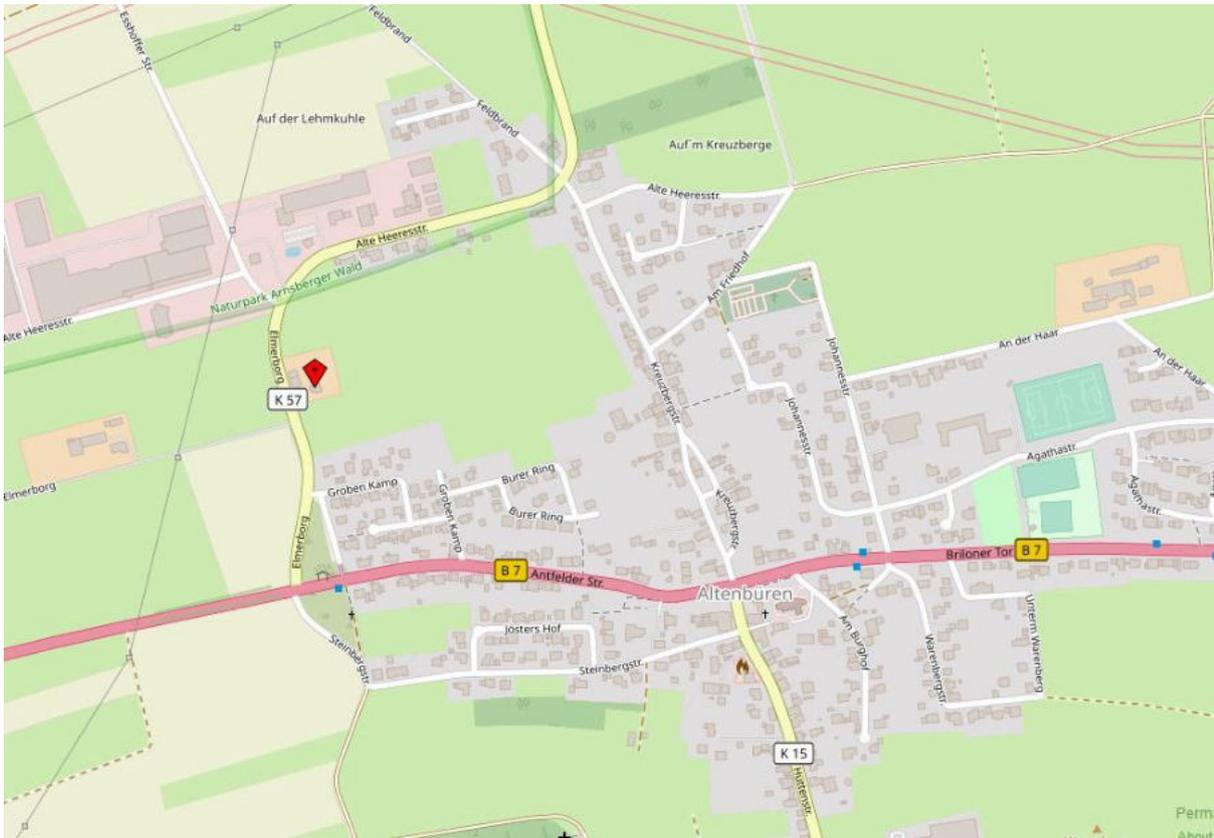
## Umgebungskarte



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Data

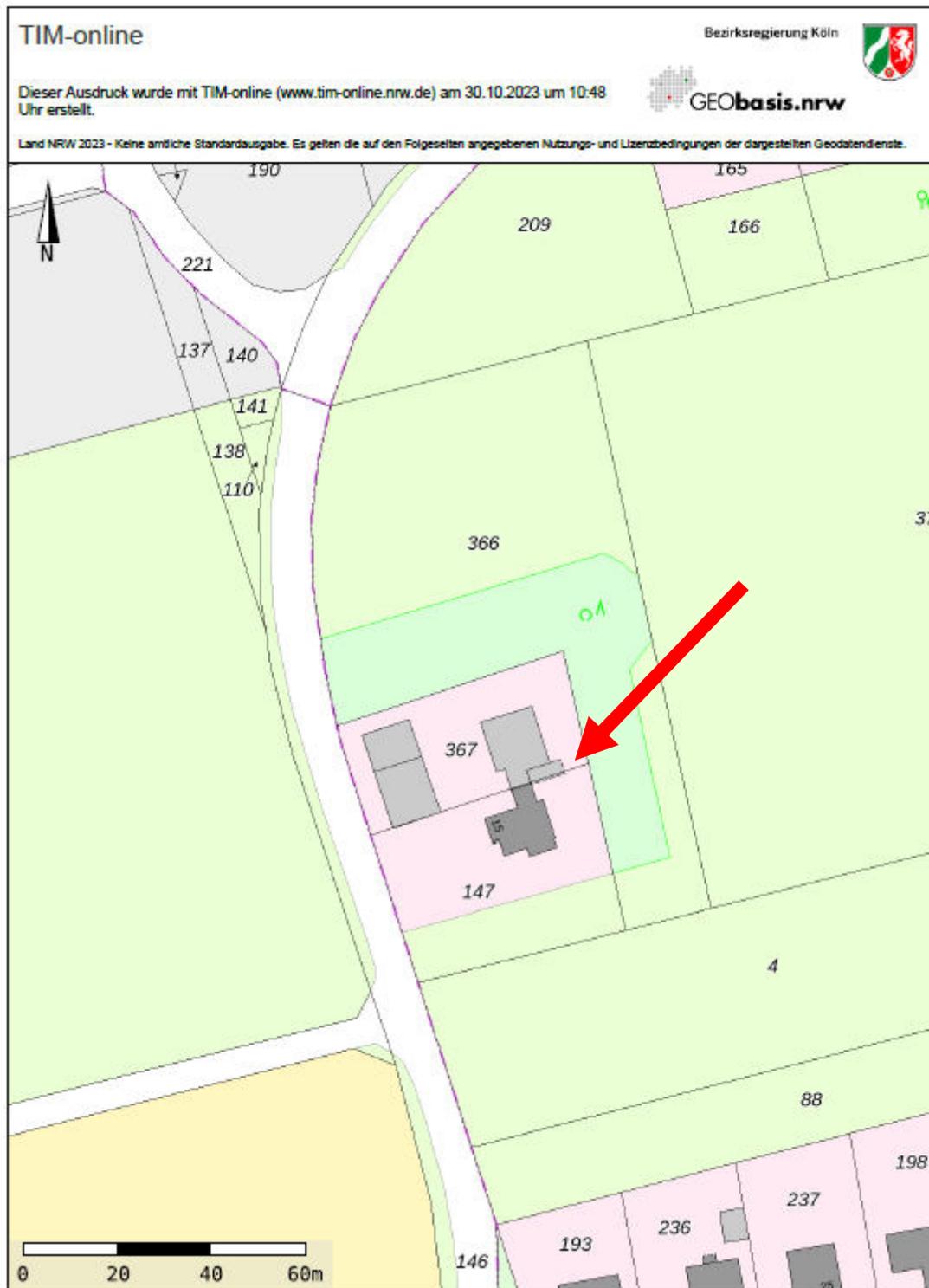
**Quelle:** openstreetmap.de  
**Aktualität:** online, 29.11.2023

## Ortsplan



**Quelle:** openstreetmap.de  
**Aktualität:** online, 29.11.2023

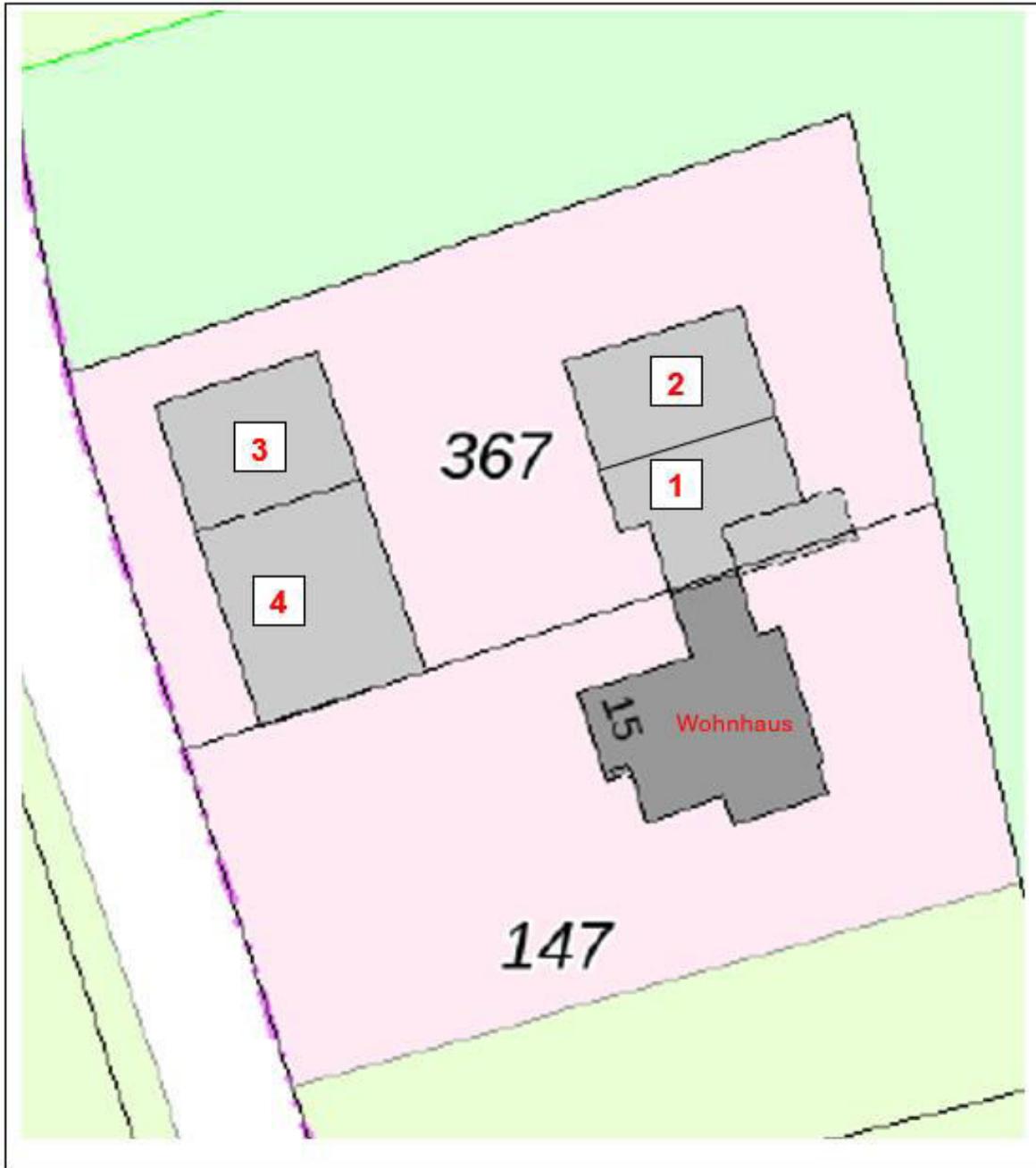
## Liegenschaftskarte



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

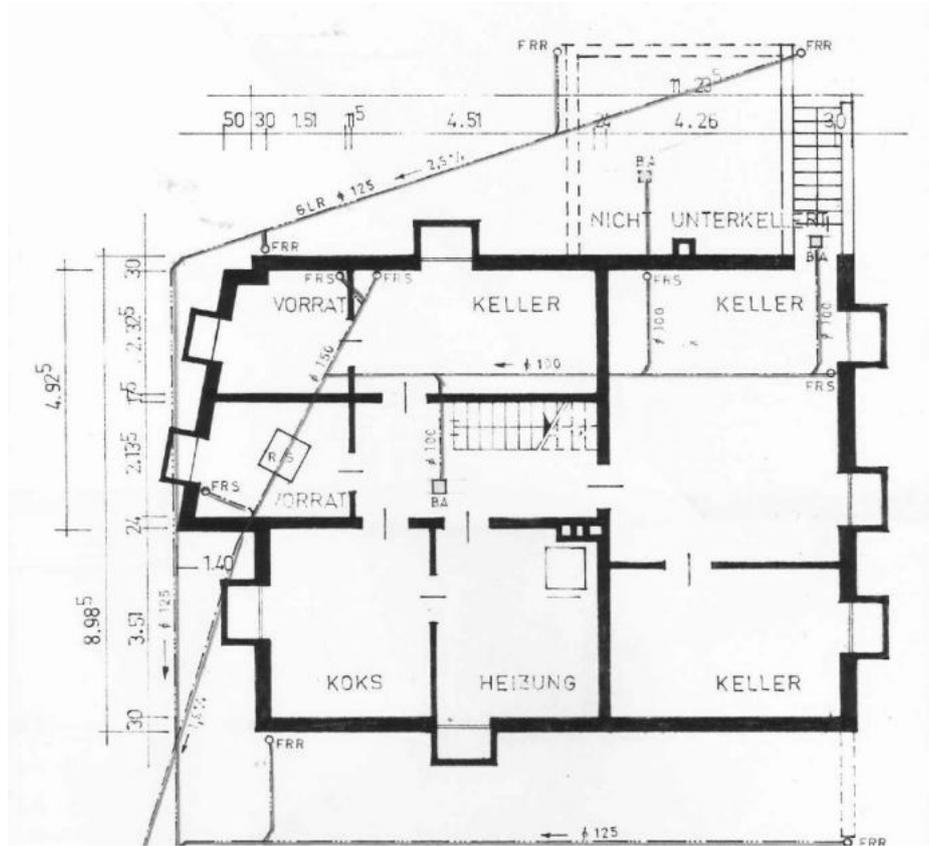
**Aktualität:** online 30.10.2023

## Lageplan Gebäudeaufteilung

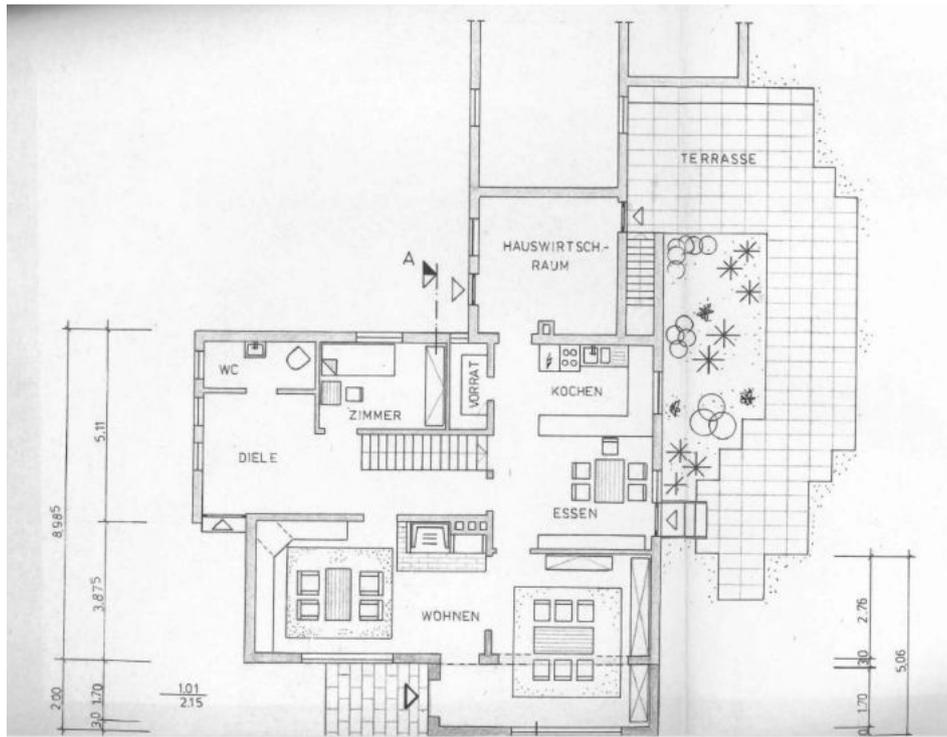


## 14 Anlage Bauzeichnungen

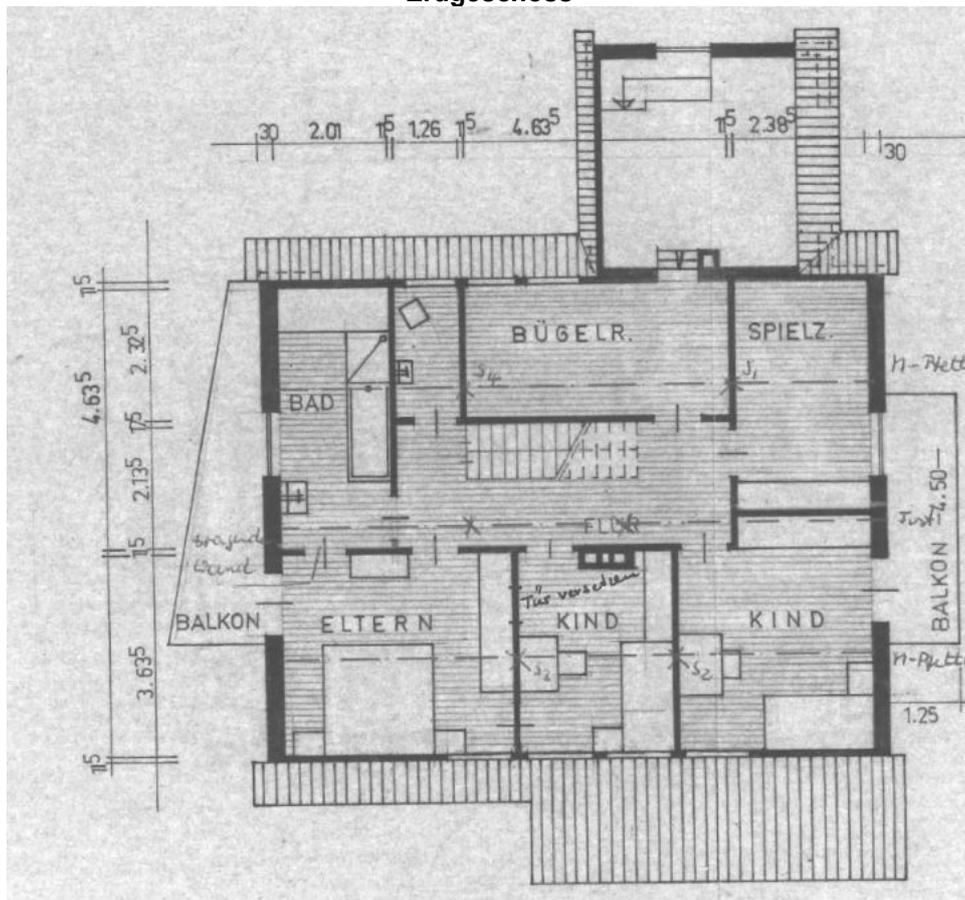
### Wohnhaus



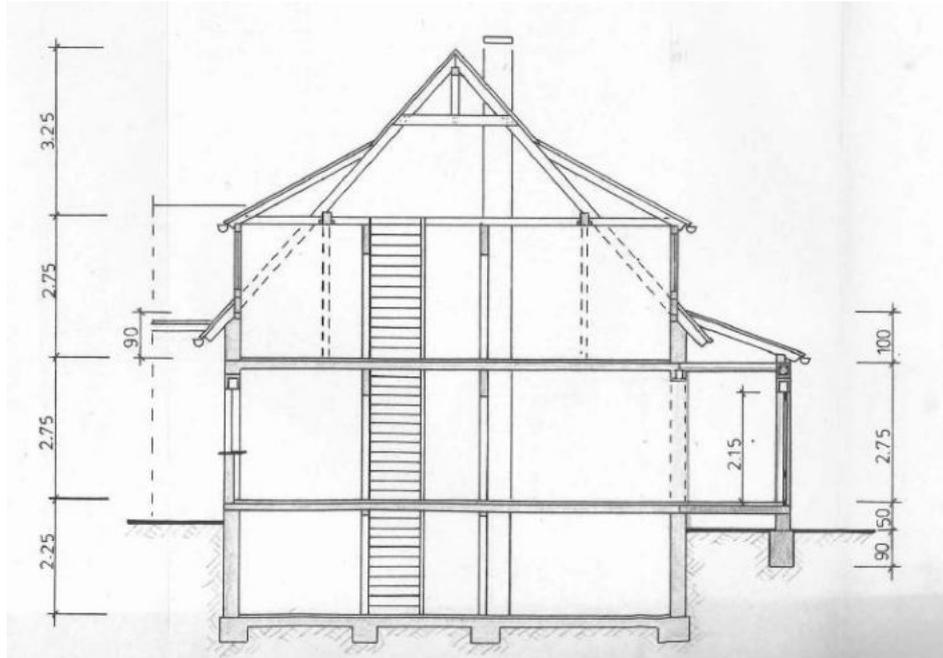
**Kellergeschoss**



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

## 15 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 Auswertverfahren (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 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.

## **16 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.

## **17 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.

## **18 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 (BAntz 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)