



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. 3891-G-23

Einfamilienhaus (freistehend) mit Garage

PLZ, Ort **59929 Brilon**
 Straße Violinenstr. 12
 Bundesland Nordrhein-Westfalen
 Auftraggeber/in Amtsgericht Brilon
 Bahnhofstr. 32
 59929 Brilon
 AZ 010 K 008/23
 Gutachter/in Christian Abeler
 HypZert (F), ö.b.u.v.SV
 Monika Voss
 Objektbesichtigungstag 20.02.2024
 Besichtigungsumfang Außenbesichtigung
 Wertermittlungstichtag 20.02.2024



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

74.000 EUR

11,4-fache Jahresrohertrag
570 EUR/m² WNfl.

Verkehrswert (Marktwert)

Im Sinne § 194 Baugesetzbuch

Flurstück Flur 17 Nr. 142/38

65.000 EUR

Verkehrswert (Marktwert)

Im Sinne § 194 Baugesetzbuch

Flurstück Flur 17 Nr. 141/37

9.000 EUR

Fazit

Bewertet wird ein 1949 in Massivbauweise erstelltes, freistehendes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage auf einem insgesamt 428 m² großen Grundstück im Volleigentum.

Das Wohngebäude weist eine Wohnfläche von rd. 110 m² aus. Im Rahmen der Bewertung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, so dass die in dem Gutachten gemachten Angaben zur technischen Ausstattung sowie der derzeitigen Innenausstattung auf Auskunft der Mieter beruhen. Es handelt sich vermutlich um eine einfache Ausstattung mit Modernisierungsbedarf (u.a. Heizung, Elektrik, Dach, Dämmung etc.). Der Gesamtzustand der Bausubstanz kann als unterdurchschnittlich bezeichnet werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Brilon im Ortsteil Hoppecke im Hochsauerlandkreis in Nordrhein-Westfalen. Die Mikrolage ist für Wohnnutzung leicht unterdurchschnittlich geeignet. Die demographische Prognose für die Region Brilon ist negativ. Die Makrolage wird als mittel eingestuft.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	4
2	Lage.....	5
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	6
	Erläuterungen zur Mikrolage	6
3	Objekt	6
3.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	6
3.2	Erläuterungen zum Grundstück.....	6
3.3	Erläuterungen zum Gebäude	8
3.4	Baubeschreibung.....	8
4	Grundbuch.....	11
4.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	11
4.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	12
5	Bodenwert	13
5.1	Erläuterungen zum Bodenwert	13
6	Sachwert.....	14
6.1	Erläuterungen zum Sachwert	14
6.2	Sachwert (Marktwert).....	16
6.3	Ableitung der Herstellungskosten.....	17
7	Ertragswert	18
7.1	Erläuterungen zum Ertragswert.....	18
7.2	Ertragswert (Marktwert)	20
8	Ergebnis	21
9	Unterlagenübersicht	22
10	Anlagenverzeichnis.....	22
11	Fotodokumentation	23
12	Anlage Karten	26
13	Anlage Bauzeichnungen.....	30
14	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren	33
15	Begriffserläuterungen	34
16	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	38
17	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39

1 Verwendungszweck

Gutachtauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brilon vom 04.12.2023 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für das mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Garage bebaute Grundstück Gemarkung Brilon, eingetragen im Grundbuch von Brilon Blatt 1290, Flur 17, Flurstück 141/37 in Größe von 180 m² und Flur 17, Flurstück 142/38 in Größe von 248 m² ermittelt werden.

Rechtsgrundlage

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

Wertbestimmendes Verfahren

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

Bewertungsobjekt

Zu bewerten ist das Volleigentum an den Grundstücken Flur 17 Nr. 141/37 Geb.- und Freifläche, Violinenstr. 12, groß 180 m² und Flur 17 Nr. 142/38 Hof- und Gebäudefläche, Violinenstr. 12, groß 248 m², insgesamt 428 m², eingetragen im Grundbuch von Brilon Blatt 1290, das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut ist.

Bewertungsstichtag (= Qualitätsstichtag)

Bewertungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 20.02.2023 besichtigt. Es fand lediglich eine Außenbesichtigung straßenseits (siehe auch Erläuterung zur Objektbesichtigung) statt. Teilnehmer der Besichtigung waren Herr Abeler (ö.b.u.v. SV) sowie Frau Monika Voss (beide on-wert GmbH). Die Mieter erschienen am Hauseingang.

Wertbestimmendes Verfahren

Das wertbestimmende Verfahren im Sinne des § 8 ImmoWertV ist in diesem Fall das Sachwertverfahren gemäß SW-RL.

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.

Begriffserläuterungen, allgemeine Hinweise, Haftungsbegrenzung

s. Anlage Hinweise

Das Gutachten stellt auf folgende Voraussetzungen ab

- ordentliche bauaufsichtsrechtliche Genehmigung der vorhandenen Gebäude und Nutzungen
- keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG
- keine wertmindernden Baulasten, z. B. aufgrund von Nutzungsbeschränkungen
- keine Verschlechterung der baulichen Qualität sowie der Lageeigenschaften zwischen dem Tag der Besichtigung (= Qualitätsstichtag) und dem Tag der Gutachten-Unterzeichnung

2 Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Stadt:	Brilon
Einwohner:	insgesamt rd. 25.500 (Stand 12/22, Quelle Statistisches Landesamt)
Verkehrsanbindung:	Bundesstraßen B 251 ca. 4 km, B 7 ca. 5 km entfernt. Brilon. Die BAB 46 Richtung Arnsberg / Ruhrgebiet ist ca. 16 km, die BAB 33 Richtung Paderborn/Bielefeld und BAB 44 Dortmund/Kassel ca. 30 km entfernt, Bahnhof in Brilon Stadt, Brilon-Wald ca. 6 km entfernt
Prognose	
Bevölkerungsentwicklung:	- 6,8 % von 2020 - 2040 (Hochsauerlandkreis – 5,1%, Nordrhein-Westfalen -0,1 %). Der Bevölkerungsrückgang ist jedoch deutlich stärker in den Ortsteilen als in der Kernstadt zu erwarten. (Quelle: Bertelsmannstiftung)

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 km². 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

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Randlage vom Ortsteil Hoppecke mit rd. 1.100 Einwohnern ca. 8 km von Brilon entfernt mit Lage an einer Anliegerstraße (Violinenstraße) ohne größeres Verkehrsaufkommen. Parallel dazu liegt in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße (L870) mit höherem Verkehrsaufkommen. Im unteren Bereich grenzt das Bewertungsgrundstück an die Straße „Krohnenborn“ an. Hier führt eine Regionalbahnlinie Richtung Warburg entlang (Immissionen durch Bahnlärm). In der Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Am Ort gibt es Kindergarten, Grundschule und Hallenbad. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung, der nächste Bahnhof in Brilon Wald in ca. 6 km Entfernung.

Lagequalitätsbeurteilung

Die Wohnlage wird als einfache Wohnlage (1,7) klassifiziert. Sie ist für normale Mietwohnansprüche leicht unterdurchschnittlich geeignet.

3 Objekt

3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 20.02.2024 von außen besichtigt. Teilnehmer der Besichtigung waren Herr Christian Abeler sowie Frau Monika Voss (beide on-wert GmbH). Die Mieter erschienen im Hauseingang. Sie waren über den Ortstermin vom Eigentümer nicht informiert worden, eine Innenbesichtigung erfolgte daher nicht.

Trotz fristgerechter Einladung zum Ortstermin erschienen weder Gläubigerin noch Eigentümer. Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter informierten uns, dass die Mietzahlungen nunmehr an die Gläubigerin und die Nebenkosten direkt an die Stadt Brilon zu entrichten seien.

Der erste Ortstermin zum 05.02.2024 wurde mit der Begründung eines Auslandsaufenthaltes durch eine E-Mail Nachricht vom 01.02.2024 des Eigentümers nach dessen Rückkehr am 19.02.2024 auf den 20.02.2024 verschoben. Es wurde eine neue schriftliche Einladung per Post und per E-Mail versandt. Eine weitere Rückmeldung seitens des Eigentümers erfolgte nicht. Ein neuer Ortstermin sollte nach Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin nicht benannt werden.

Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage der Außenbesichtigung sowie teilweise auf Grundlage der Aussagen der Mieter.

3.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Grundstückfläche des Bewertungsgrundstücks umfasst insgesamt 428 m². Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten, ca. 48 m tief, die Straßenfrontlänge „Violinenstraße“ beträgt ca. 12 m, „Krohnenborn“ ca. 8 m, die mittlere Tiefe ca. 38 m, die Topografie besitzt eine Hanglage in südlicher Richtung.

Baurecht

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 05.01.2023 liegt das Grundstück in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Sonstige bauplanungsrechtliche Satzungen liegen nicht vor.

Bauakten

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

- 20.01.1949 Bauschein Nr. 603/1948 Wohnhausneubau
- Rohbau-Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 603/48 vom 20.01.1949
- 16.01.1951 zu Bauschein Nr. 603/48 (Abweichung Dachgeschoss nicht ausgebaut, fehlender Außenputz)
- 15.10.1957 Bauschein Nr. 699/57 Einfriedung an der Straße
- 28.09.1962 Bauschein Nr. 1182/62 Anbau eines Balkons und Umbau zweier Fenster
- 30.05.1980 zu Bauschein Nr. 939/80 Baugenehmigung (Errichtung von zwei Dachgauben)
- 05.08.1980 Bauschein Nr. 383/80 BA Zustimmung zur Bauanzeige
- 20.06.1987 Schlussabnahme zur Baugenehmigung vom 30.05.80 (Dachgauben), Abnahme vom 14.05.1987

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2024 wird bescheinigt, dass auf den Bewertungsgrundstücken keine Baulast eingetragen ist.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 08.01.2024 wird bescheinigt, dass für die Grundstücke Gemarkung Brilon Flur 17 Flurstücke 141/37 und 142/38, Violinenstraße 12, zum Wertermittlungsstichtag Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Brilon und Kostenersatzungsbeträge im Sinne des Baugesetzbuches und der Kostenersatzungsbetragssatzung der Stadt Brilon nicht mehr zu zahlen sind. Offene Forderungen aus Erschließungsbeiträgen, Kostenersatzungsbeträgen oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

Für die Violinenstraße 12 in 59929 Brilon-Hoppecke fallen keine Wasser- und Kanalanschlußbeiträge mehr an.

Hausanschlüsse

Das Gebäude ist vermutlich an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen, u. a. Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Telefon (Kabel).

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Denkmalbehörde vom 08.01.2024 liegt kein Denkmalschutz vor.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 08.01.2024 besteht auf dem Bewertungsgrundstück kein Altlastenverdacht.

Vermietungssituation

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist vermietet. Ein Mietvertrag lag nicht vor. Laut Auskunft der Mieter beim Ortstermin wird die Kaltmiete in Höhe von 500,00 EUR an das Finanzamt Lipstadt sowie die Nebenkosten an die Stadt Brilon abgeführt. Angaben über die Mieter werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben übermittelt.

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.

3.3 Erläuterungen zum Gebäude

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung aus den städtischen Bauakten. Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Die Angaben zur technischen Ausstattung sowie der derzeitigen Innenausstattung beruhen auf Auskünften der Mieter und konnten vom Sachverständigen nicht geprüft werden.

Das Bewertungsobjekt wird auftragsgemäß dem äußeren Anschein nach bewertet.

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 so weit 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.

Gebäude

Die Bebauung besteht aus einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befindet sich im unteren Bereich eine Einzelgarage (Zuwegung von der Straße „Krohnenborn“).

3.4 Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung

(nur die wesentlichen Merkmale, keine detaillierte Baubeschreibung, **teilweise ungeprüfte Angaben des Mieters**)

Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr:	1949
Bauweise:	Massivbauweise, voll unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Geschossdecken:	KG-Decke Stahl-Beton-Kappendecke, im EG Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach mit verschieferen Gauben, Eindeckung Tondachziegel
Fassade:	Putz, Kunststoffbedachung über Eingangsbereich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend Rollläden
Türen:	einfache Holztüren
Treppen:	Holztreppe
Bodenbeläge:	Fliesen, PVC, Laminat,
Decken:	tapeziert, gestrichen
Heizung:	Ölheizung (Buderus vermutl. aus 1999) Tank mit 3.000 L Warmwasserversorgung für EG, für DG Durchlauferhitzer (nicht in Betrieb) Flachheizkörper
Elektrik:	Elt.-Ausstattung vermutl. unzeitgemäß, teilweise Erneuerung der Lichtschalter/Steckdosen
Sanitär:	Wände und Böden gefliest, Sanitärobjekte zeitgemäß
Balkon:	überdacht mit Lichtplatten aus Kunststoff

Nebengebäude

Garage: Baujahr nicht bekannt, Fertigarage, Flachdach, verputzt, Garagenschwinger

Beurteilung der Gebäudekonzeption

Die Gebäudekonzeption entspricht dem Baustil des Baujahres mit einer vermutlich leicht unterdurchschnittlichen Wohnqualität. Das Bewertungsobjekt wurde in der Vergangenheit in geringem Maße instandgehalten. Laut der Bauakten wurde 1962 ein Balkon angebaut, 1980 erfolgte die Erweiterung des Dachgeschosses durch zwei Dachgauben.

Energieausweis / energetische Gebäudequalität

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor. Es handelt sich gem. der vorgefundenen Bebauung um eine nicht mehr zeitgemäße energetische Ausstattung.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören die befestigten Zufahrt- und Wegeflächen, die Gartenanlage mit Rasenfläche und Sträuchern sowie die Einfriedung mit Holz- und Maschendrahtzaun.

Zustand und Ausstattung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude geringfügig durchgeführt.

Die Garage im unteren Grundstücksbereich besitzt eine Zufahrt über den „Krohnenborn“ und ist seitlich abgesackt. Eine Nutzung als PKW-Stellplatz ist laut Auskunft des Mieters nicht mehr möglich, sie wird zum Abstellen von Fahrrädern genutzt.

Nachstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit nach Auskunft der Mieter durchgeführt (ca. Angaben):

- 1999 Heizung und Wasserleitungen, Durchlauferhitzer im DG installiert, deren Funktionalität nicht gegeben ist
- Austausch der Sanitärobjekte erfolgte durch die Mieter in den letzten 2-3 Jahren

Der Gebäudezustand ist insgesamt als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen und energetisch nicht mehr zeitgemäß (u.a. alte Ölheizung, Elektrik, keine Dämmung).

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

Wertabschläge

Es erfolgen folgende Abschläge:

- 15 % aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung
- 10 % aufgrund der bestehenden Vermietung,

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein vorrangig eigengenutztes Objekt, sodass bei einem Erwerb eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen werden müsste.

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden der in der Bauakte vorhandenen alten Flächenaufstellungen bzw. Grundrissen entnommen, anhand der vorliegenden Planunterlagen geprüft und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert.

Raumaufteilung

EG: Flur, 2 Zimmer, Küche, Abstellkammer, WC

DG: Flur, Küche, 2 Zimmer, Bad, (Bodenraum = NFL)

Vollkeller

Wohnfläche

Erdgeschoss rd.	62,00 m ²
Dachgeschoss rd.	48,00 m ²
insgesamt	110,00 m ²

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 110 m² WFL/BGF (oberirdisch) = 0,72

Zubehör:

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

4 Grundbuch

Auszug vom: 06.12.2023

Amtsgericht: Brilon

Grundbuch von: Brilon

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	1290	1	Brilon	17	141/37	180,00
-	1290	2	Brilon	17	142/38	248,00

Gesamtfläche 428,00
davon zu bewerten 428,00

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)
-/1290	3	1, 2	141/37, 142/38	Sonstiges, Zwangsversteigerung svermerk	-	-

4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug vom 06.12.2023 vor.

Herrsrechte:

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

Bestandsverzeichnis

Der Bestand umfasst das Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Brilon Blatt 1290 Gemarkung Brilon Flur 17 Nr. 141/37 Gebäude- und Freifläche, Violinen-Straße 12, groß 180 m² und der Gemarkung Brilon Flur 17 Nr. 142/38 Hof- und Gebäudefläche, Violinen-Straße 12, groß 248 m².

Nachvollzug des Flurstücksbestands

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

4.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Eigentümer:

Die Eigentumsverhältnisse werden dem Gericht in gesondertem Schreiben übermittelt.

Abteilung II

In Abteilung II/3, lfd.-Nr. 1,2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Brilon, 10 K 8/23-Eingetragen am 20.09.2023).

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.

5 Bodenwert

5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2023

Bodenrichtwertnummer: 3133

Bodenrichtwert: 22 EUR/m²

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitragszustand: beitragsfrei

Nutzungsart: Mischgebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: I-II

Fläche: 500-800 m

Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück ist mit 428 m² kleiner als das Richtwertgrundstück. Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße konnte nach den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses jedoch nicht festgestellt werden. Die Flächenangabe zum Richtwert hat derzeit lediglich nachrichtlichen Charakter.

Der Bodenrichtwert wurde mit Hilfe der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses an die tatsächliche Grundstücksgröße angepasst:

⇒ 22 EUR/m² x Faktor 1,13 / Faktor 0,96 = 25,00 EUR/m² Bodenwertansatz

Sonstige Abweichungen von der Bodenrichtwertqualität sind nicht erkennbar.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	428	25,00					Ja	10.700

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

BODENWERT (gesamt)

10.700

Entspricht 18% des Ertragswertes

6 Sachwert

6.1 Erläuterungen zum Sachwert

Bruttogrundflächen

Die Bezugsgröße für die Ermittlung der Herstellungskosten bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche (BGF). Die Bruttogrundflächen wurden über die vorgelegten Bauzeichnungen ermittelt und über das Auskunftssystem Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation NRW mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert.

Einfamilienhaus

BGF Kellergeschoss ca.:	77 m ²
BGF Erdgeschoss ca.:	77 m ²
BGF Dachgeschoss ca.:	77 m ²
insgesamt	321 m ²

Garage

BGF ca.	16 m ²
---------	-------------------

Normalherstellungskosten

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

Baupreisindex (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes:

Baupreisindex 2010:	100,0
Baupreisindex IV/2023:	179,0

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

SW-RL 2012 Anlage 3: Wohnhäuser, Gesamtnutzungsdauer: 60-80 Jahre
Ansatz für das Bewertungsobjekt mit Garage: 80 Jahre (gemäß des GMB)

Restnutzungsdauer RND

Aufgrund des Baujahres von 1949 wird in Anlehnung an die Ausführungen der SW-Richtlinie unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen (siehe Gebäudebeschreibung) von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Einfamilienhaus und für die Garage von 5 Jahren ausgegangen.

Grundstücksmarktbericht / Preisentwicklung / Vergleichspreise

Im GMB des Gutachterausschusses (2023) wird für die Stadt Brilon folgendes Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² angegeben:

Für die Baujahre 1950 -1974 wird ein Kaufpreis von 45.000 bis 374.000 EUR, Ø Kaufpreis von 195.000 EUR, bei einer Ø Grundstücksgröße von 350 bis 800 m²; 780 – 1.980 EUR/m² WFL
Ø 1.480 EUR/m² WFL bei 123 bis 172 m² Wohnfläche Ø144 m², 25 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.

$$((-14,738 \times \ln(123.000) + 189,425) / 100 + 1) \times 0,99 \times 0,94 \times 1,00 = 1,01 (+ 1 \%)$$

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 Kapitalmarktinsen, Ukraine Krieg, Konjunkturzyklen etc.) eine Veränderung zu beobachten, aufgrund dessen eine Korrektur des Sachwertfaktors zum Wertermittlungsstichtag erforderlich wird. Unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter und der besonderen Lage im Ortsteil wird der Sachwertfaktor zum Wertermittlungsstichtag sachverständig auf 0,80 (–20 %) geschätzt.

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	Wohnhaus	1	1949	80	20	321,00 m ² BGF	1.140	17,00	Linear	75,00	107.037
2	Garage	1	1960	80	5	16,00 m ² BGF	397	12,00	Linear	93,75	444

Σ 107.481

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,8240

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	107.481
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 5.374
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	112.855
+ Bodenwert	10.700
Vorläufiger Sachwert	123.555
± Marktanpassung	-20,00% -24.711
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	98.844
SACHWERT	98.844

6.3 Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,20
Tabellarische NHK	637 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	637 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.140 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,9200 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	1.048 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Garage

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	218 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	218 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8240 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag	397 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,9200 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	365 EUR/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7 Ertragswert

7.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Vermietungssituation

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage ist vermietet. Nach Auskunft der Mieter wird eine mtl. Kaltmiete in Höhe von 500,00 EUR gezahlt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Leerstand im Objektfeld

Im Objektfeld ist augenscheinlich kein Leerstand in Wohngebäuden zu verzeichnen.

Vergleichsmieten

Wohnpreis.de:

Brilon, Bestandswohnungen: 4,82 – 8,13 EUR/m² WFL, im Durchschnitt 6,49 EUR/m² WFL

Capital Immobilien:

Mietpreis für Häuser aus dem Bestand Ø 4,67 EUR/m² WFL

IVD Wohn-Preisspiegel:

Brilon, einfache bis mittlere Lage, Bestandswohnungen: 6,25 – 6,75 EUR/m² WFL

GMB 2023:

Einfamilienhäuser, WFL 120 m², Bj. 1955 KM 515,00 EUR/mtl. rd. 4,30 EUR/m² WFL

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der Lage im Ortsteil, der Objektqualität sowie der Marktlage zum Bewertungsstichtag wird für das Einfamilienhaus die angesetzte Miete in Höhe von 4,54 EUR/m² WFL als marktüblich eingeschätzt und für die Ertragswertermittlung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Es werden objektartspezifische Bewirtschaftungskosten angesetzt, die nicht umlagefähig sind:

- Instandhaltung: 13,80 €/m² WFL (Wohnen), 104 € je eigenständig vermietbarem Garagen-EP
- Mietverwaltung: 351 € (Wohnen), 46 € je eigenständig vermietbarem Garagen-EP
- Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags

Nicht umlagefähige Betriebskosten

In Folge des zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) kann der Grundstückseigentümer an den Kosten für die CO₂-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 CO₂-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ab 01.01.2023“:

Bestimmung der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten für CO ₂ -Abgabe		
Energieausweis: geschätzt	175 kWh/m ² a	Endenergiebedarf
		F Energie-Effizienzklasse
Nutzungsart: Wohnen		
Beheizungsart: Heizöl	0,2664 kg CO ₂ /kWh	
CO ₂ -Verbrauch:	46,6 kg CO ₂ /m ² a	
Anteil Vermieter an der CO ₂ -Abgabe:	80% gem. CO ₂ KostAufG	
Wohn-/Mietfläche:	110 m ² WF / MF	
Kosten der CO ₂ -Emissionen:	60,00 EUR/t CO ₂ netto	
nicht umlegbare BWK:	293 EUR p. a.	CO ₂ -Kosten Vermieter
	2,66 EUR/m ² a	brutto
	EUR/m ² a	netto

Es werden folglich 2,66 EUR/m² beim Marktwert einheitlich in Ansatz gebracht.

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

7.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			Ist
w	1	Wohnen / EG, DG	20	2,00	1	110,00	4,54	4,54	5.992	199
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage auf Grundstück	5	2,00	1	20,00		2,00	480	16

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 19 Ø 2,00 Σ 1 Σ 130,00 Σ 6.472 Σ 215

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	CO₂	EUR/m²	% RoE	% RoE	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m²	(/Stk.)			
w	1	Wohnen / EG, DG	13,80	0,35	351,00	5,85	2,00	2,66		4,88	38,08
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage auf Grundstück	104,00	29,23	46,00	9,58	2,00				445,00

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 68,26

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohrertrag	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	5.992	2.282	3.710	199	3.511	16,3514	57.409
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage auf Grundstück	480	2.136	-1.656	16	-1.672	4,7134	-7.881

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 6.472 Σ 4.418 Σ 2.054 Σ 215 Σ 1.839 Σ 49.528

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

49.528

+ Bodenwert

10.700

ERTRAGSWERT

60.228

8 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	10.700
	Sachwert	98.844
	Ertragswert	60.228
Abschläge	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	15,00% 14.827
	Abschlag wegen bestehender Vermietung	10,00% 9.885
	Ableitung vom Sachwert	
Marktwert insgesamt		74.000
davon entfallen:		
auf die Parzelle Flur 17 Nr. 142/38		65.000
auf die Parzelle Flur 17 Nr. 141/37		9.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	570
	x-fache Jahresmiete	11,40
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	8,75%
	Nettorendite (ReE/x)	2,78%
Mietfläche	Wohnfläche	130m ²
	Nutzfläche	
	Σ	130m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	6.472
	Jahresreinertrag	2.054
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	68,26%
	Gewerbe i.D.	68,26%



Erstellt am: 26.02.2024

on-wert GmbH

9 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft Altlasten	vorhanden	08.01.2024
Auskunft Baulasten	vorhanden	08.01.2024
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	05.01.2024
Auskunft Denkmalschutz	vorhanden	08.01.2024
Auskunft Erschließungskosten	vorhanden	08.01.2024
Auskunft Wasser- und Kanalanschlussbeiträge	vorhanden	11.01.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	06.12.2023
Bauakten	vorhanden	-

10 Anlagenverzeichnis

Fotoanlagen

Anlage Karten

Anlage Bauzeichnungen

Anlage Erläuterungen

11 Fotodokumentation

01_Straßenansicht 1



02_Straßenansicht 2



03_Eingang



04_ seitliche Ansicht



05_ rückwärtige Ansicht



06_ rückwärtige Gartenansicht

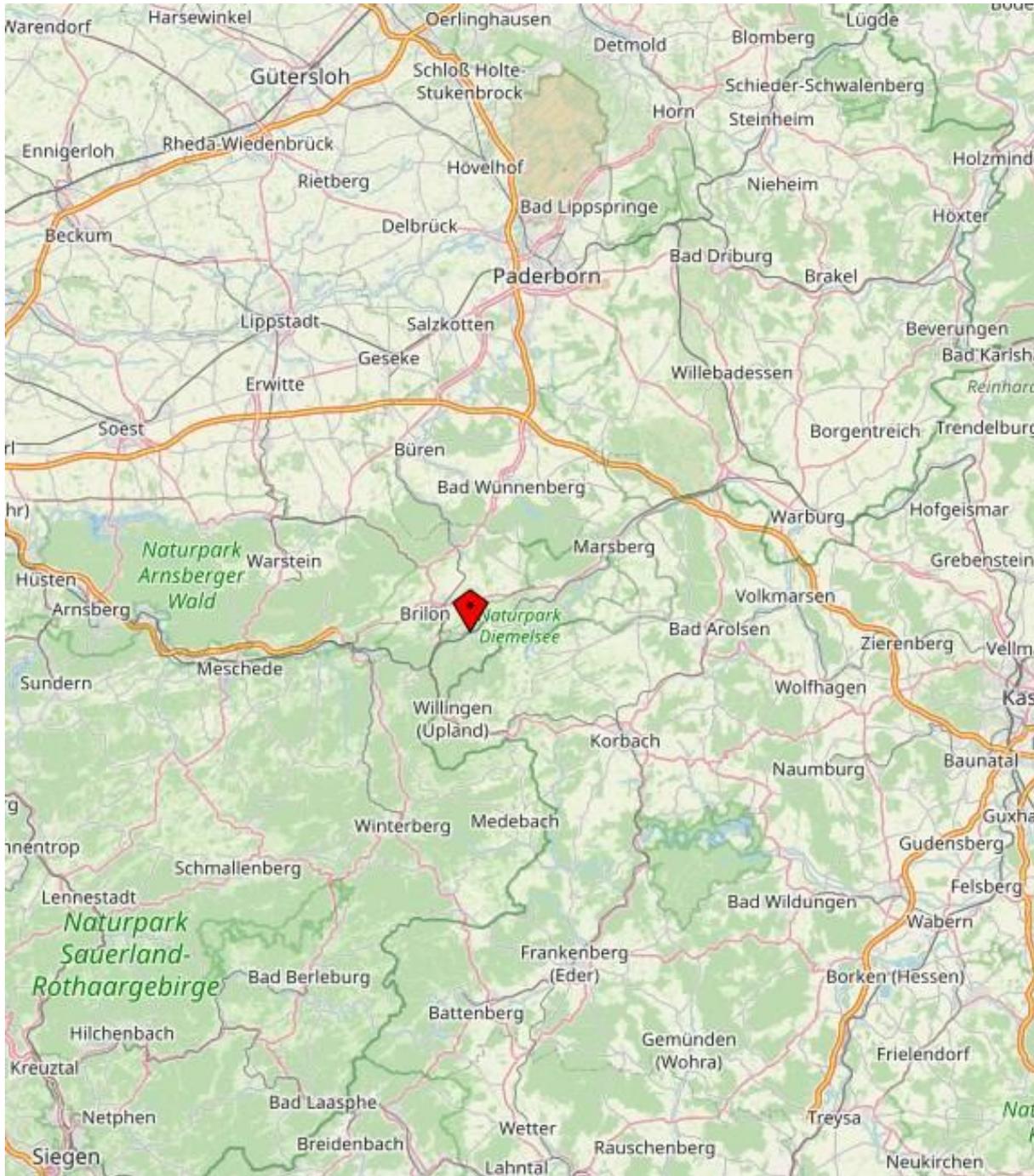


07_Garage



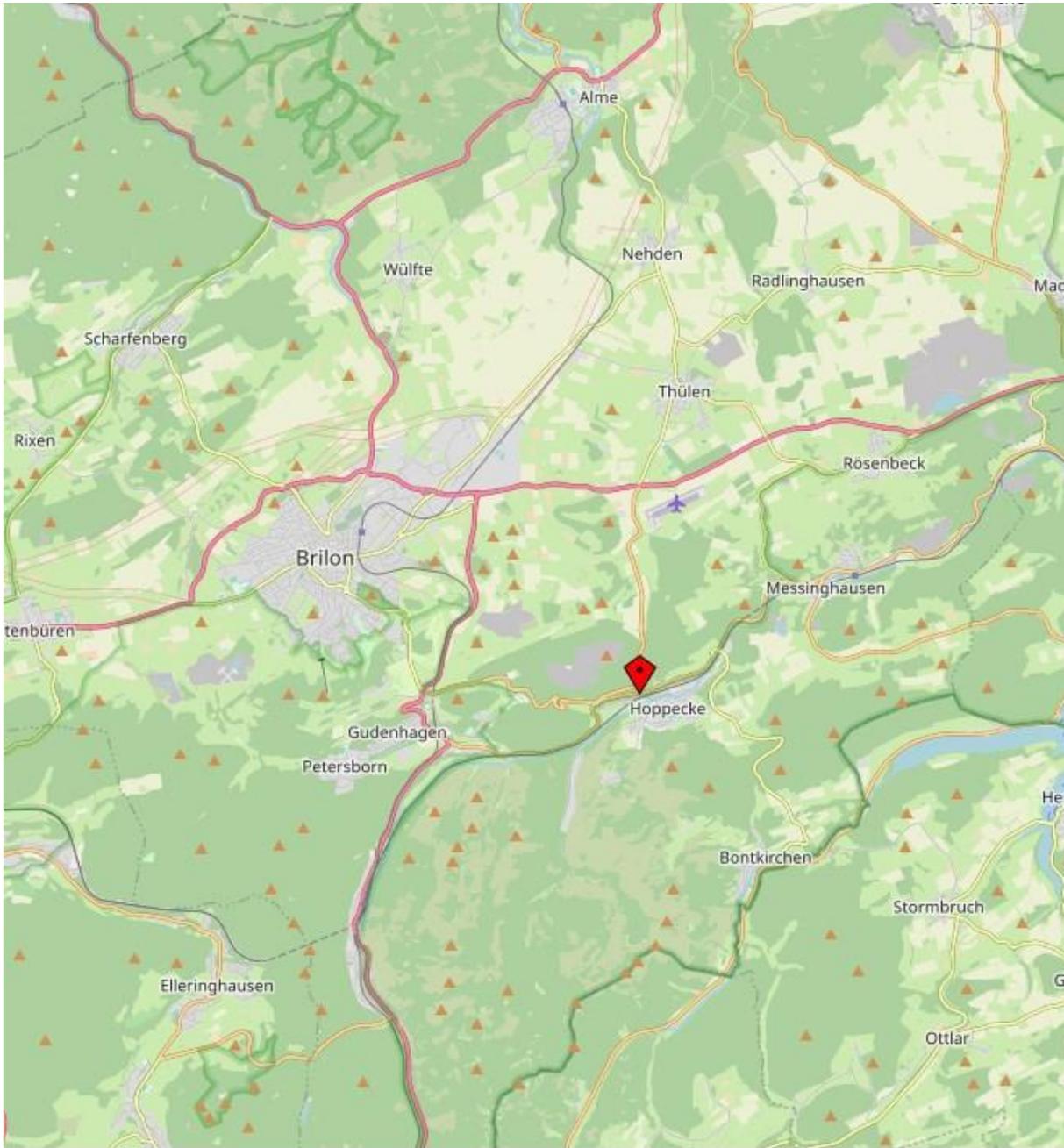
12 Anlage Karten

Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online 26.01.2024

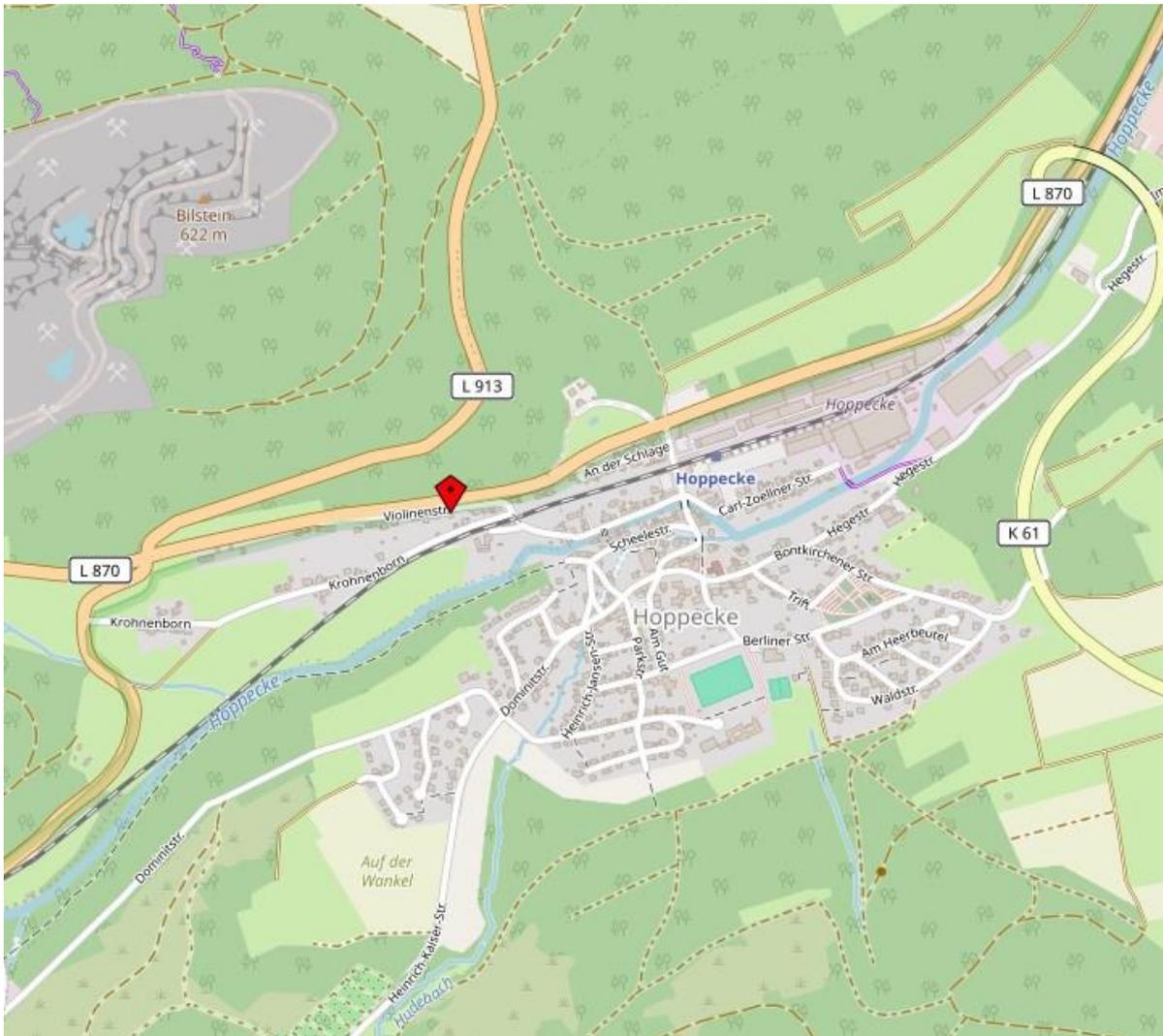
Umgebungskarte



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open D

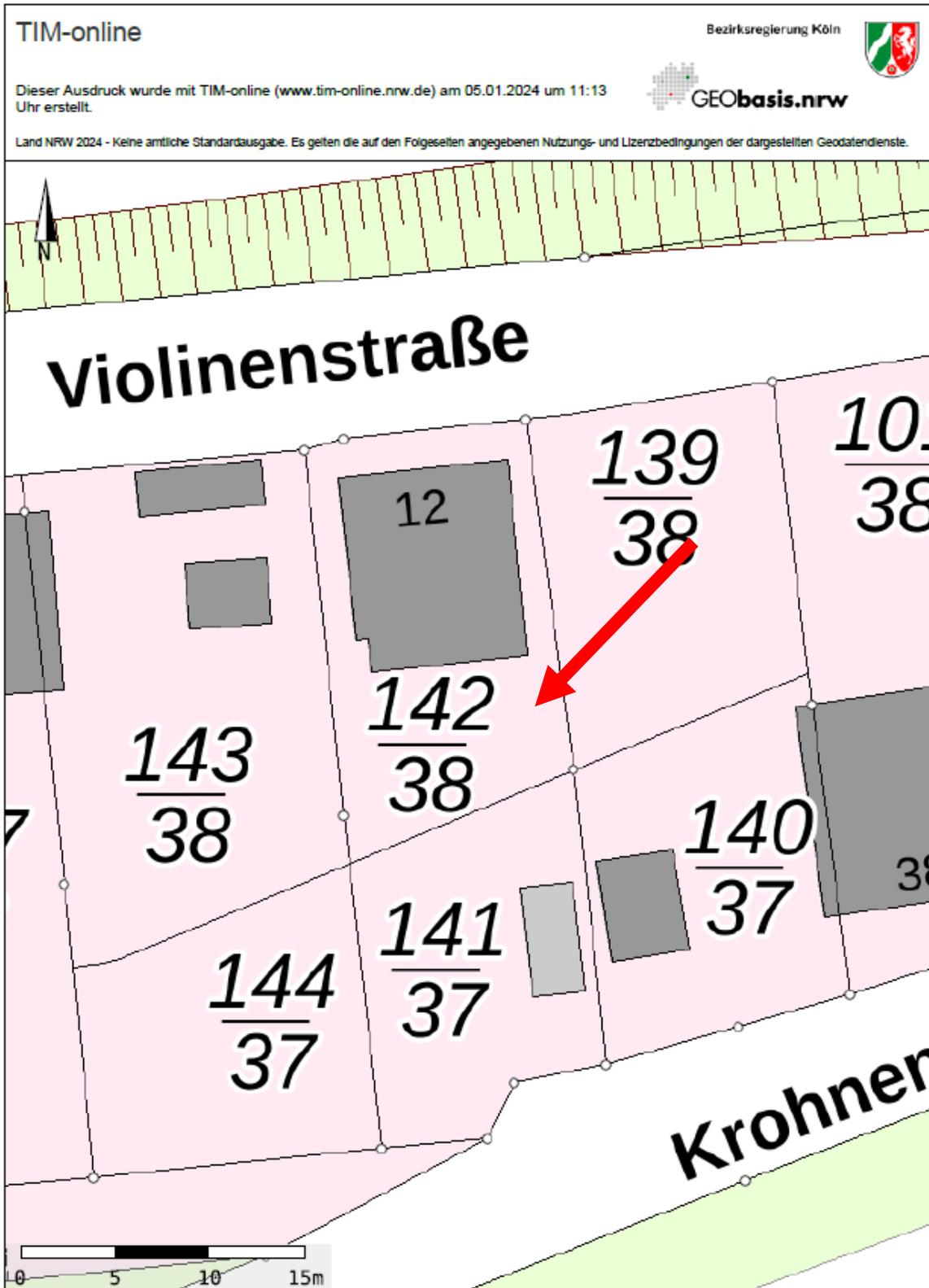
Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 26.01.2024

Ortsplan



Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 26.01.2024

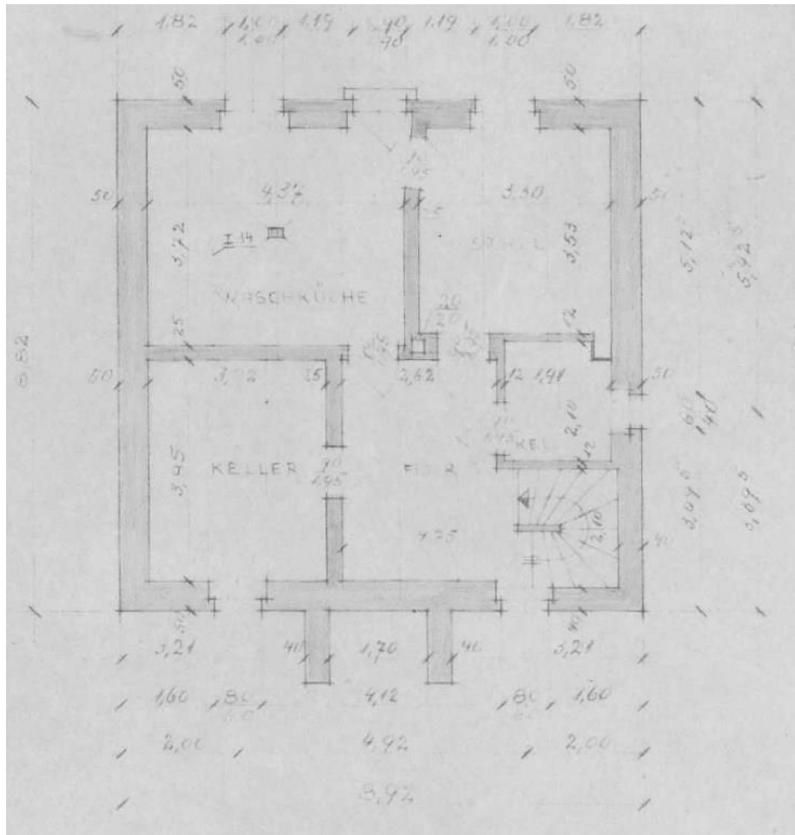
Liegenschaftskarte



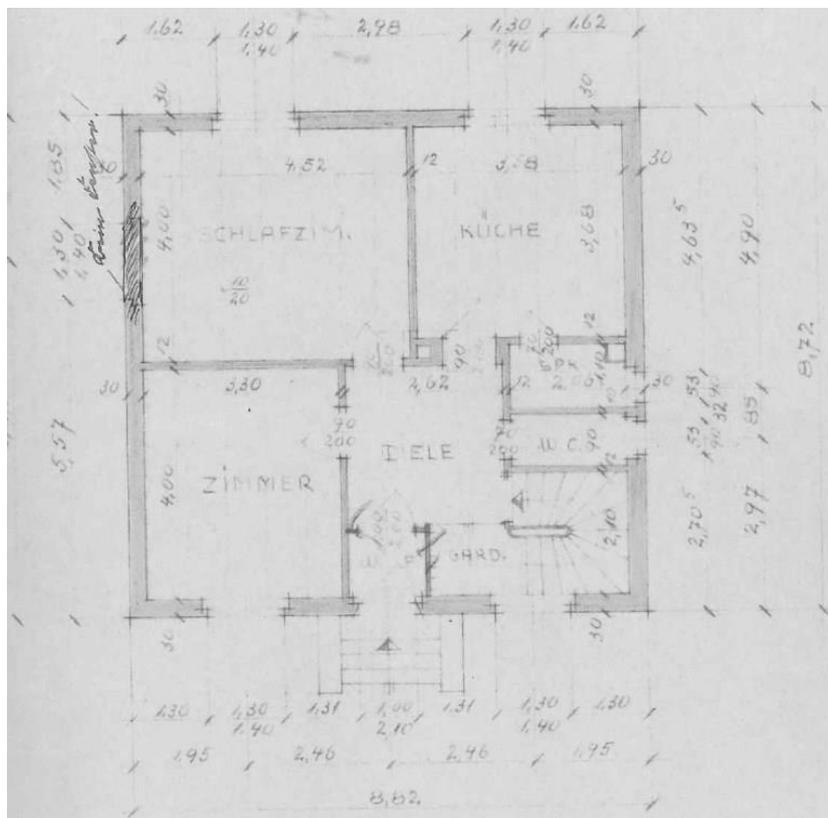
Quelle: TIM-online Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero -2-0
(www.govdata.de/dl-de/zero-y-2-0)

Aktualität: online 05.01.2024

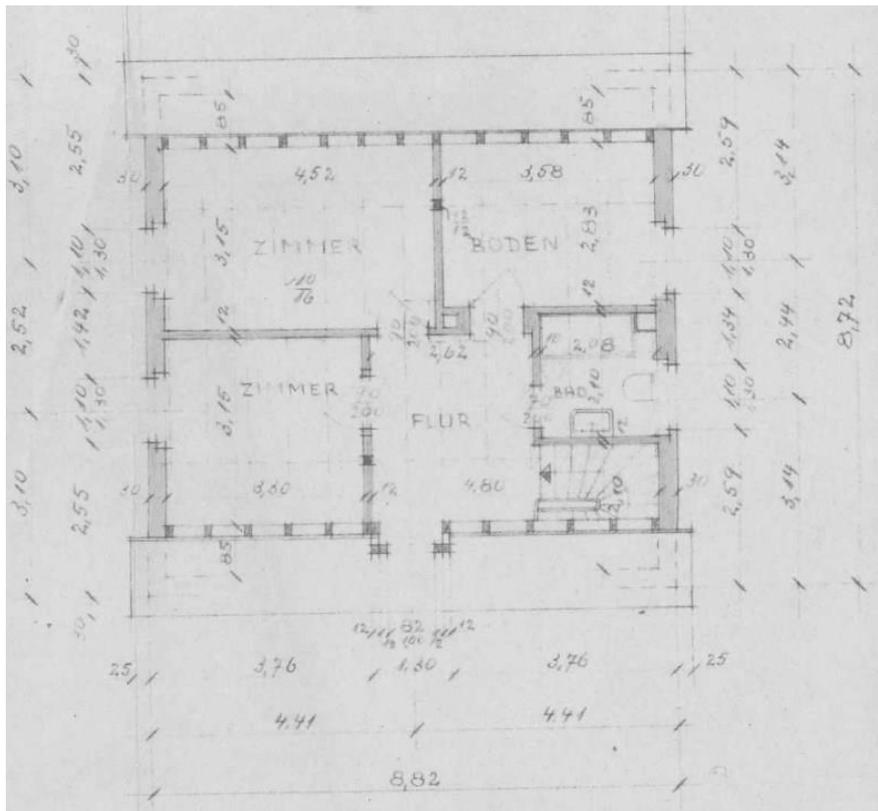
13 Anlage Bauzeichnungen



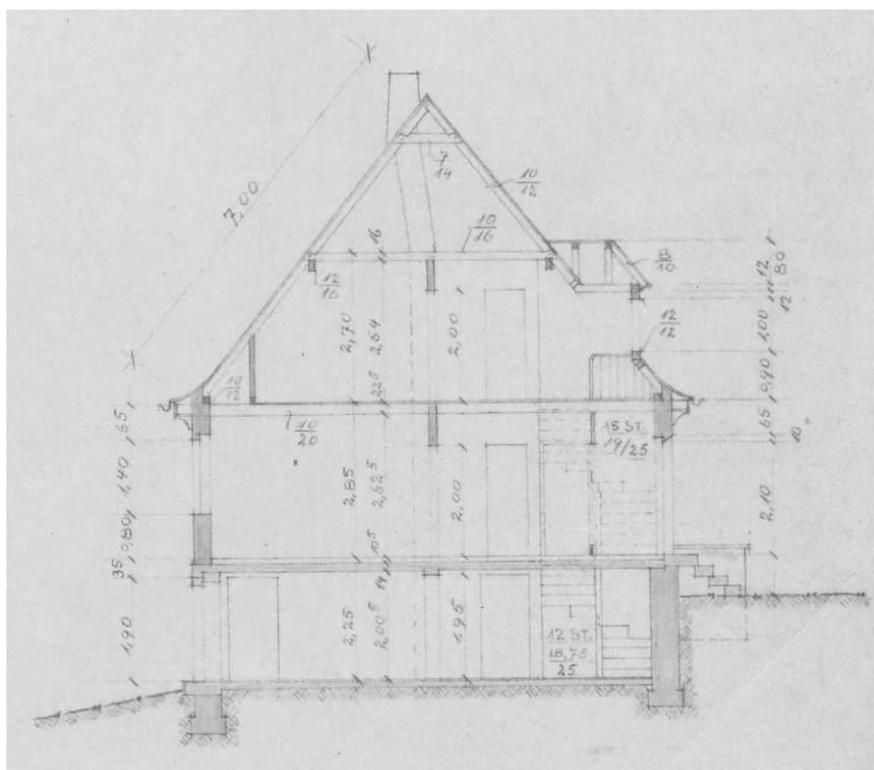
Kellergeschoss



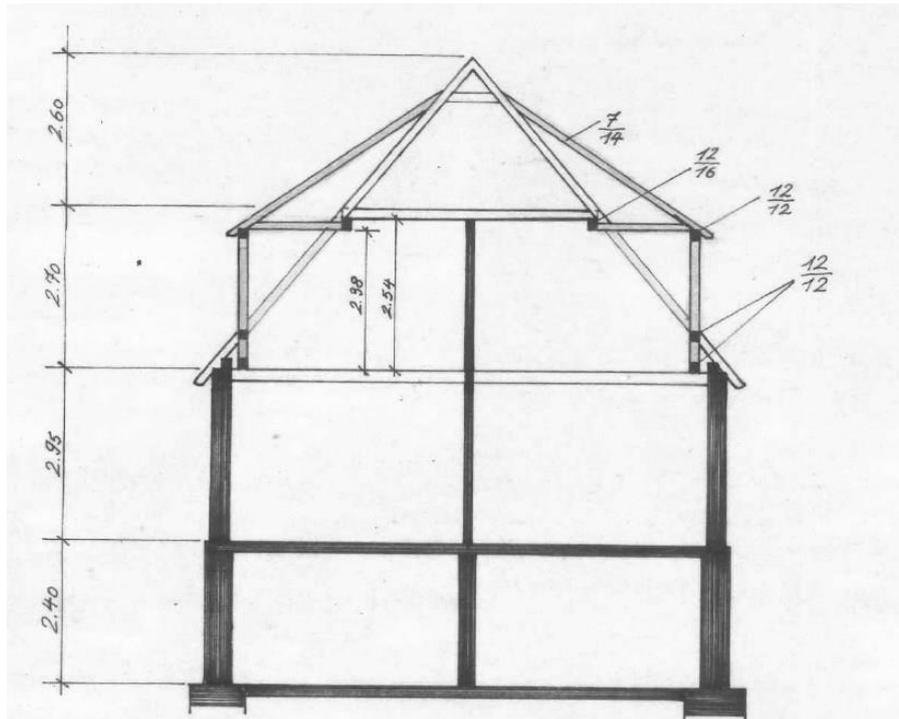
Erdgeschoss



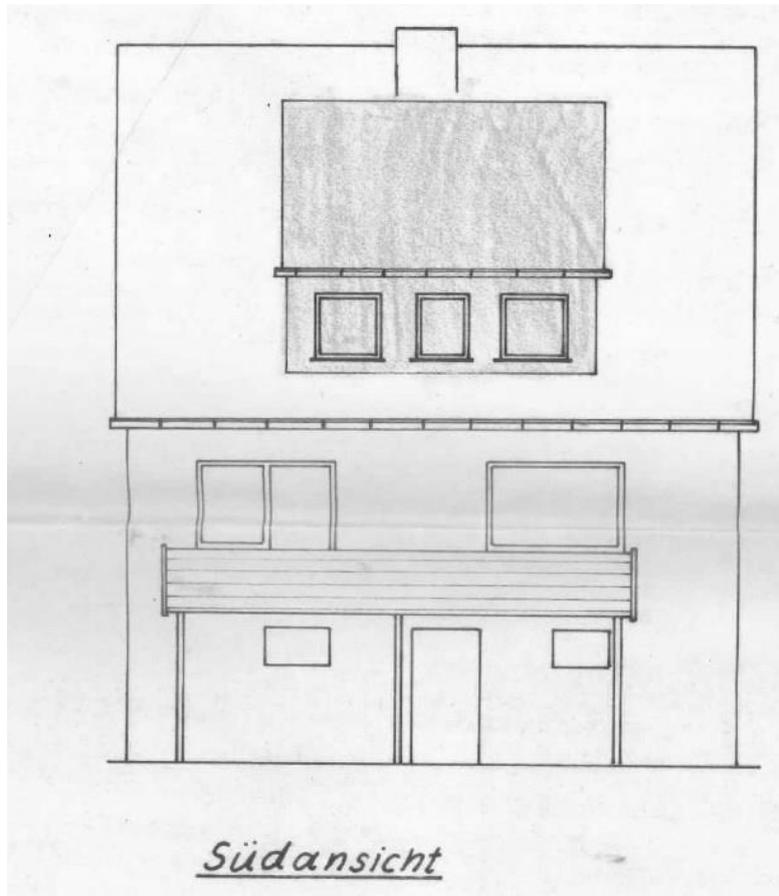
Dachgeschoss



Schnitt



Schnitt mit Gauben



Südansicht

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 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 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 (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Instandhaltungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Marktanpassung

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

Mietausfallwagnis

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

Normalherstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Reinertrag

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 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)