

## 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. 4437-G-25

---

### Eigentumswohnung Nr. 3

---

PLZ, Ort	<b>34431 Marsberg</b>
Straße	Mester-Everts-Weg 6
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Brilon AZ 010 K 8/25
Gutachter/in	Christian Abeler ö.b.u.v.SV, HypZert F
Objektbesichtigungstag	15.10.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	15.10.2025



### Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

**38.000 EUR**

5,3-fache Jahresrohertrag  
290 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

#### Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 247/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Bredelar Flur 14 Nr. 1413 Geb.- und Freifläche, Mester-Everts-Weg 6 groß 1.067 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss inkl. Balkon mit rd. 131 m<sup>2</sup> WFL sowie einem Keller Nr. 3 im Untergeschoss mit einem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 3.

Insgesamt macht das Bewertungsobjekt von außen einen unterdurchschnittlichen Eindruck mit erheblichem Modernisierungs- und Instandhaltungsstau auf einem ungepflegten und verwilderten Grundstück. Der äußere Zustand des Bewertungsobjektes lässt darauf schließen, dass im Innenbereich ebenfalls Schäden und Mängel zu vermuten sind.

Auftragsgemäß wurde das Bewertungsobjekt dem äußeren Anschein nach bewertet.

Für die fehlende Innenbesichtigung sowie vermutete Mängel/Schäden wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10.000 EUR angesetzt. Insgesamt befinden sich gemäß Teilungserklärung 4 WE in dem Objekt.

Das Grundstück liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Hochsauerlandkreis in der Stadt Marsberg im Ortsteil Bredelar in einer Region mit negativer demographischer Prognose.

Die Makrolage wird als mittel beurteilt. Die Mikrolage ist als mittel anzusehen.

Das zu bewertende Objekt ist nach den Grundsätzen des § 6 ImmoWertV (2021) als **Ertragswertobjekt** zu beurteilen. **Das wertbestimmende Verfahren ist damit das Ertragswertverfahren** unter Berücksichtigung von entsprechenden möglichen bzw. notwendigen Marktanpassungsfaktoren.

**Für das Vergleichswertverfahren standen nicht ausreichende Vergleichsobjekte im GMB zur Verfügung.** Die Bewertung erfolgt für den **vorgefundenen Zustand am Bewertungsstichtag dem äußeren Anschein nach.**

## Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck .....	4
2	Lage.....	5
2.1	Erläuterungen zur Makrolage .....	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage .....	5
3	Objekt .....	6
3.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....	6
3.2	Erläuterungen zum Grundstück.....	6
3.3	Erläuterungen zum Gebäude .....	8
4	Bewertungsobjekt.....	9
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	Ertragswert .....	15
7.1	Erläuterungen zum Ertragswert.....	15
7.2	Ertragswert (Marktwert) .....	17
8	Vergleichswert.....	18
8.1	Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein) .....	18
9	Ergebnis .....	19
10	Unterlagenübersicht .....	20
11	Anlagenverzeichnis .....	20
12	Fotodokumentation.....	21
13	Definitionen und Begriffserläuterungen.....	22
14	Begriffserläuterungen .....	23
15	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	27
16	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28

## 1 Verwendungszweck

### Gutachtauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brilon AZ 010 K 8/25 vom 05.09.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Bredelar Blatt 1073 eingetragenen:

- **247/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**  
der Gemarkung Bredelar Flur 14 Nr. 1413 Geb.- und Freifläche, Mester-Everts-Weg 6 groß 1.067 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss nebst Balkon und Keller Nr. 3 im Untergeschoss. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 1071 bis 1074). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.  
Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem KFZ-Stellplatz Nr. 3 des Lageplans.

### Rechtsgrundlage

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für das zu bewertende Grundstück nach § 194 BauGB sowie nach den Richtlinien der ImmoWertV.

### Bewertungszustand

Die Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstag dem äußeren Anschein nach. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

### Anmerkungen

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

### Erläuterungen von Begriffen

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

## 2 Lage

### 2.1 Erläuterungen zur Makrolage

#### Einwohner und demographische Entwicklung

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

#### Geographische Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Arnsberg, im Hochsauerlandkreis in der Stadt Marsberg. Das Stadtgebiet besteht aus 17 Ortsteilen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 182 km<sup>2</sup> und liegt in einer Höhe von 200 - 600 m über NN am Rande der sauerländischen Mittelgebirgslandschaft. Durch den Ort führt die Diemel, ein Zufluss zur Weser. Die nächstgrößere Stadt Paderborn liegt ca. 40 km und die Großstadt Kassel in Nordhessen ca. 66 km entfernt.

#### Wirtschaftsstruktur, Tourismus

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

#### Behörden in Marsberg

Stadtverwaltung, Standesamt, Bauamt, Amtsgericht, Arbeitsagentur.

#### Gesundheit

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

#### Bildungs-/Erziehungseinrichtungen

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

#### Verkehrsanbindung

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

#### Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

### 2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

#### **Objektumfeld**

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet im Ortsteil Bredelar ca. 8 km vom Zentrum der Stadt Marsberg entfernt. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Ortsteil befindet sich ein Kindergarten, ca. 300 m fußläufig entfernt. Die schulischen Einrichtungen befinden sich in der Kernstadt und weiteren Ortsteilen von Marsberg.

#### **Umwelteinflüsse**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung und bei der Recherche der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise auf Immissionen (z.B. Lärm, Geruch etc.) festgestellt werden. Allerdings befinden sich im nahen Umfeld ca. 150 m entfernt zwei Kirchen.

### **ÖPNV-Anbindung**

Es besteht eine durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV. Der Bahnhof sowie Bushaltestellen liegen rd. 250 m entfernt.

### **Straßennetz**

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist durch eine Anliegerstraße erschlossen. Die B 7 Richtung Marsberg führt durch den Ort und liegt in unmittelbarer Nähe.

### **Parkplatzsituation**

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Flächen zum Abstellen von PKW's.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckerei) sind in Bredelar vorhanden.

### **Beurteilung**

Die Wohnlage wird als mittlere Wohnlage 2.86 (/wohnlagenkarte.de) eingestuft.

## **3 Objekt**

### **3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

#### **Ortstermin**

Zum Ortstermin am 15.10.2025 erschien niemand von den eingeladenen Beteiligten. Die Einladungsschreiben an die Beteiligten (Schuldner) kamen als unzustellbar zurück.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Brilon wird das Bewertungsobjekt auftragsgemäß nach dem äußeren Anschein bewertet.

### **3.2 Erläuterungen zum Grundstück**

#### **Grundstück**

Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Eckgrundstück. Die Straßenfront beträgt ca. 75 m und grenzt an zwei öffentliche Straßen an (Paul-Gerhard-Straße und Mester-Everts-Weg) Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Topografie des Grundstücks ist hanglagig in südöstliche Richtung.

#### **Bauakten**

Die Bauakte der Stadt Marsberg wurde eingesehen. Dort befinden sich folgende Genehmigungen:

- 1902 Wohnhaus und Stall
- 1924 Anbau Veranda
- 1934 Balkonaufbau
- 1946 Ausbau einer Wohnung im DG
- 1951 Neubau einer Garage
- 1955 Errichtung eines Dachaufbaues und Ausbau von Räumen im DG
- 1956 Erweiterung der vorhandenen Garage
- 1957 Anbau eines unterkellerten Thekenraumes mit Windfang und Toiletten
- 1965 Erweiterung der Gaststätte
- 1980 Umbau des bestehenden Hotels
- 2017 Nutzungsänderung des Hotels in ein Einfamilienwohnhaus
- 2018 Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienwohnhaus
- 2022 1. Nachtrag zur Baugenehmigung von 2018
- 2023 1. Nachtrag zur Baugenehmigung von 2018 (Änderung in ein Vierfamilienwohnhaus)
- 2023 Abgeschlossenheit HSK vom 02.02.2023 -AZ 41/02261-2022-57

### **Baurecht**

Gemäß Auskunft der Stadt Marsberg vom 16.09.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Flächennutzungsplan als Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

### **Baulasten**

Gemäß Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 29.09.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück eine Baulast (Vereinigungsbaulast) eingetragen; Baulastenverzeichnis von Marsberg-Bredelar Baulastenblatt Nr. 62: Gemarkung Bredelar Flur 14 Nr. 1412, 1413. „Das Flurstück 1294 in der Flur 14 der Gemarkung Bredelar und das Flurstück 1295 in der Flur 14 der Gemarkung Bredelar bilden ein Grundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NW. (s. Anlage).

Die Baulast schränkt die aktuelle Ausnutzung des Bewertungsobjektes wirtschaftlich nicht ein. Insofern wird die Baulast für die Bewertung als wertneutral erachtet.

### **Erschließungskosten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 16.09.2025 sind zum jetzigen Zeitpunkt keine öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten. Über zukünftige Erschließungsmaßnahmen hat sich die Stadt Marsberg nicht geäußert. Dabei handelt es sich vor allem um

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

### **Denkmalschutz**

Für das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude sind gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 16.09.2025 keine denkmalrechtlichen Beschränkungen eingetragen.

### **Altlasten**

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 29.09.2025 besteht auf dem Bewertungsgrundstück zurzeit keine Eintragung.

### **Hausanschlüsse**

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

### **Entwicklungszustand**

Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).

### 3.3 Erläuterungen zum Gebäude

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 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.

#### **Gebäudebeschreibung**

Das Ursprungsgebäude wurde 1902 als Wohnhaus mit Stall errichtet. In den folgenden Jahren erfolgten verschiedene bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen (siehe Baugenehmigungen). 2023 wurde das Objekt in ein Vierfamilienwohnhaus umgebaut und es erfolgte eine Aufteilung in Wohnungseigentum in 4 Wohneinheiten. Das Gebäude weist augenscheinlich große Mängel auf (siehe Punkt Baumängel).

#### **Hinweis**

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Deshalb ist eine Bewertung nur dem äußeren Anschein nach mit entsprechenden Abschlägen möglich. Diesbezüglich liegt ein entsprechender Auftrag des Amtsgerichts Brilon vor. Als weitere Bewertungsgrundlage dienen Auskünfte, die der Bauakte entnommen werden konnten. Alle Angaben sind daher als „vermutlich“ zu kennzeichnen. Die Technische Ausstattung sowie deren Funktionsfähigkeit konnte nicht besichtigt bzw. geprüft werden.

#### **Beschreibung Gemeinschaftseigentum (Gebäude)**

- Baujahre/Erweiterungen/ Umbauten 1902 bis 2023
- zweigeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- verschiedene Anbauten/Erker
- Aufteilung in Wohnungseigentum in vier WE mit vier PKW Abstellflächen
- Massivbauweise, Betonhohlblöcke, Eisenbetondecke über EG, Holzbauteile
- Fassade verputzt und gestrichen, im rückwärtigen Bereich Ziegelmauerwerk gestrichen, im vorderen Bereich im OG Holzverkleidung
- Sockelbereich raue Steinklinker
- Krüppelwalmdach mit Zwerchgiebel und Gauben und Flachdächern, Dacheindeckung Betondachsteine
- Gasheizung
- mehrere Hauseingänge, teilw. überdacht
- teilw. zweifach verglaste Kunststofffenster, Bleiverglasungsfenster, Glasbausteine, teilw. Rollläden

### Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören befestigte Zuwegungen, Rasenflächen, Einfriedung durch Zäune, Sträucher, baufälliger Schuppen aus Holz mit Glasfüllung und Metallanbau.

### Kfz Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

## 4 Bewertungsobjekt

### Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 3 im Obergeschoss

**Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zu der Innenausstattung und tatsächlichen Aufteilung des Bewertungsobjektes keine Angaben gemacht werden.**

Die nachstehenden Angaben wurden der vorgelegten Flächenberechnung vom 31.01.2023 entnommen und durch die Grundrisszeichnung mit dem Raum „Kochen/Essen“ ergänzt.

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Schlafen 2	17,72
Schlafen 1	16,69
Bad 3	4,53
Bad 2	3,02
Arbeiten	16,42
Wohnen	17,33
Kochen/Essen	26,64
Flur 2	15,46
WC 2	1,87
Balkon 25 % rd.	11,44
insgesamt	131,12

Die Wohnfläche für die WE 3 beträgt rund 131 m<sup>2</sup>.

Der Kellerraum Nr. 3 in Größe von 25,56 m<sup>2</sup> ist Nutzfläche.

### WEG-Instandhaltungsrücklage

WEG-Protokolle lagen zur Bewertung nicht vor. Weitere Angaben zur Verwaltung konnten nicht eingeholt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Instandhaltungsrücklagen nicht gebildet worden sind. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass keine Sonderumlagen geplant sind oder noch zur Zahlung ausstehen. Eine solche Sonderumlage wäre in der nominellen Höhe ansonsten als Wertminderung zu berücksichtigen.

### Hausgeld

Zur aktuellen Höhe des Hausgeldes liegen keine Informationen vor. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass das Hausgeld in einer für eine Eigentumswohnung üblichen Höhe anfällt und sich somit keine besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften daraus ergeben.

#### Zustand der baulichen Anlagen/Außenanlagen

Insgesamt macht das Bewertungsobjekt von außen einen unterdurchschnittlichen Eindruck mit erheblichem Modernisierungs- und Instandhaltungsstau. Es sind massive Putzschäden sowie fehlende Ausbesserungsarbeiten am Außenputz vorhanden. Die Eingangstüren sind alt und abgenutzt sowie vorhandene Glasscheiben teilweise zerstört. Aufgrund des äußeren Anscheins des Gebäudes wird von einer einfachen Ausstattung des Bewertungsobjektes WE Nr. 3 mit einer geringen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Die Eingangsbereiche sind teilweise vermüllt. Das Grundstück ist insgesamt ungepflegt und verwildert. Auf dem Grundstück sind Holzreste, vermutl. Bauabfälle und gefüllte Plastikmülltüten gelagert. Ein baufälliger Schuppen befindet sich ebenfalls dort.

#### Bauschäden / Baumängel / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Es sind erhebliche, zuvor beschriebene Mängel am Gebäude vorhanden. Dies lässt Rückschlüsse auf die Innenausstattung des Bewertungsobjektes zu. Es lässt vermuten, dass sich die zu bewertende Wohneinheit sowie das Gemeinschaftseigentum in seiner Gesamtheit in einem unterdurchschnittlichen Zustand mit entsprechenden Baumängeln und Schäden befinden.

#### Wertabschlag

Die Bauschäden bzw. Mängel sind zum Teil im Ansatz einer geringen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Darüber hinaus wird aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und zu vermutende Mängel und Schäden ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von 10.000 EUR (rd. 20 % des vorläufigen Ertragswerts) in Abzug gebracht.

## 5 Grundbuch

Auszug vom: 05.09.2025  
Amtsgericht: Marsberg  
Grundbuch von: Bredelar

### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m <sup>2</sup>
							Anteil	Gesamt	
-	1073	1	Bredelar	3	14	1413	247	1.000	263,54

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 263,54  
**davon zu bewerten 263,54**

**Abteilung I, Eigentümer**  
Emanuele Farfaro, geb. am 14.11.2003

### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/1073	1	1	1413	Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht/ duldungsrecht	siehe Erläuterungen	-
-/1073	3	1	1413	Sonstiges, Zwangsversteigerung svermerk	siehe Erläuterungen	-

### 5.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

#### Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag das Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Bredelar Blatt 1073.

#### 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.

#### Bestandsverzeichnis

In dem Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

#### 1. Wohnungsgrundbuch von Bredelar Blatt 1073

- **247/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

der Gemarkung Bredelar Flur 14 Nr. 1413 Geb.- und Freifläche, Mester-Everts-Weg 6 groß 1.067 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss nebst Balkon und Keller Nr. 3 im Untergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 1071 bis 1074). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an dem KFZ-Stellplatz Nr. 3 des Lageplans.

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der:

- Erstverkauf durch den aufteilenden Eigentümer
- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie
- Veräußerung an den Ehegatten oder den Lebenspartner nach LPartG, und zwar auch nach Scheidung der Ehe bzw. Aufhebung der Lebenspartnerschaft
- Veräußerungen an einen oder mehrere Miteigentümer des betreffenden Sondereigentums und Übertragungen im Wege der Erbauseinandersetzung
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Bezug: Bewilligung vom 14.02.2023 (UVZ-Nr. 79/2023, Notarin Christine Pflückebaum, Paderborn).

## 5.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Eigentümer:

Die Eigentumsverhältnisse werden dem Gericht in gesondertem Schreiben übermittelt.

### Abteilung II:

- Abt. II/1 lfd.-Nr.1 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bredelar Flur 14 Flurstück 1294 (Blatt 0530 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 28.02.2012 (UR-Nr. 53/2012, Notar Ludwig Farrenkopf, Marsberg). Eingetragen am 14.03.2012. Bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum mit dem belasteten Grundstück von Blatt 43 hierher übertragen am 07.03.2023.
- Abt. II/3 lfd.-Nr.1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Brilon, 010 K 8/25). Eingetragen am 16.07.2025

Die Bewilligungsurkunde zur Last in Abt. II/1 lag vor.

### Zum Recht Abt. II/1:

Die Eintragungsbewilligung lag vor. Auf dem Bewertungsgrundstück und dem Nachbargrundstück befindet sich ein Abwasserschacht, in dem die in beiden Grundstücken verlegten Abwasserleitungen zusammenlaufen. Die Versorgungsleitungen und der Abwasserschacht werden gemeinsam von beiden jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft genutzt. Die Kosten der Unterhalt übernimmt jeder Grundstückseigentümer für sich, die Kosten des gemeinsam genutzten Abwasserschachtes tragen die Grundstückseigentümer je zur Hälfte.

Das Recht dient der Versorgung beider Grundstücke.

Die Kanalleitung auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich laut Karte der Eintragungsbewilligung im nicht bebaubaren Bereich des Grundstücks. Insofern besteht aufgrund der vorhandenen Dienstbarkeit keine Einschränkung einer möglichen Bebauung bzw. wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks.

Der Wert des Rechts wird daher gem. § 51 ZVG auf einen symbolischen Wert in Höhe von 1,00 EUR angegeben.

### Zum Recht Abt. II/3:

Das Recht steht im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung des Bewertungsobjekts und der Beauftragung zu diesem Gutachten. Es wird von Amtswegen nach der ZV gelöscht.

### Abteilung III:

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

### 5.3 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 01.01.2025  
 Bodenrichtwertnummer: 19457  
 Bodenrichtwert: 65 EUR/m<sup>2</sup>  
 Entwicklungszustand: Baureifes Land  
 Beitragssituation: beitragsfrei  
 Nutzungsart: Wohnbaufläche  
 Bauweise: offene Bauweise  
 Geschosszahl: I-II  
 Fläche: 400-700 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertansatz

Das Bewertungsgrundstück ist größer als das Richtwertgrundstück. Die Flächenangabe zum Richtwert hat derzeit lediglich nachrichtlichen Charakter.

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

⇒ 65 EUR/m<sup>2</sup> x Faktor 0,89 / Faktor 1,00 = rd. 58 EUR/m<sup>2</sup> Bodenwertansatz

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	263,54	58,00					Ja	15.285

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

**BODENWERT (gesamt)**

**15.285**

Entspricht 40% des Ertragswertes

## 7 Ertragswert

### 7.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Die Wohnflächen wurden der vorgelegten Wohnflächen und den Maßen in den Grundrissen aus dem Nachtragsbauantrag/Nutzungsänderung vom 12.12.202 aus der Bauakte entnommen und über typische Ausbauverhältnisse plausibilisiert. Die Ausbauverhältnisse sind für die Gebäudeart, -größe und -bauweise plausibel.

#### Vermietungssituation

Angaben zur Vermietungssituation können nicht gemacht werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt WE Nr. 3 vom Eigentümer genutzt wird bzw. augenscheinlich leer steht, da dieser nicht anwesend war und unbekannt verzogen ist.

#### Leerstand

Die weiteren WE im Bewertungsobjekt scheinen ebenfalls nicht bewohnt zu sein.

#### Vergleichsmieten

##### wohnpreis.de

Marsberg Bestandswohnungen von 4,72 – 18,42 EUR/m<sup>2</sup>, Ø 6,56 EUR/m<sup>2</sup> WFL

#### GMB Hochsauerland 2024

Mietangebote Wohnungen Baujahre 1965-1985

WFL 100 m<sup>2</sup> (6,40 – 6,80 €/m<sup>2</sup> WFL \* Faktor 0,84 Gemeinde \* 0,92 Lage) = 4,94 - 5,25 €/m<sup>2</sup> WFL

WFL 140 m<sup>2</sup> (6,15 – 6,50 €/m<sup>2</sup> WFL \* Faktor 0,84 Gemeinde \* 0,92 Lage) = 4,75 - 5,02 €/m<sup>2</sup> WFL

#### Nutzungsdauer

##### Gesamtnutzungsdauer GND

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

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

Aufgrund der tatsächlichen Baujahre und unter besonderer Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes bei der Außenbesichtigung ist eine langfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr gegeben. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann keine Aussage zu evtl. Modernisierungsmaßnahmen gemacht werden. Augenscheinlich sind jedoch keine Modernisierungen erfolgt. Insofern wird das Bewertungsobjekt auf eine wirtschaftliche RND von 10 Jahren geschätzt.

Ansatz GND und RND im Gutachten

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 10 Jahre

#### Mietansatz

Unter Berücksichtigung der vermuteten Objektqualität und der Lage wird eine Kaltmiete im Bereich der unteren Spanne in Höhe von 4,60 EUR/WFL inkl. Stellplatz als marktgerecht eingeschätzt und der Ertragswertermittlung (Marktwert) zugrunde gelegt:

#### Bewirtschaftungskosten ImmoWertV Anlage 3

Es werden objektartspezifische Bewirtschaftungskosten angesetzt, die nicht umlagefähig sind:

- Instandhaltung: 14,00 €/m<sup>2</sup> WFL (Wohnen)
- Mietverwaltung: 359,00 € (Wohnen)
- 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“:

<b>Bestimmung der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten für CO<sub>2</sub>-Abgabe</b>	
Energieausweis: geschätzt	175 kWh/m <sup>2</sup> a Endenergiebedarf F Energie-Effizienzklasse
Beheizungsart: Erdgas	0,2016 kg CO <sub>2</sub> /kWh
CO <sub>2</sub> -Verbrauch:	<b>35,3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a</b>
Anteil Vermieter an der CO <sub>2</sub> -Abgabe	<b>50%</b> gem. CO <sub>2</sub> KostAufG
Wohn-/Mietfläche:	131 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>165 EUR p. a. CO<sub>2</sub>-Kosten Vermieter</b> <b>1,26 EUR/m<sup>2</sup>a brutto</b>

Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze angegeben:

- selbstgenutztes Wohnungseigentum 1,8 %
- vermietete Wohnungseigentum 2,9 %
- (zzgl. regionaler Anpassung Gemeinde Marsberg + 0,65)

Bei Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von 4 % lässt sich der im Ertragswertverfahren ermittelte Marktwert darstellen.

## 7.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			m <sup>2</sup>
w	1	Wohnen / Obergeschoss WE 3	10	4,00	1	131,00		4,60	7.231	612
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 10	Ø 4,00	Σ 1	Σ 131,00			Σ 7.231	Σ 612	

## Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m <sup>2</sup>	% HK	EUR	% RoE	wagnis	CO <sub>2</sub>	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m <sup>2</sup>	(/Stk.)		% RoE	
w	1	Wohnen / Obergeschoss WE 3	14,00		359,00	4,96	2,00	1,26		2,28	34,62
Ø 34,62											

## Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR	
w	1	Wohnen / Obergeschoss WE 3	7.231	2.504	4.727	612	4.115	8,1108	33.375
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 7.231	Σ 2.504	Σ 4.727	Σ 612	Σ 4.115		Σ 33.375	

### Ertragswert der baulichen Anlagen

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

**33.375**

+ Bodenwert

15.285

### Vorläufiger Ertragswert

**48.660**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Wertabschlag vermutliche Baumängel und Schäden (fehlende Innenbesichtigung)

10.000

### ERTRAGSWERT

**38.660**

## 8 Vergleichswert

### 8.1 Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

#### Vergleichspreise

Entsprechend der durchgeführten Kaufpreisrecherche wurden folgende Vergleichspreise aus dem GMB ermittelt. Diese sind rein nachrichtlich.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird als maßgebendes Verfahren das Ertragswertverfahren nach § 6 ImmoWertV (2021) angewandt.

Die nachfolgenden Vergleichspreise haben nur informativen Charakter, da direkte Vergleiche mit dem Bewertungsobjekt aufgrund des vorgefundenen Zustandes nicht zielführend erscheinen.

#### **Grundstücksmarktbericht 2024 des Hochsauerlandkreises:**

Durchschnittswerte für Wohnungen in Ortsteilen von Bredelar, Essentho, Helminghausen, Meerhof, Oesdorf und Padberg

Baujahre	Kauffälle insgesamt		Kauffälle mit 30 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup> Wohnfläche		
	Anzahl	Kaufpreis	Anzahl	Preis / m <sup>2</sup>	Wohnfläche
		Mittelwert Min   Max in Euro		Mittelwert Min   Max Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert Min   Max in m <sup>2</sup>
Alle Weiterverkäufe	15	54.700 11.500   227.200	14	740 510   1.400	51 41   100
1950 bis 1974	2	122.500 /   /	2	1.370 /   /	89 /   /
1975 bis 1994	5	77.800 21.500   227.000	4	820 510   1.100	48 41   65
1995 bis 2009	0	-	0	-	-

Quelle: GMB 2024 Hochsauerlandkreis

**9 Ergebnis**

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	15.285
	Ertragswert	38.660
<b>Abschläge</b>	Rundung	1,71% 660
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>38.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	290
	x-fache Jahresmiete	5,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	19,03%
	Nettorendite (ReE/x)	12,44%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	131m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	131m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	7.231
	Jahresreinertrag	4.727
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	4,00%
	Gewerbe	
	i.D.	4,00%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	34,62%
	Gewerbe	
	i.D.	34,62%



Erstellt am: 22.12.2025

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

## 10 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft Altlasten	vorhanden	29.09.2025
Auskunft Stadt Marsberg zu Planungsrecht und Erschließung	vorhanden	16.09.2025
Bauakteneinsicht	vorhanden	-
Eintragungsbewilligung II	vorhanden	28.02.2012
Grundbuchauszug	vorhanden	05.09.2025
Teilungserklärung	vorhanden	14.02.2023

## 11 Anlagenverzeichnis

Fotoanlagen  
Anlage Karten  
Anlage Baulasten  
Anlage Grundrisse  
Anlage Hinweise

## 12 Fotodokumentation

### 01\_Ansichten (1)

Eckgrundstück  
Bewertungsobjekt WE 3 im OG



### 01\_Ansichten (2)

Hauseingang UG



### 01\_Ansichten (3)

seitliche Ansicht Paul-Gerhard-Straße



## 13 Definitionen und Begriffserläuterungen

### Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert

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

### Wertermittlungsverfahren

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

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen

### Bodenwert (§§ 13 und 17 ImmoWertV)

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

### Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen. Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:

ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

### Vergleichswertverfahren (§§ 24 und 26 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

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

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den

wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

#### **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**

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

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

Aus den Miet- oder 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.

### **14 Begriffserläuterungen**

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

#### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

#### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

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

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

#### **Baunebenkosten**

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

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards 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. 3 ImmoWertV)**

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

### **Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

### **Erfahrungswert**

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert**

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Herstellungskosten**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<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 (§ 33 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

### **Marktanpassung**

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

### **Mietausfallwagnis**

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

### **Normalherstellungskosten**

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

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

### **Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des 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 (§ 21 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

## 15 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000.000 € begrenzt.

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

Eine Veröffentlichung des Gutachtens jeglicher Art ist nicht gestattet.

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

## 16 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

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

### **BauNVO**

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

### **BGB**

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

### **ImmoWertV**

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

### **GEG**

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

### **WoFIV**

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

### **BetrKV**

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

### **DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von 2021

### **Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG**

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