



Gutachten-Nr.: 25029

Datum: 10.06.2025

Geschäfts-Nr.: 10 K 10/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert

des mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Bredelarer Straße 32 sowie des unbebauten Grundstücks (Gehweg) Bredelarer Straße in 34431 Marsberg-Niedermarsberg

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von: Padberg
Blatt: 56
Lfd. Nr.: 28, 27

Kreis: Hochsauerlandkreis
Gemeinde: Marsberg
Gemarkung: Padberg
Flur: 22, 21
Flurstücke: 944, 313

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert/Wert der Bewertungsobjekte wird zum
Stichtag 10.06.2025 ermittelt mit rd.

- Flurstück 944, Flur 22, lfd. Nr. 28 des Best.-Verz.: **150.000,00 €** (Verkehrswert)
- Flurstück 313, Flur 21, lfd. Nr. 27 des Best.-Verz.: **500,00 €** (Wert)

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4

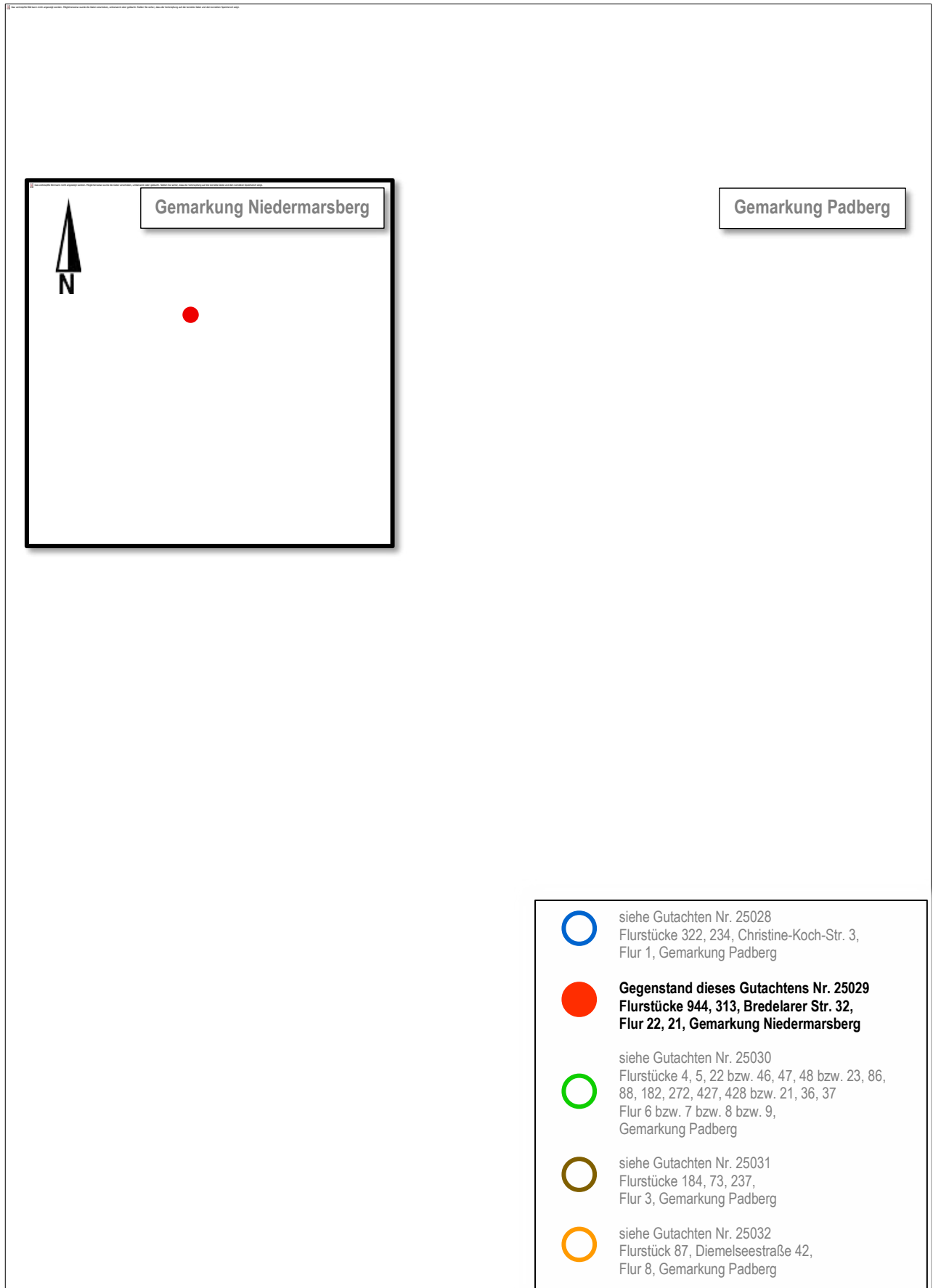
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 47 Seiten.
Hierin sind 10 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind. Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Übersicht der Bewertungsobjekte des Zwangsversteigerungsverfahrens AZ: 10 K 10/24



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 5
1.1	Auftraggeber 5
1.2	Gegenstand des Gutachtens 5
1.3	Zweck des Gutachtens 5
1.4	Grundlagen des Gutachtens 5
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 6
1.6	Wertermittlungsstichtag 6
1.7	Ortsbesichtigung 6
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 7
2.1	Lage 7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten 8
2.2.1	Verzeichnisse 8
2.2.1.1	Liegenschaftskataster 8
2.2.1.2	Grundbuch 8
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis 9
2.2.1.4	Altlastenkataster 9
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 9
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 9
2.2.4	Obligatorische Rechte 9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 10
2.3.1	Erschließung 10
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 10
3	Wertermittlung 12
3.1	Definition des Verkehrswertes 12
3.2	Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl 13
3.3	Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 13
3.3.1	Allgemeines zum Ertragswertverfahren 13
3.3.2	Begriffe und Wertansätze 14
3.3.2.1	Miete, Rohertrag 14
3.3.2.2	Bewirtschaftungskosten, Reinertrag 16
3.3.2.3	Liegenschaftszinssatz 18
3.3.2.4	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer, des Alters, des Modernisierungsgrades und der Restnutzungsdauer des Gebäudes 20
3.3.3	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 25
3.3.4	Berechnung des Gebäudeertragswertes 27
3.3.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) 27
3.3.6	Ertragswert 28
4	Verkehrswert 28

5	Anlagen	30
5.1	Topographische Übersichtskarte	31
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	32
5.3	Auszug aus der Flurkarte	33
5.4	Luftbildaufnahme	34
5.5	Zeichnungen aus der Bauakte, Aufmaß-Skizze	35
5.6	Fotoaufnahmen	38
5.7	Baubeschreibung	39
5.8	Wohnflächenberechnung	45
5.9	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	46
5.10	Kerninformationen	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Brilon hat mich mit Schreiben vom 08.04.2025 (Eingang 15.04.2025), Geschäfts-Nummer 10 K 10/21, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung des mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in 34431 Marsberg, Bredelarer Straße 32 (Gemarkung Niedermarsberg, Flur 22, Flurstück 944) sowie des unbebauten Grundstücks (Gehweg) in 34431 Marsberg, Bredelarer Straße (Gemarkung Niedermarsberg, Flur 21, Flurstück 313).

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 08.04.2025 (Eingang: 15.04.2025) erteilte Auftrag des Amtsgerichts Brilon
- die mir vom Amtsgericht Brilon ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Padberg, Blatt 56 vom 08.04.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Hochsauerlandkreis erhalten
 - Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Marsberg erhalten
 - Bauakte von der Stadt Marsberg erhalten
 - Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Hochsauerlandkreises erhalten
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 10.06.2025.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 10.06.2025 in der Zeit von 10:05 Uhr bis 11:20 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit einer Vertreterin der Erbgemeinschaft sowie meinem Mitarbeiter von innen besichtigt und dokumentiert. Am 19.05.2025 in der Zeit von 15:15 Uhr bis 15:40 Uhr hat bereits eine Außenbesichtigung stattgefunden.

Der Raum unter dem Podest im Bereich des Hauseingangs konnte nicht besichtigt werden.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich in dem ländlich strukturierten Ortsteil Niedermarsberg der Stadt Marsberg, mit Sitz der Stadtverwaltung. Südlich grenzt der Ortsteil Obermarsberg an.

Landschaftlich liegt Niedermarsberg rund 3 km von der hessischen Grenze entfernt im Tal der Diemel, in die in der Kernstadt die Glinde mündet. Es befindet sich zwischen den Briloner Höhen im Westen, dem Sintfeld im Norden, dem Roten Land im Osten und Süden und dem Naturpark Diemelsee im Südwesten. Nördlich von Marsberg grenzt der Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge an.

Der Ortsteil Niedermarsberg zählt etwa 7.200 Einwohner. Die Stadt Marsberg (17 Ortsteile) hat insgesamt rund 20.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 minus 2,6%, d.h. Rückgang (Hochsauerlandkreis: minus 1,3%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,7%) und über die letzten 5 Jahre plus 0,3%, d.h. Zuwachs (Hochsauerlandkreis: plus 0,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,4%).

Niedermarsberg liegt ca. 43 km östlich der Kreisstadt Meschede bzw. ca. 29 km südlich der Bischofs- und Universitätsstadt Paderborn.

Die Bundesautobahn A44 (Dortmund - Kassel) befindet sich mit der Anschluss-Stelle „Marsberg“ ca. 8 km in nordöstlicher Richtung. Der Regionalflughafen Paderborn-Lipstadt ist ca. 23 km entfernt gelegen.

Die Bundesstraße B7 durchquert die Stadt Marsberg von Nord nach Süd. Der Marsberger Bahnhof ist an die obere Ruhrtalbahn „Schwerte-Warburg“ angeschlossen.

Am Ort sind alle Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden (Einzelhandel, Banken, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus etc.). Im Ort befinden sich ein katholischer und ein evangelischer Kindergarten, eine Kindertagespflege sowie eine Grundschule, eine Sekundarschule und ein Gymnasium. Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten.

Die LWL-Klinik für Psychiatrie ist über die Stadtgrenzen Marsbergs hinaus bekannt und der größte Arbeitgeber am Ort.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Bereich von Marsberg, ca. 500 m südwestlich der Stadtverwaltung und ca. 750 m westlich der katholischen Kirche „St. Magnus“ entfernt. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Die Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie. Das Bewertungsobjekt liegt an der Hauptdurchfahrtsstraße (Bundesstraße B7), von der eine Lärmemission ausgeht.

Die Wohnlage kann man insgesamt als „noch zufriedenstellend“ bzw. „mittlere Wohnlage“ bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „gut“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Hochsauerlandkreis
Gemeinde:	Marsberg
Gemarkung:	Niedermarsberg
Flur:	22 bzw. 21
Flurstücke:	944 bzw. 313
Größe:	507 qm bzw. 32 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche bzw. Weg
Lagebezeichnung:	Bredelarer Straße 32 bzw. Bredelarer Straße

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 08.04.2025:

Grundbuch von:	Padberg
Blatt:	56
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	28, 27
Eigentümer(in):	N.N. in Erbengemeinschaft

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Marsberg vom 08.04.2025 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten der Bewertungsobjekte eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung bzgl. der lfd. Nr. 27 und 28 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 4 lastend auf lfd. Nr. 27 und 28 des Best.-Verz.:

„Nießbrauch für N.N. geb. am 16.06.1907. Zur Löschung des Rechts soll die Vorlage der Sterbeurkunde genügen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03. Juli 1981 eingetragen am 08. September 1981. Mit den belasteten Grundstücken von Niedermarsberg Blatt 0253 hierher übertragen am 15. Mai 1996.“

- lfd. Nr. 7 lastend auf lfd. Nr. 27 und 28 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brilon, 010 K 10/24). Aufgrund offensichtlicher Unrichtigkeit des Belastungsgegenstandes erneut berichtend eingetragen am 21.06.2024.“

Zu der Belastung lfd. Nr. 4 teilt mir das Amtsgericht Brilon mit, dass die Berechtigte des Nießbrauchs bereits verstorben ist. Die Belastung lfd. Nr. 4 ist demnach obsolet und kann auf Antrag gelöscht werden.

Die Belastung lfd. Nr. 7 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis (§ 85 BauO NRW) ist gemäß Schreiben vom 26.06.2025 des Hochsauerlandkreises keine Baulast bezüglich des Grundstücks Gemarkung Padberg, Flur 22 bzw. 21, Flurstück 944 bzw. 313 eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises nach möglichen Altlasten, teilt mir das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Schreiben vom 06.06.2025 mit, dass die o.g. Grundstücke nach dem Kataster über Alttablagerungen/Altstandorte des Hochsauerlandkreises nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert sind.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

a) Bauplanungsrecht

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Mischgebiet (MI)“ charakterisiert ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Für die bauliche Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen (entsprechende Auswirkungen siehe Punkt 3.3.3.1 „Typisierung Wohnhaus“).

b) Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Vertreterin der Erbgemeinschaft und nach Durchsicht der Bauakte gibt es zu dem Dachgeschossausbau keinen Bauantrag bzw. keine Baugenehmigung. Hinsichtlich der Bewertung unterstelle ich die Genehmigungsfähigkeit.

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) waren nach Angaben der Stadt Marsberg zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

2.2.4 Obligatorische Rechte

(Siehe Anschreiben an das Amtsgericht Brilon.)

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Flurstück 944

Das Bewertungsgrundstück wird an der Nordwestseite durch die „Bredelarer Straße“ (bituminöse Fahrbahn, beidseitig gepflasterter bzw. mit Betonsteinplatten befestigter, Gehweg, Flach-/Hochbord, beidseitiger Parkstreifen) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Gas, Frischwasser und Abwasser angeschlossen.

Flurstück 313

Das Bewertungsgrundstück wird an der Nordwestseite durch die „Bredelarer Straße“ erschlossen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um einen Bürgersteig (Fußgängerweg, Betonsteinplatten, Hochbord).

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Flurstück 944

Der Zuschnitt des nach Südosten hin fallenden Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können der beiliegenden Flurkarte entnommen werden.

Aufgrund des Geländeverlaufs liegen die talseitigen Außenwandabschnitte (Südostseite) des Kellergeschosses „frei“.

Bebaut ist das Grundstück mit einem Dreifamilienwohnhaus, das gemäß Bauakte im Jahr 1911 errichtet und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert wurde. Als wesentliche Modernisierungselemente sind überwiegend die Heizung (ca. 2019), die Kunststoff-Fenster (1980/1990er Jahre), z.T. die Innenausstattung (Wand-, Fußboden- u. Deckenbeläge, Innentüren), die Sanitärräume (ca. 1980/1990/2000er Jahre) und die Elektroinstallation zu nennen.

Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Spitzboden. Zu dem Dachgeschoss-Ausbau findet sich kein Hinweis in der Bauakte, die Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.

Bei dem Dach handelt es sich um ein Krüppelwalmdach mit Tonziegel-Eindeckung. Das Wohnhaus ist wahrscheinlich in Mischbauweise (Wände aus Mauerwerk, Geschossdecken als Holzbalkendecken mit Einschub und Füllung) errichtet worden.

Die äußere Gestaltung des Objektes mit der steinsichtigen Fassade entspricht dem (Architektur-)Stil des Errichtungszeitraumes bzw. der 1910/20er Jahre, der auch heute noch allgemeinen Zuspruch findet.

Die Wohnungsgrundrisse (Raumzuschnitte, Raumfolgen etc.) sind funktional angelegt. Die Wohnungen verfügen über keinen Balkon. Die Wohnflächen betragen gemäß örtlichem Aufmaß rd. 68 qm (jeweils EG- u. OG-Wohnung) bzw. rd. 61 qm (DG-Wohnung).

Die Ausstattung der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss ist nach heutigem Ermessen „einfach“ bis „durchschnittlich“ und entspricht überwiegend dem Errichtungszeitraum. Die Ausstattung der Sanitärräume entspricht dem Standard der 1980/1990er Jahre. Die Ausstattung der überwiegend modernisierten Wohnräume im Dachgeschoss ist „durchschnittlich“. Die Ausstattung der Sanitärräume entspricht dem Standard der 2000er Jahre.

Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt (wahrscheinlich) bei weitem nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Eine Ertüchtigung des Gebäudes zur Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung ist ggfls. sinnvoll.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass gemäß „GEG“ Hauseigentümer alte Heizkessel, die bis Ende des Jahres 1990 eingebaut wurden, austauschen müssen. Heizkessel, die im Jahr 1991 oder später eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Niedrigtemperatur-Heizkessel, Brennwert-Heizkessel und Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt (kW) oder über 400 kW dürfen weiterhin betrieben werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer bereits 2002 eine selbst bewohnt hat, sind von der Pflicht ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel gilt diese Ausnahmeregelung nicht mehr, der neue Besitzer hat dann zwei Jahre Zeit für den Austausch der Heizungsanlage.

Seit dem 01.01.2024 muss jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Die Wohnungen in dem Bewertungsobjekt werden jeweils separat mit einer Gas-Warmwasser-Heizung (Gasthermen als Wandgeräte im KG, separate Gaszähler) beheizt. Die Wärmeausstrahlung in den Wohnräumen erfolgt über Wandheizkörper.

Im Treppenhaus des Wohnhauses befinden sich ehemalige WC-Räume auf den Zwischengeschossen (KG/EG und EG/OG), die nur noch als Abstellräume dienen.

Abgesehen von den o.g. Modernisierungsmaßnahmen, die teilweise zwischenzeitlich schon wieder veraltet sind, sind Instandhaltungsarbeiten insgesamt an dem Gebäude nicht in erforderlichem Umfang durchgeführt worden bzw. Folgende bauliche Unzulänglichkeiten vorhanden, d.h.:

- der Sockelputz an der Südwestseite des Wohnhauses ist stark beschädigt und muss ausgebessert bzw. erneuert werden.
- im Kellergeschoss sind mir an verschiedenen Stellen Farb- und Putzabplatzungen aufgefallen, die auf eindringende Feuchtigkeit hinweisen, was bei Objekten dieses Baujahres nicht ungewöhnlich ist. Die Nutzung als „normaler“ Kellerraum wird hierdurch nicht eingeschränkt.
- Teilweise sind die Innenausbauarbeiten fachmännisch nicht korrekt ausgeführt worden.
- Z.T. weist die Innenausstattung starke Gebrauchsspuren auf.

Die Räume im Keller sind „sehr einfach“ ausgestattet.

An der Nordseite des Wohnhauses befindet sich auf Kellergeschoss-Niveau ein grenzständiger Anbau (nördliche Grundstücksgrenze), auf dem sich eine Dachterrasse (Erdgeschoss-Niveau) befindet. Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt über diese (höherliegende) Dachterrasse, die wiederum über eine kleine Freitreppe (5 Stufen) erreicht wird. Zu dem KG-Anbau findet sich kein Hinweis in der Bauakte, die Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.

Die Außenanlagen sind als nicht gepflegter Ziergarten Rasen bzw. Wiese und Büschen angelegt und dem natürlichen Wuchs überlassen. Die befestigten Freiflächen sind als Zuwegung, Zufahrt und Gartenweg angelegt und mit Betonsteinpflaster sowie Ortbeton befestigt.

Das Grundstück ist mit einer Betonmauer mit aufgesetztem Gitterstabzaun, einem Maschendrahtzaun und einer zweiflügeligen Toranlage aus einer Stahlkonstruktion in einfacher Bauweise eingefriedet.

Insgesamt macht das Objekt einen „zufriedenstellenden“ Eindruck.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

Flurstück 313

Bei dem Bewertungsobjekt (Flurstück 313) handelt es sich um einen mit Betonsteinplatten befestigten Bürgersteig mit Hochbord.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Erläuterung:

Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr ist ein Marktgeschehen zu verstehen, bei dem der Preis (bzw. Wert) einer Immobilie auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage auf einem freien Markt unter fairen Bedingungen bestimmt wird. Dabei sind die üblichen und typischen Abläufe, die im normalen Marktgeschehen stattfinden zu unterstellen. Zu einem typischen Ablauf gehört auch, dass sich mehrere Nachfrager für das Angebot interessieren, sodass ein Preiswettbewerb stattfindet.

3.2 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 8 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Flurstück 944

Wegen der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes als Dreifamilienwohnhaus steht bei der Kaufpreisbildung die renditeorientierte Fremdnutzung im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht. Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

Flurstück 313

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt (Flurstück 313) um einen Bürgersteig bzw. Fußgängerweg handelt, kann das Grundstück aufgrund seiner wertbildenden Merkmale nicht am freien Markt gehandelt werden. Als Nachfrage kommt in diesem Fall nur die Stadt Marsberg in Frage, die diese Fläche als Verkehrsfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt. Das heißt, der Grundstücksmarkt ist auf einen Interessenten verengt, damit ist dieses Marktgeschehen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen und eine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB nicht möglich (s. Punkt 3.1).

Unter Punkt 3.3.3 wird für das Flurstück 313 ein „fairer Wert“ abgeleitet.

3.3 Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV

3.3.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrsermittlung. Hierbei sind die Lage, die nachhaltig erzielbaren Erträge und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien. Der Ertragswert setzt sich aus den Komponenten „Bodenwert“ und „Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Ertragswert zusammengefasst werden.

3.3.2 Begriffe und Wertansätze

3.3.2.1 Miete, Rohertrag

1.) Definition

a) Miete

Bezeichnung für den gegenseitigen Vertrag über die Überlassung des zeitweiligen Gebrauchs der vermieteten Sache gegen die Zahlung eines Mietzinses. Im Gegensatz zur Pacht beinhaltet die Miete keine Nutzung sondern nur den Gebrauch der vermieteten Sache.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Zu unterscheiden sind:

- ortsübliche Vergleichsmiete – in der Vergangenheit bis 6 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Marktmiete – Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden
- Grundmiete = Nettokaltmiete = Miete abzgl. umlagefähige Bewirtschaftungskosten abzgl. Betriebskosten = Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind
- Nachhaltig erzielbare Miete – auf die Zukunft orientierter Reinertrag

Es wird unterstellt, dass sich die nachfolgend genannten Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen.

b) Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten (Marktmiete) zugrunde zu legen. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest wird zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (Ertragswertmodell) die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel herangezogen.

2.) Recherche

Bei meiner Recherche nach der Höhe der in Marsberg üblichen monatlichen Nettomiete für Wohnräume habe ich folgende Informationen erhalten:

a) Informationen von Online-Maklerunternehmen

Nach den Informationen von Online-Maklerunternehmen liegt die durchschnittliche Kaltmiete bzw. Angebotsmiete in Marsberg in durchschnittlicher Lage bei 6,21 €/qm im ersten Quartal 2025 (ImmoScout24) bzw. 6,78 €/qm (Immoportal) bzw. 7,51 €/qm (wohnungsboerse.net). Damit liegt die Kaltmiete in Marsberg unter dem deutschen Durchschnitt von 8,84 €/qm.

b) Grundstücksmarktbericht 2025

In dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsaulandkreis werden Modellmieten für Wohnungen sowie Korrekturfaktoren veröffentlicht.

Miettable für Wohnungen
 monatliche Nettokaltmieten in Euro/m²

Wohn- fläche in m²	Baujahr						
	1955 in €/m²	1965 in €/m²	1975 in €/m²	1985 in €/m²	1995 in €/m²	2005 in €/m²	2015 in €/m²
50	6,60	6,80	7,00	7,20	7,40	7,60	7,85
60	6,50	6,70	6,90	7,10	7,30	7,55	7,75
70	6,45	6,65	6,85	7,05	7,25	7,45	7,70
80	6,35	6,55	6,75	6,95	7,15	7,35	7,60
90	6,30	6,50	6,70	6,90	7,10	7,30	7,50
100	6,25	6,40	6,60	6,80	7,00	7,20	7,45
110	6,15	6,35	6,55	6,75	6,95	7,15	7,35
120	6,10	6,30	6,45	6,65	6,85	7,05	7,25
130	6,05	6,20	6,40	6,60	6,80	7,00	7,20
140	5,95	6,15	6,30	6,50	6,70	6,90	7,10

Das Symbol ○ steht für die Anzahl der Datensätze.

Definitionen zu Wohnlagen
 für Wohnungen und Einfamilienhäuser

Wohnlage	Definitionen
Mäßige Wohnlage	Wohnlagen im Bereich von Gewerbegebieten oder mit starken Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Wohnlagen mit sehr ungünstigen Einkaufsmöglichkeiten.
Mittlere Wohnlage	Die meisten Wohnungen liegen in der mittleren Wohnlage, ohne besondere Vor- und Nachteile.
Gute Wohnlage	Wohnungen in ruhiger, städtischer Lage mit guten Einkaufsmöglichkeiten.
Sehr gute Wohnlage	Wohnungen in Gebieten mit deutlich besserer Wohnqualität als in guter Wohnlage.

Die Wohnlage ist unter Punkt 2.1 als „mittlere Wohnlage“ beschrieben.

Für den Bereich Marsberg wird ein Korrektur- bzw. Gemeindefaktor von 0,84 veröffentlicht und ein Lagefaktor von 1,00 (mittlere Wohnlage).

Die monatliche Miete wird nach dem Berechnungsmodell in dem Grundstücksmarktbericht 2025 ermittelt und beträgt:

Wohnung im Erd- u. Obergeschoss (jeweils 68 qm-Wohnfläche)

1,00291766 ¹⁹⁶⁶

x

0,99889661 ⁶⁸

x

2,290700 x 10⁻²

x

1,00

x

0,84

=

5,49 €/qm

(Baujahr)

(Wohnfläche)

(„b“)

(Lage)

(Marsberg)

Wohnung im Dachgeschoss (61 qm-Wohnfläche)

$$\begin{array}{ccccccc}
 1,00291766^{1966} & \times & 0,99889661^{61} & \times & 2,290700 \times 10^{-2} & \times & 1,00 & \times & 0,84 & = & 5,53 \text{ €/qm} \\
 \text{(Baujahr)} & & \text{(Wohnfläche)} & & \text{„b“} & & \text{(Lage)} & & \text{(Marsberg)} & &
 \end{array}$$

Die Wohnung im Dachgeschoss ist modernisiert worden, ich halte daher einen Zuschlag von 5 % auf die o.g. Miete für angemessen, d.h. 5,53 €/qm + 1,05 = 5,80 €/qm.

Die durchschnittliche Miete für Pkw-Stellplätze (nicht überdachter Stellplatz in zentralen Lagen) in Marsberg ist im Grundstücksmarktbericht mit 18,00 € angegeben.

3.) Wertansatz

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen setze ich im Gutachten folgende monatliche Netto-Kaltniete an:

- EG-Wohnung:	68 qm x 5,49 €/qm	=	rd.	373,00 €
- EG-Wohnung:	68 qm x 5,49 €/qm	=	rd.	373,00 €
- DG-Wohnung:	61 qm x 5,80 €/qm	=	rd.	354,00 €
- Stellplätze:	3 Stellplätze á 18,00 €	=		<u>54,00 €</u>
				1.154,00 €

3.3.2.2 Bewirtschaftungskosten, Reinertrag

1.) Definition

a) Bewirtschaftungskosten

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Anlage der ImmoWertV) berücksichtigt.

Als nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind zu unterscheiden (s. auch Betriebskostenverordnung BetrKV):

▪ Verwaltungskosten:

Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

▪ Instandhaltungskosten:

Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

- Mietausfallwagnis:

Bezeichnung für das Wagnis einer Ertragsminderung durch nicht gezahlte Mieten bzw. Leerstand der Mietsache. Das Mietausfallwagnis dient auch zur Deckung der durch eine Rechtsverfolgung auf Mietzahlung entstehenden Kosten.

b) Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

2.) Recherche und Wertansätze

- zu Verwaltungskosten:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV sind die jährlichen Verwaltungskosten für die Wohnnutzung mit 359,00 € je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern angegeben.

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW):

Gemäß AGVGA-NRW (Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) gelten für die jährlichen Verwaltungskosten folgende Sätze:

359 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- u. Zweifamilienhäusern
429 Euro jährlich je Eigentumswohnung
47 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die Verwaltungskosten zu 359,00 € je Wohnung und 47,00 € je Stellplatz.

- zu Instandhaltungskosten:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV sind die jährlichen Instandhaltungskosten für die Wohnnutzung mit 14,00 €/qm angegeben und für Garagen- oder Einstellplätze mit 106,00 €.

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW):

14,00 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
106 Euro jährlich je Garage

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die jährlichen Instandhaltungskosten zu 14,00 €/qm-Wohnfläche und 106,00 € pro Stellplatz.

- zu Mietausfallwagnis:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der ImmoWertV ist das Mietausfallwagnis mit 2 % des marktüblichen Rohertrages bei Wohnnutzung angegeben.

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW):

Gemäß AGVGA-NRW (Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) gelten für das Mietausfallwagnis folgende Richtwerte:

Wohnen	2,0 %
--------	-------

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich das Mietausfallwagnis zu 2 %.

3.3.2.3 Liegenschaftszinssatz

1.) Definition

Der Liegenschaftszins ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird von den Gutachterausschüssen regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins ist gleichzeitig eine Kenngröße für Chancen und Risiken, die ein Objekt in sich birgt.

2.) Recherche und Wertansätze

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Kreis Hochsauerlandkreis:

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 01.01.24 - 31.12.24) einen Liegenschaftszinssatz von 3,4 % für rein wohngenutzte Dreifamilienwohnhäuser mit 200 qm oder mehr Wohnfläche sowie eine regionale Anpassung.

Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Liegenschaftszinssatz:

$$3,4 \% - 0,25 \% = 3,15 \%$$

(Marsberg)

Veröffentlichungen in der Fachliteratur:

In der Fachliteratur (GuG-Kalender 2025) werden folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- | | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| - Dreifamilienhausgrundstücke: | in ländlichen Gemeinden: | 3,0 bis 4,0 % |
| | in den übrigen Gemeinden: | 2,5 bis 3,5 % |

Ableitung der Liegenschaftszinssätze nach Empfehlungen der Literatur:

Nach den Empfehlungen aus der Fachliteratur können Liegenschaftszinssätze wie folgt abgeleitet werden. Bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes werden Zu- und Abschläge empfohlen, die sich auf die Lage, das jeweilige Objekt und den Mieterkreis beziehen.

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz -0,5 % bis -1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz +0,5 % bis +1,0 %
LAGEBEZOGENE KRITERIEN	
<ul style="list-style-type: none"> - bessere Lage (hoher Bodenwert) - geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Orts- bis Zentrumsnähe - städtisches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - größere Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum 	<ul style="list-style-type: none"> - schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Randlage bis Umlandlage - ländliches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - geringere Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen):	
Haus/Grundstück sehr groß Haus sehr aufwendig ausgestattet Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund je weniger Wohneinheiten im Haus	Modernisierungsbedarf besteht Haus sehr individuell Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen:	
besonders kleine Wohnungen (WF ≤ 40 qm)	besonders große Wohnungen (WF ≥ 100 qm)
Gemischt genutzte Grundstücke:	
<ul style="list-style-type: none"> - geringer gewerblicher Anteil - bessere Drittverwendungsfähigkeit - größerer Anteil der Wohnnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - höherer gewerblicher Anteil - geringere Drittverwendungsfähigkeit - kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke:	
<ul style="list-style-type: none"> - je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist - je funktionaler die Baulichkeiten sind - je kleiner die Immobilie ist 	<ul style="list-style-type: none"> - je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist - je individueller die Baulichkeiten sind - je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN	
Wohn- und Nutzfläche	
- kleiner	- größer
Restnutzungsdauer	
- kürzer	- länger
Nettokaltniete	
<ul style="list-style-type: none"> - niedriger - regelmäßige Mietzahlungen - geringere Instandhaltungskosten - bessere Vermietbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - höher - unregelmäßige Mietzahlungen - höhere Instandhaltungskosten - schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN	
<ul style="list-style-type: none"> - geringeres Leerstandsrisiko - solventer Mieter - gesicherte Einnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> - höheres Leerstandsrisiko - risikobehafteter Mieter - weniger gesicherte Einnahmen

Kalkulation, Wertansatz

Als Ausgangswert nehme ich nach o.g. Ausführungen einen Liegenschaftszinssatz von 3,15 % an.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich folgenden abgeleiteten Liegenschaftszinssatz:

Gewählter Liegenschaftszinssatz:

Ausgangswert (Ø LZS) = 3,15 %

Anpassung des Ø LZS:

- Wohnfläche kleiner	-	0,10 %
- Restnutzungsdauer kürzer	-	0,15 %
- Nettokaltmiete niedriger	-	0,10 %
- höhere Bewirtschaftungskosten	+	0,10 %

Abgeleiteter Liegenschaftszinssatz: = 2,90 %

3.3.2.4 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer, des Alters, des Modernisierungsgrades und der Restnutzungsdauer des Gebäudes

1.) Ableitung der Gesamtnutzungsdauer

a) Definition

Die Gesamtnutzungsdauer ist die theoretisch maximal mögliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. Maßgeblich für die Nutzungsdauer ist die Art der Nutzung.

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der Barwertfaktor, der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist in der Anlage der ImmoWertV als Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer tabelliert.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen, nachhaltigen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringe Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

b) Recherche und Wertansatz

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlicht auf seiner Homepage „Häufig Nachgefragt“ folgende Frage und die entsprechende Antwort zur Gesamtnutzungsdauer:

„Was gilt für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer?

Die Gesamtnutzungsdauer steht für die Zeitspanne von der Fertigstellung einer baulichen Anlage bis zum Verlust ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit. Diese Zeitspanne lässt sich tatsächlich aber kaum abschätzen - weder für ein einzelnes Gebäude noch als Durchschnitt für eine bestimmte Gebäudeart. Deshalb gab es schon in der WertR und aktuell in Anlage 3 der Sachwertrichtlinie Orientierungswerte zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer für bestimmte Gebäudearten.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 weist in der Anlage 1 **Modellansätze** (Adressat: Gutachterausschüsse) für die Gesamtnutzungsdauer diverser baulicher Anlagen aus:

- für Mehrfamilienwohnhäuser: 80 Jahre

Die Fachliteratur (GuG-Kalender 2025 weist Empfehlungen für die Gesamtnutzungsdauer diverser baulicher Anlagen aus:

- für Mehrfamilienwohnhäuser: 30 bis 80 Jahre

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 weist in der Anlage 3 „**Orientierungswerte** für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“ (Adressat: Gutachter) für diverse Gebäudearten aus:

- für Mehrfamilienwohnhäuser: 70 ± 10 Jahre

Des Weiteren finden sich folgende Hinweise in der Anlage 3:

*„Je nach **Situation auf dem Grundstücksmarkt** ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.“*

Die Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vom 10.06.2006 führt unter Punkt 3.5.6.1 Gesamtnutzungsdauer Folgendes aus:

*„Als **Anhaltspunkt** für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die in der Anlage 4 für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu wertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der **Lage des Objekts**, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.“*

In der Anlage 4 (WertR 2006) „Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei **ordnungsgemäßer Instandhaltung** (ohne Modernisierung)“ wird für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 60 - 80 Jahren genannt.

c) Ableitung der Gesamtnutzungsdauer

Ich ermittle die Gesamtnutzungsdauer nach o.g. Ausführungen zu 80 Jahren.

2.) Ableitung des Alters

Das Bewertungsobjekt ist im Jahr 1911 errichtet und zwischenzeitlich geringfügig modernisiert worden. Insbesondere in energetischer Hinsicht genügt das Objekt nicht den heutigen Ansprüchen.

a) Überalterung

Gegebenenfalls kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktfähig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind zum Beispiel erhebliche Ausstattungsmängel (insbesondere energetische Mängel), unzumutbare Gebäudegrundrisse und eine unzumutbare Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

In der Fachliteratur „Verkehrswertermittlungen von Grundstücken“, 5. Auflage 2007, Kleiber, Simon, wird zur „wirtschaftlichen Überalterung“ Folgendes ausgeführt:

„Die in § 25 (Anm.: s. Wertermittlungsverordnung [WertV]) angeführte „wirtschaftliche Überalterung“ ist ein Sammelbegriff, der u. a.

- a) einem zeitgemäßen Bedürfnis nicht mehr entsprechen und damit in der Regel auch unwirtschaftlichem Aufbau (Grundriss, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion),*
 - b) eine zeitbedingte, neuere Anforderung nicht entsprechende Baugestaltung und Funktionserfüllung (Raumstruktur und Raumaufteilung) sowie*
 - c) ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,*
- erfasst.“*

b) Ableitung des Alters

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen ist das Bewertungsobjekt zum Stichtag 10.06.2025 114 Jahre alt (max. 80 Jahre wg. Modellkonformität).

3.) Ableitung des Modernisierungsgrades

a) Modernisierungselemente

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen beruht auf Anlage 2 zu § 4 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Wohngebäude

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Qualitätsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen länger zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
	Σ 20

Zur Veranschaulichung fasse ich die in der ImmoWertV, Anlage 2 genannten Modernisierungselemente zu folgenden Positionen zusammen:

• Energetische Sanierung	Maximal zu vergebende Punkte	Tatsächlich vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0,5 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	0,5 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
• Innenraumsanierung		
Modernisierung von Sanitärräumen	2 Punkte	0,5 Punkt
Modernisierung des Innenraums (z.B. Decken, Fußboden, Treppen)	2 Punkte	0,5 Punkt
• Sanierung der technischen Infrastruktur		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0,5 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1,5 Punkte
• Sanierung der Grundrisskonzeption		
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte
Punkte für die Sanierung insgesamt:	20 Punkte	4 Punkte

Nach dem Terminus der ImmoWertV handelt es sich bei dem Modernisierungsgrad demnach um „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

4.) Ermittlung der Restnutzungsdauer

--

- Eingangsgrößen:

- Baujahr des Objektes: 1911
- Stichtag: 10.06.2025
- Alter des Objektes zum Stichtag: 114 Jahre (max. 80 Jahre, Modellkonform)
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Modernisierungspunkte: 4 Punkte

- Relatives Alter: $80 / 80 \text{ Jahre} = 1,00 \triangleq 100 \%$

Fazit: Tabelle ist ab einem relativen Alter von 40 % anwendbar, d.h. trifft hier zu.

- Restnutzungsdauer (RND) gemäß Berechnung

$$\text{RND} = 0,7300 \times 80^2 / 80 - 1,5770 \times 80 + 1,1133 \times 80 = \text{rd. } 21 \text{ Jahre}$$

$$\text{Somit ergibt sich das fiktive Baujahr: } 2025 + 21 \text{ J.} - 80 \text{ J.} = 1966$$

3.3.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 3 und 5 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Flurstück 944

In der Kaufpreissammlung von Marsberg ist im Jahre 2024 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis hat für den Bereich Marsberg, „Bredelarer Straße“ zum Stichtag 01.01.2025 den Bodenrichtwert zu 90,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 19724, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- 1- bis 2-geschossige Bauweise
- Grundstücksfläche 500-900 qm

Das Grundstück des Bewertungsobjektes entspricht den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Innerhalb der Richtwertzone ist die Lage allerdings schlechter (Bundesstraße) als der Durchschnitt. Einen Abschlag von 20 % auf den Bodenrichtwert halte ich daher für angemessen.

Damit ergibt sich der Bodenwert für das Flurstück 944 zu:

$$507 \text{ qm} \times 90,00 \text{ €/qm} \times 0,80 = 36.504,00 \text{ €}$$

Flurstück 313

Wie bereits unter Punkt 3.2 beschrieben, kann das Grundstück aufgrund seiner wertbildenden Merkmale als Fußgängerweg nicht am freien Markt gehandelt werden. Als Interessent kommt in diesem Fall nur die Stadt Marsberg in Frage, die diese Fläche als Verkehrsfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt. Das heißt, der Grundstücksmarkt ist auf einen Interessenten verengt, damit ist dieses Marktgeschehen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Nachfolgend wird für das Flurstück 313 ein fairer Wert abgeleitet.

Die Stadt Marsberg kauft regelmäßig Grundstücke in verschiedener Beschaffenheit im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen an. Nach Auskunft der Stadt Marsberg werden diese Flächen üblicherweise für 10,00 bis 20,00 €/qm angekauft. Diese Preisspanne wird mir auch von weiteren Städten in der Umgebung genannt.

Exkurs „Bodenrichtwert“:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert von Grund und Boden pro Quadratmeter in einem bestimmten Gebiet, ermittelt aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke. Der Bodenrichtwert als Normengröße wird anhand bestimmter wertrelevanter Merkmale beschrieben. Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone mit der Nummer 19724. Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025 90,00 €/qm (s.o.):

Den Bodenrichtwert in diesem Fall als Wertansatz zu verwenden, verbietet sich aus Gründen der Modellkonformität. In diesem Zusammenhang ist Folgendes anzuführen:

- Die Kaufpreise, aus denen der Bodenrichtwert ermittelt wird, sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden.
- Die Merkmale des Bodenrichtwertes treffen auf das Flurstück 313 nicht zu.

Als relativen Wert wähle ich 15,00 €/qm. Damit kann dem Flurstück 314 folgender „fairer Wert“ zugeordnet werden:

$$32 \text{ qm} \times 15,00 \text{ €/qm} = 480,00 \text{ €}$$

3.3.4 Berechnung des Gebäudeertragswertes (Flurstück 944)

Rohrertrag: $1.154,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 13.848,00 \text{ €}$

Die Bewirtschaftungskosten habe ich zu 31 v. H. des Rohertrages ermittelt:

- Verwaltungskosten:			
	$359,00 \text{ €} \times 3 + 47 \text{ €} \times 3 = 1.218 \text{ €/Jahr}$	$\triangleq 8,8 \%$	
- Betriebskosten:		$0,0 \%$	
- Instandhaltungskosten:			
	$14,00 \text{ €/qm/Jahr} \times 197 \text{ qm} + 106 \text{ €} \times 3 = 3.076 \text{ €/Jahr}$	$\triangleq 22,2 \%$	
- Mietausfallwagnis:		<u>$2,0 \%$</u>	
insgesamt:	rd.	$33,0 \%$	$= - 4.570,00 \text{ €}$

Reinertrag $9.278,00 \text{ €}$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

Liegenschaftszinssatz: $2,9 \%$

$\frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100} = \frac{36.504 \times 2,9}{100} = - 1.059,00 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag

$9.278,00 \text{ €} - 1.059,00 \text{ €} = 8.219,00 \text{ €}$

Restnutzungsdauer des Gebäudes 21 Jahre

Barwertfaktor = 15,56 (2,9 v. H. = Liegenschaftszinssatz)

Gebäudeertragswert

(Barwertfaktor x Anteil des Gebäudes am Reinertrag)

$15,56 \times 8.219,00 \text{ €} = 127.888,00 \text{ €}$

3.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV)

Wie bereits zuvor erläutert, sind an dem Bewertungsobjekt bauliche Unzulänglichkeiten bzw. ein Instandhaltungstau vorhanden, d.h.:

- der Sockelputz an der Südwestseite des Wohnhauses ist stark beschädigt und muss ausgebessert bzw. erneuert werden.
- im Kellergeschoss sind mir an verschiedenen Stellen Farb- und Putzabplatzungen aufgefallen, die auf eindringende Feuchtigkeit hinweisen, was bei Objekten diesen Baujahres nicht ungewöhnlich ist. Die Nutzung als „normaler“ Kellerraum wird hierdurch nicht eingeschränkt.
- Teilweise sind die Innenausbauarbeiten fachmännisch nicht korrekt ausgeführt worden.
- Z.T. weist die Innenausstattung starke Gebrauchsspuren auf.

Um Marktakzeptanz zu erreichen, müssen die o.g. baulichen Unzulänglichkeiten bzw. der Instandhaltungstau beseitigt werden.

Ich gehe davon aus, dass Marktteilnehmer hierfür, kostenorientiert, einen Wertabschlag von 10.000,00 € kalkulieren, d.h. bei einer Wohnfläche von insgesamt 197 qm rd. 51,00 €/qm-Wohnfläche.

Die Investitionskosten haben keine zusätzlich wertsteigernden Auswirkungen (z.B. auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer) sondern rechtfertigen die o.g. Wertansätze.

3.3.6 Ertragswert

Flurstück 944

Bodenwert	36.504,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	127.888,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.000,00 €</u>
	154.392,00 €
	rd. 150.000,00 €

Flurstück 313

Bodenwert	480,00 €
	rd. 500,00 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

- Flurstück 944 (Grundbuch von Padberg Blatt 56, lfd. Nr. 28 des Best.-Verz.):

Der Ertragswert ist unter Ziffer 3.3.6 zu 150.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts (Flurstück 944) nach Abwägung der Verfahrensergebnisse zu:

150.000,00 €

(i. W. einhundertfünfzigtausend Euro).

- Flurstück 313 (Grundbuch von Padberg Blatt 56, lfd. Nr. 27 des Best.-Verz.):

Der Wert ist unter Ziffer 3.3.3 bzw. 3.3.6 zu 500,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Wert des zu bewertenden Objekts (Flurstück 313) nach Abwägung der Verfahrensergebnisse zu:

500,00 €

(i. W. fünfhundert Euro).

Schlusserklärung

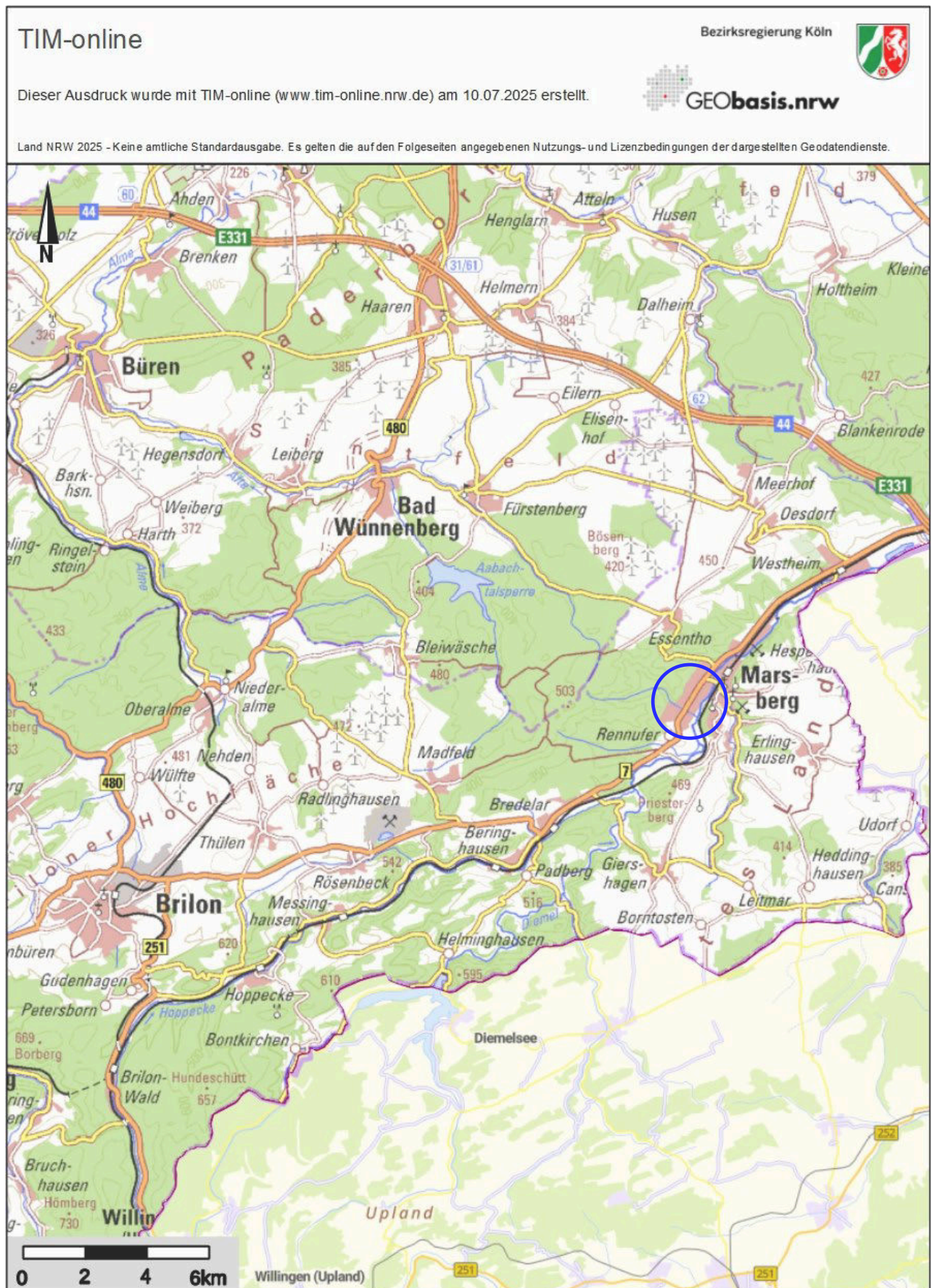
Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

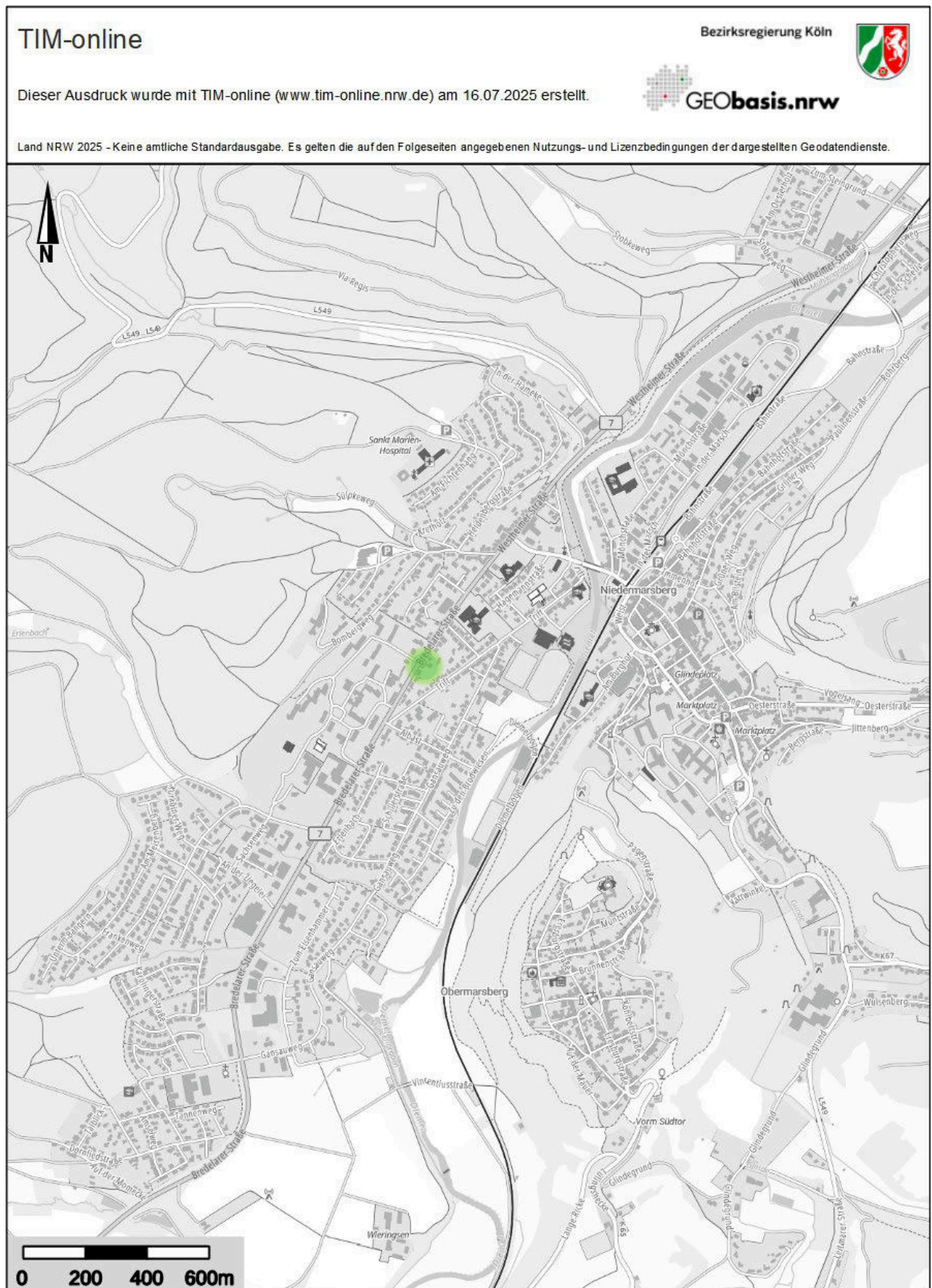
Büren, 10.06.2025

5 Anlagen

5.1 Topographische Übersichtskarte



5.2 Auszug aus dem Stadtplan



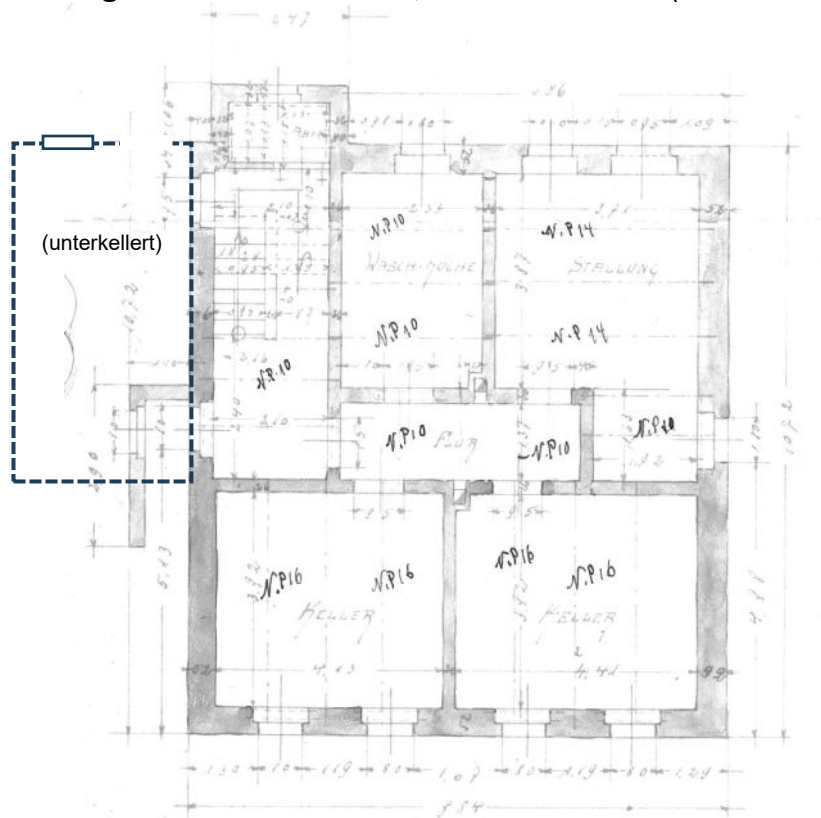
5.3 Auszug aus der Flurkarte



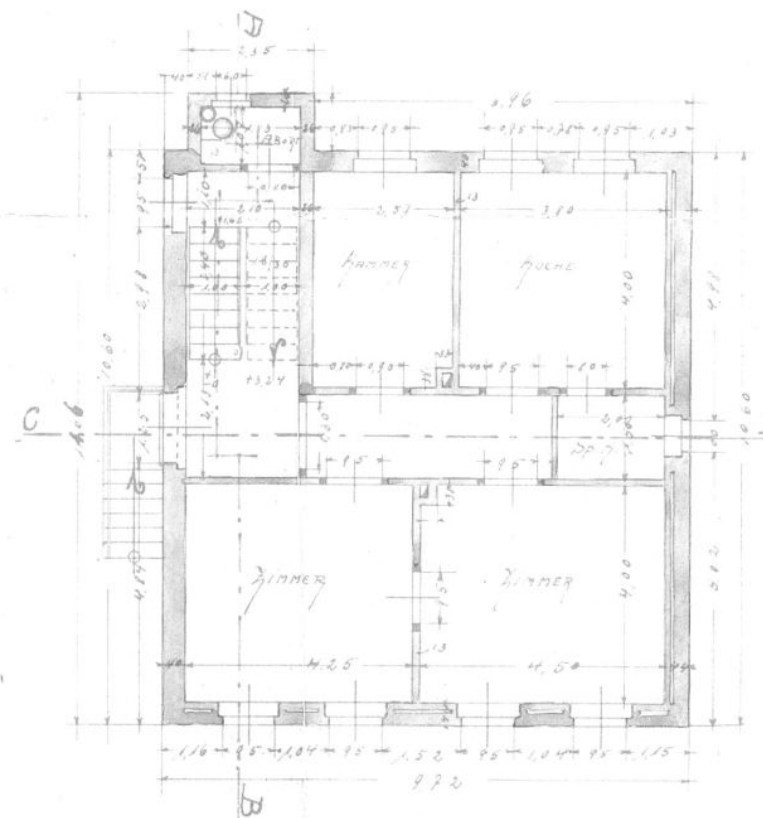
5.4 Luftbildaufnahme



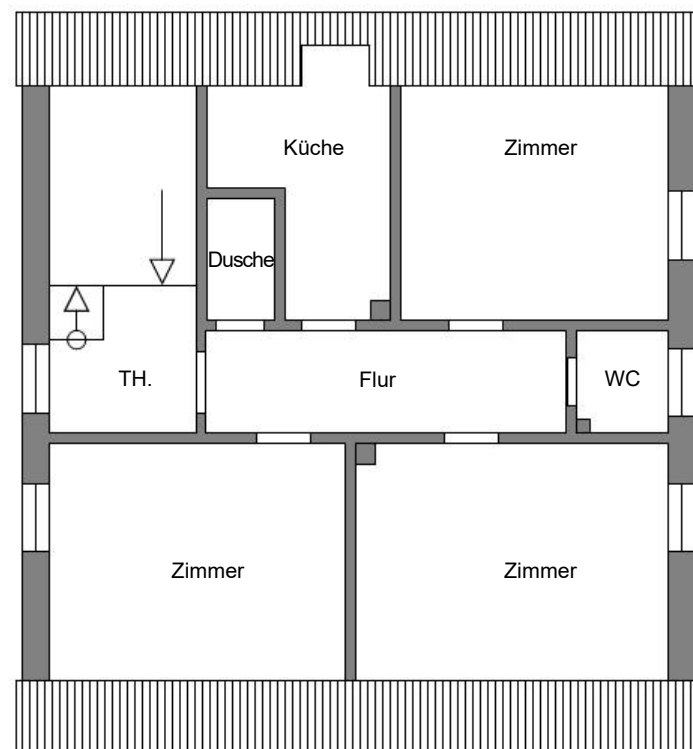
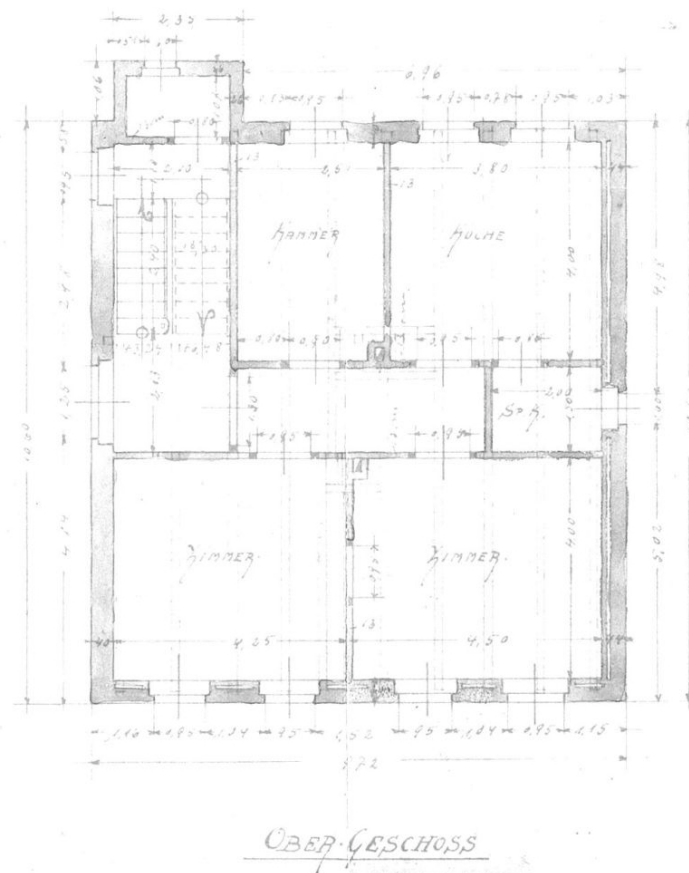
5.5 Zeichnungen aus der Bauakte, Aufmaß-Skizze (nicht maßstäblich)



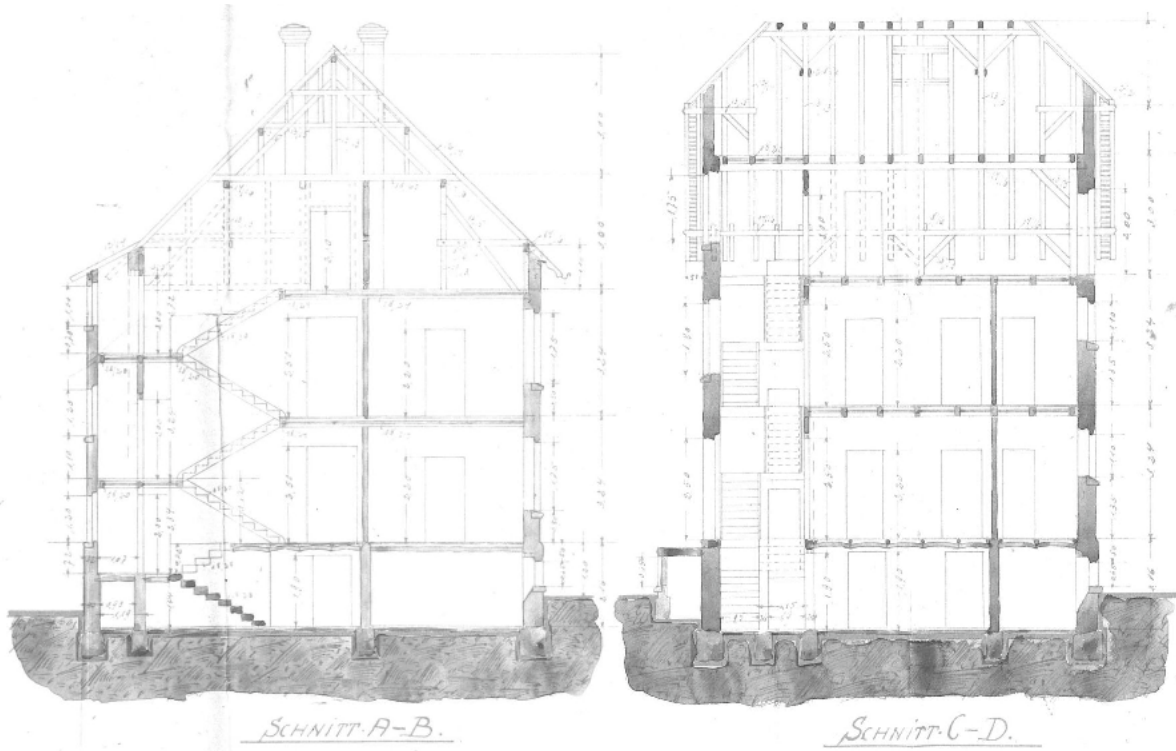
KELLER-GESCHOSS.



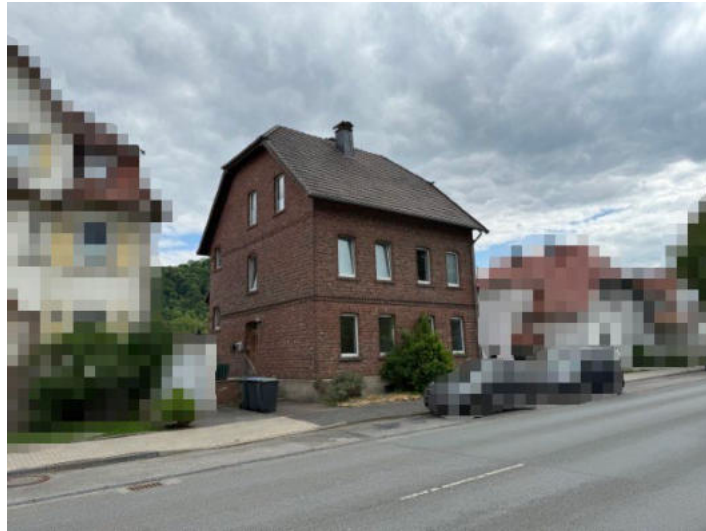
ERD-GESCHOSS



DACHGESCHOSS (Aufmaß-Skizze)



5.6 Fotoaufnahmen



Nordwestseite



Südwestseite



Südostseite

5.7 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

Wohnhaus, allgemein

Fundamente und Sohle	(wahrscheinlich) Beton bzw. Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Dach	Krüppelwalmdach als Holzkonstruktion, Betondachstein-Eindeckung, vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Flachdachgaube mit Faserzementplatten-Verkleidung
Geschossdecken	KG: Stahlträgerdecke, Ausfachung mit Mauerwerk (Kappengewölbe) EG, OG: (wahrscheinlich) Holzbalkendecke mit Einschub und Füllung DG: Holzkonstruktion (Kehlbalkenlage)
Geschosstreppen	KG: massiv, Blockstufen (Betonwerkstein), 2-läufig, gegenläufig, Zwischenpodest, Holzhandlauf mit Konsolen an der Wand montiert, z.T. Einhausung (Profilbretterverkleidung) EG, OG: Holzkonstruktion, Wangentreppe, 2-läufig, gegenläufig, Zwischenpodest, Setz- und Trittstufen mit PVC-Belag o.ä., Kunststoff-Profil an der Stufenvorderkante, Geländer aus Holzkonstruktion, senkrechte Füllstäbe, Profilholzhandlauf, Treppenuntersicht: (Kunststoff-)Paneele DG: (schmale, steile) Holzkonstruktion, Wangentreppe, einfaches Geländer aus Holz bzw. Holzhandlauf
Fenster	KG: Stahlblechfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter, Stahlsprossenfenster mit Einfachverglasung, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung o.ä. EG-DG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z.T. außenliegende Vergitterung
Hauseingangstür	2-flg. Holzkonstruktion, Gehflügel, feststehendes Seitenteil, Oberlicht, Lichtausschnitt (Einfachverglasung, Sprossenteilung)
Kelleraußentüren	(alte) Stahlblech- bzw. Leichtmetalltür mit Strukturglas-Lichtausschnitt
Innentüren	KG: Holzbrettertüren Treppenhaus: Holzrahmentüren mit Futter und Bekleidung, Metalldrücker und Langschild (Messing), einfache Holzbrettertür

Deckenflächen	KG: Blick gegen die Stahlträgerdecke, Kunststoff-)Pannee Treppenhaus: keramische Bodenfliesen Spitzboden: Blick gegen die Dachkonstruktion
Innenwandflächen	KG: verputzt u. gestrichen Treppenhaus: Raufaser mit Anstrich Spitzboden: verputzt u. gestrichen
Fußböden	KG: Natursteine Treppenhaus: keramische Bodenfliesen Spitzboden: Holzdielenbelag (Rauspund)
Elektrische Installation	übliche Ausstattung, Haustelefon
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	Ziegelsteinmauerwerk
Sockel	verputzt und gestrichen (Natursteinoptik)
Sonstiges	KG: Ausgussbecken, Fliesenspiegel

Wohnung im Erdgeschoss

Innen-/Wohnungstrennwände	Mauerwerk
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z.T. Strukturglas, Innenfensterbänke: (beschichtete) Holzwerkstoffplatte
Wohnungseingangstür	Holzrahmentüren mit Futter und Bekleidung, Metall-drücker bzw. -knauf und Langschild, Strukturglas-Lichtausschnitt, Sprossenteilung, Profilzylinder, feststehendes Seitenteil, Oberlicht
Innentüren	Holzrahmentüren mit Futter und Bekleidung, Metall-drücker und Langschild, z.T. Frei-Besetzt-Garnitur
Deckenflächen	Kunststoff-Paneele o.ä.
Innenwandflächen	Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche Sanitärräume: ca. 1,80 m hoch gefliest, Bordüre
Fußböden	Linoleum-Belag, keramische Bodenfliesen
Sanitäre Einrichtung	Bad: Dusche (Stahlblech) ohne Kabine, bodenste-hendes WC, Waschtisch, alle Armaturen als Einhe-belmischbatterie
Elektrische Installation	übliche Ausstattung, Haustelefon
Heizung	Wandheizkörper (Heizplatte), separate Gas-Warm-wasser-Heizung (Wandgerät im KG)
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Sonstiges	- z.T. Waschtisch mit Ein- bzw. Zweigriffarmatur in den Wohn- bzw. Schlafräumen, Fliesenwandspie-gel

Wohnung im Obergeschoss

Innen-/Wohnungstrennwände	Mauerwerk
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, z.T. Strukturglas, Innenfensterbänke: (beschichtete) Holzwerkstoffplatte
Wohnungseingangstür	Holzrahmentüren mit Futter und Bekleidung, Metall-drücker bzw. -knauf und Langschild, Strukturglas-Lichtausschnitt, Sprossenteilung, Profilzylinder, feststehendes Seitenteil, Oberlicht
Innentüren	Holzrahmentüren mit Futter und Bekleidung, Metall- bzw. Edelstahldrücker und Langschild
Deckenflächen	Kunststoff-Paneele o.ä.
Innenwandflächen	Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche Sanitärräume: ca. 1,80 m hoch gefliest
Fußböden	Linoleum-Belag, keramische Bodenfliesen, textiler Bodenbelag
Sanitäre Einrichtung	Bad: Einbaubadewanne (Stahlblech) mit aufgesetzter Duschkabine (Kunststoffglas). Kunststoff-Haltebügel, bodenstehendes WC, Waschtisch, alle Armaturen als Einhebelmischbatterie
Elektrische Installation	übliche Ausstattung, Haustelefon
Heizung	Wandheizkörper (Heizplatte), separate Gas-Warmwasser-Heizung (Wandgerät im KG)
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Sonstiges	- z.T. Waschtisch mit Ein- bzw. Zweigriffarmatur in den Wohn- bzw. Schlafräumen, Fliesenwandspiegel

Wohnung im Dachgeschoss

Innen-/Wohnungstrennwände	Mauerwerk
Fenster	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Innenfensterbänke: (beschichtete) Holzwerkstoffplatte
Wohnungseingangstür	(neuwertige) Sperrtür mit Futter und Bekleidung, Edelstahldrücker bzw. -knauf und -rosette, Profilzylinder
Innentüren	Holzrahmentüren mit Futter und Bekleidung, Metall-drücker und Langschild, z.T. Strukturglas-Lichtauschnitt, (neuwertige) Sperrtüren mit Futter und Bekleidung, Edelstahldrücker und -rosette
Deckenflächen/Schrägen	Kunststoff-Paneele o.ä., Raufaser mit Anstrich
Innenwandflächen	Raufaser mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche Sanitärräume: raumhoch bzw. ca. 1,80 m hoch gefliest, Bordüre
Fußböden	PVC-Belag o.ä., keramische Bodenfliesen
Sanitäre Einrichtung	WC-Raum: wandhängendes WC, Waschtisch mit Armatur als Einhebelmischbatterie Duschraum: Dusche (Stahlblech) mit Vorhang, Armatur als Einhebelmischbatterie
Elektrische Installation	übliche Ausstattung, Haustelefon
Heizung	Wandheizkörper (Heizplatte), separate Gas-Warmwasser-Heizung (Wandgerät im KG)
Raumba-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster, innenliegender Duschraum mit Zwangsentlüftung
Sonstiges	- z.T. Waschtisch mit Armatur als Einhebelmischbatterie in den Wohn- bzw. Schlafräumen, Fliesenwandspiegel

Außenanlagen

befestigte Fläche	Zufahrt, Zuwegung, Gartenweg: Betonsteinpflaster, Ortbeton Freitreppe vor dem Hauseingang, massiv, Blockstufen Betonwerkstein), Geländer: verzinkte Stahlkonstruktion, senkrechte Füllstäbe
unbefestigte Fläche	Ziergarten (nicht gepflegt), Rasenfläche bzw. Wiese, dem natürlichen Wuchs überlassen, Büsche
Einfriedung	Betonmauer mit ausgesetztem Gitterstabzaun, Maschendrahtzaun, 2-flg. Tor in einfacher Bauweise
Sonstiges	Terrasse bzw. Freisitz: Fußboden: keramische Bodenfliesen, Geländer: verzinkte Stahlkonstruktion, senkrechte Füllstäbe

5.8 Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003, BGBl. IS 2346 (Grundlage: örtliches Aufmaß)

Erdgeschoss-Wohnung:

Flur	=	6,55 qm
Bad	=	2,76 qm
Küche	=	9,94 qm
Zimmer 1	=	14,50 qm
Zimmer 2	=	16,59 qm
Zimmer 3	=	<u>17,52 qm</u>
	rd.	68,00 qm

Obergeschoss-Wohnung:

Flur	=	6,61 qm
Bad	=	2,76 qm
Küche	=	10,38 qm
Zimmer 1	=	14,38 qm
Zimmer 2	=	16,71 qm
Zimmer 3	=	<u>17,38 qm</u>
	rd.	68,00 qm

Dachgeschoss-Wohnung:

Flur	=	7,63 qm
Gäste-WC	=	1,65 qm
Duschraum	=	1,77 qm
Küche	=	7,46 qm
Zimmer 1	=	12,06 qm
Zimmer 2	=	14,90 qm
Zimmer 3	=	<u>15,88 qm</u>
	rd.	61,00 qm

insgesamt 197,00 qm

5.9 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Literatur

- | | |
|---|--|
| - Kleiber/Simon | WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kleiber/Simon | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007 |
| - Kröll | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004 |
| - Fröhlich | Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006 |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis | Grundstücksmarktbericht 2025 |

5.10 Kerninformationen

Flurstück 944

Objektadresse:	Bredelarer Straße 32 34431 Marsberg-Niedermarsberg
derzeitige Nutzung:	siehe Anschreiben an das Amtsgericht Brilon
Objektart:	Dreifamilienwohnhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Krüppelwalmdach, als Volleigentum
Wohnfläche:	EG-Wohnung: 68 qm EG-Wohnung: 68 qm EG-Wohnung: <u>61 qm</u> insgesamt: 197 qm
Bauweise:	(wahrscheinlich) Mischbauweise
baulicher Zustand (von außen):	insgesamt „zufriedenstellend“
Baujahr:	1911, fiktiv 1966
Grundstücksgröße:	507 qm
Lagequalität:	insgesamt „zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren gemäß §§ 27-34 ImmoWertV
Wertermittlungstichtag:	10.06.2025
Verkehrswert:	150.000,00 €

Flurstück 313

Objektadresse:	Bredelarer Straße 34431 Marsberg-Niedermarsberg (Gemarkung Niedermarsberg, Flur 1)
derzeitige Nutzung:	Bürgersteig
Objektart:	Bürgersteig
Grundstücksgröße:	32 qm
Wertermittlungstichtag:	10.06.2025
Wert:	500,00 €