

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. 4379-G-25

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	59929 Brilon
Straße	Immenhütte 10
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Brilon Bahnhofstr. 32 59929 Brilon AZ: 010 K 12/24
Gutachter/in	Christian Abeler HypZert F. ö.b.u.v.SV
Objektbesichtigungstag	30.07.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	30.07.2025



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

230.000 EUR

22,7-fache Jahresrohertrag
1.850 EUR/m² WNfl.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach aus dem Baujahr 2000 auf einem 712 m² großen Grundstück im Volleigentum. Es handelt sich um eine durchschnittliche Bauweise, Modernisierungen erfolgten nur geringfügig. Es bestehen Mängel (z.B. Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss). Die Wohnfläche beträgt rd. 124 m².

Das Objekt befindet sich in der Stadt Brilon im Ortsteil Wülfte im Hochsauerlandkreis. Die Makrolage wird als durchschnittlich, die Mikrolage als durchschnittlich bezeichnet.

1 Verwendungszweck

Gutachtenauftrag

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon AZ 010 K 12/24 vom 30.05.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Alme Blatt 766, Gemarkung Wülfe Flur 1, Flurstück 327, Gebäude- und Freifläche, Immenhütte 10, groß 712 m² der Verkehrswert ermittelt werden.

Rechtsgrundlage

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

Wertbestimmendes Verfahren

Das für diese Immobilienart wertbestimmende Verfahren gemäß § 7 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gemäß Abschnitt 3 der ImmoWertV.

Bewertungsobjekt

Zu bewerten ist das Volleigentum an dem Grundstück der Gemarkung Obermarsberg Flur 9 Nr. 1261, Hof- und Gebäudefläche, Ringstr. 13, groß 179 m² mit aufstehendem Wohngebäude (Reihenhaus).

Bewertungszustand

Die Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstag.

Anmerkungen

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

Erläuterungen von Begriffen

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

2 Lage

2.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Stadt:	Brilon
Einwohner:	insgesamt rd. 27.600 (Stand 12/24)
Verkehrsanbindung:	Bundesstraßen B7, 251 und 480 verlaufen durch Brilon. BAB 46 Richtung Arnsberg / Ruhrgebiet ist ca. 10 km, die BAB 33 Richtung Paderborn, Bielefeld ca. 30 km entfernt Flughafen Paderborn/Lippstadt ca. 45 km entfernt Bahnhof in Brilon-Stadt
Prognose Bevölkerungsentwicklung:	- 6,8 % von 2020 - 2040 (Hochsauerlandkreis – 5,1 %, Nordrhein-Westfalen - 0,1 %). Der Bevölkerungsrückgang ist jedoch deutlich stärker in den Ortsteilen als in der Kernstadt zu erwarten. (Quelle: Bertelsmannstiftung)

Die Makrolage wird für individuelles Wohnen als durchschnittlich beurteilt.

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Objektumfeld

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Wülfte (rd. 400 EW) rd. 4,5 km vom Stadtzentrum von Brilon entfernt.

Umwelteinflüsse

Im Rahmen der Ortsbesichtigung und bei der Recherche der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise auf Immissionen (z.B. Lärm, Geruch etc.) festgestellt werden.

ÖPNV-Anbindung

Es besteht eine mäßige Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle ist ca. 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof befindet sich in Brilon-Stadt rd. 5 km entfernt.

Parkplatzsituation

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Parkmöglichkeiten. Öffentliche Parkflächen befinden sich an der Straße.

Einkaufsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in Brilon, der nächste Discounter ist ca. 4 km entfernt.

Beurteilung

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als mittlere Wohnlage 2.57 (wohnlagenkarte.de) klassifiziert. Sie ist für normale Wohnansprüche als durchschnittlich zu beurteilen.

3 Objekt

3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Ortstermin fand am 30.07.2025 statt. An dem Termin nahmen teil:

- der Eigentümer
- ein Vertreter der betreibenden Gläubigerbank
- der Sachverständige Christian Abeler und seine Mitarbeiterin (on-wert GmbH)

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung statt.

3.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Grundstückfläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 719 m². Es handelt sich dabei um ein fast rechteckiges Grundstück in einer Sackgasse mit einer Art Wendehammer. Es grenzt einseitig an öffentlichen Straßenraum an. Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 27 m, die Tiefe des Grundstücks rd. 35 m. Die Topografie ist leicht hanglagig in südöstlicher Richtung.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 01.07.2025 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des HSK.

Bauakten

Nachstehende Unterlagen wurden von der Stadt Brilon aus der Bauakte zur Verfügung gestellt:

- Freistellungsbescheid gem. § 67 BauONW vom 02.03.2000 (Neubau eines Einfamilienwohnhauses)

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 30.06.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Baurecht

Das Grundstück liegt lt. Auskunft der Stadt Marsberg vom 19.05.2025 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Unter der Schule“ mit folgenden Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), II Vollgeschosse, 0,4 GFZ, 25°-55° Dachneigung, ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, belastende Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Brilon.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Brilon vom 30.06.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag in der Denkmalliste.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 08.07.2025 wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und nach § 8 KAG NRW derzeit nicht offen sind und nicht mehr anfallen.

Hausanschlüsse

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

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

3.3 Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung aus den städtischen Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung (nur die wesentlichen Merkmale, keine detaillierte Baubeschreibung)

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach aus dem Baujahr 2000 auf einem 712 m² großen Grundstück. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage, ein angebauter Carport wurde später vermutlich ohne bauliche Genehmigung zu einem Werkraum ausgebaut.

Baujahr:	2000
Bauweise:	Massivbauweise, Poroton Mauerwerk, HLZ-Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach, Holzpfeftendach, Nadelholz, Dacheindeckung roter Betondachstein
Fassade:	verputzt, Dachüberstände sowie Giebel- und Längsseiten auf Dachgeschosshöhe mit Holz verkleidet
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen
Decken:	teilw. Holzvertäfelungen, tapeziert
Treppen:	Kellertreppe aus Beton mit Holzbelag, Geschosstreppe aus Holz
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach isoliert, größtenteils manuelle Rollläden
Eingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
Innentüren:	Holztüren
Heizung:	Gaszentralheizung Vaillant mit Warmwasser
Elektrik:	Elektroverteilung aus dem Baujahr
Sanitärausstattung:	noch zeitgemäße Sanitärobjekte aus dem Baujahr

Garage: mit elektrischen Garagenrolltor befindet sich im Kellergeschoss

Energieausweis / energetische Gebäudequalität

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

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören eine verwahrloste Garten- und Terrassenfläche mit zugewachsenem Baumbestand, befestigte Wegeflächen, Betonaußentreppe, Metallverschlag für Mülltonnen.

Kfz Stellplätze

Stellplätze sind auf der Garagen Zuwegung vorhanden.

Zustand und Ausstattung der baulichen Anlagen

Der Wohnbereich befindet sich in einem zum Teil abgenutzten Zustand (Bodenbeläge). Die Sanitäranlagen entsprechen dem Baujahr. Bei der Ausstattung handelt es sich um einen mittleren Standard, der zum Teil abgewohnt ist. Renovierungsmaßnahmen im Innbereich erfolgten nur geringfügig. Im Kellergeschoss befinden sich großflächige Putz Abblätterungen durch Feuchtigkeitsschäden. Laut Auskunft im Ortstermin soll es sich um einen Wasserschaden durch defekte Rohre handeln. Augenscheinlich handelt es sich vermutlich um Schäden aus einer defekten Hausdrainage.

Beurteilung der Gebäudekonzeption

Das Gebäude entspricht einer Bauweise eines klassischen Einfamilienhauses aus dem Baujahr, die Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen stammen ebenfalls aus dieser Zeit.

Im Kellergeschoss werden Räume für handwerkliche und musikalische Zwecke (Akustikraum) genutzt. Im Bereich des Spitzbodens befindet sich die Heizungsanlage sowie ausgebauten Flächen.

Ein ehemaliger Carport und der Bereich im Spitzboden wurden zu Nutzflächen ausgebaut. Diesbezüglich lag keine baurechtliche Genehmigung vor, sodass eine wertmäßige Berücksichtigung dieser Flächen nicht erfolgt.

Modernisierungsbedarf

Für die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden wird ein Wertabschlag in Höhe von 12.500 EUR (entspricht ca. 100 EUR/m² WFL) veranschlagt.

Wohnflächen

Die Flächen wurden den vorgelegten Grundrisszeichnungen entnommen und über typische Ausbauverhältnisse mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert. WFL/BGF 0,49 (KG-EG-DG nicht ausgebaut).

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss	m ²	m ²
Wohnen	36,25	
Abstellen	4,70	
WC	3,82	
Flur	8,53	
Küche	10,73	64,03
Obergeschoss		
Eltern	14,70	
Flur	7,77	
Gast	13,53	
Kind	15,76	
Bad	12,39	64,15
		128,18
./ 3 %		3,84
insgesamt		124,33

Die Wohnflächen betragen insgesamt rd. 124 m².

Zubehör:

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

4 Grundbuch

Auszug vom: 22.07.2024

Amtsgericht: Brilon

Grundbuch von: Brilon

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	766	1	Wülfte	1	327	712,00

Gesamtfläche 712,00

davon zu bewerten 712,00

Abteilung I, Eigentümer

wird dem Gericht im gesonderten Schreiben bekanntgegeben

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/766	1	1	327	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Kabel- /Kanalrecht	Siehe Erläuterungen	-

4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug vom 22.07.2024 (letzte Änderung 12.02.2016) vor. Die Aktualität des vorliegenden Auszuges wird unterstellt.

Herrschaftrechte:

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschaftsvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

Bestandsverzeichnis

Der Bestand umfasst das Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Alme Blatt 766 Gemarkung Wülfte Flur 1 Nr. 327, Gebäude- und Freifläche, Immenhütte 10, groß 712 m².

Nachvollzug des Flurstücksbestands

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

4.2 Erläuterungen zu Abteilungen I, II und III

Eigentümer:

Die Eigentumsverhältnisse werden dem Gericht in gesondertem Schreiben übermittelt.

Abteilung II:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Brilon. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.10.1998 -UR Nr. 181/98 Notar Willeke, Brilon- in Verbindung mit der Bewilligung vom 16.12.1998 – notarielle Eigenurkunde - eingetragen am 29.12.1998.

Das Kanalleitungsrecht dient der Versorgung und wird als nicht wertrelevant bewertet.

Abteilung III:

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

4.3 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.

5 Bodenwert

5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2025
Bodenrichtwertnummer: 19722
Bodenrichtwert: 55 EUR/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragssituation: beitragsfrei
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Bauweise: offene Bauweise
Geschosszahl: I-II
Fläche: 500-700 m²

Bodenwertansatz

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

Der Bewertung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	712	55,00					Ja	39.160

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

BODENWERT (gesamt)

39.160

Entspricht 17% des Ertragswertes

6 Sachwert

6.1 Erläuterungen zum Sachwert

Baugrößen / Umfang der baulichen Anlagen

Die Bezugsgröße für die Ermittlung der Herstellungskosten bildet im Bewertungsfall die Bruttogrundfläche (BGF). Die Bruttogrundflächen wurden anhand der vorhandenen Grundrisszeichnung in der Bauakte ermittelt und mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit über das Auskunftssystem tim-online des Landes NRW entsprechend plausibilisiert.

Wohnhaus

BGF Kellergeschoss rd.	83 m ²
BGF Erdgeschoss rd.	83 m ²
BGF Obergeschoss rd.	83 m ²
BGF Dachgeschoss rd.	83 m ²
BGF insgesamt rd.	332 m ²

Normalherstellungskosten

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

Baupreisindex (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes:

Baupreisindex 2010:	100,0
Baupreisindex II/2025:	1,8860

Normalherstellungskosten: siehe Tabelle unten

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten betragen nach NHK 2010 für Einfamilienhäuser 17 %.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen werden pauschal 5 % der Herstellungskosten geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer GND

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

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Wohnhaus:	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	55 Jahre

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

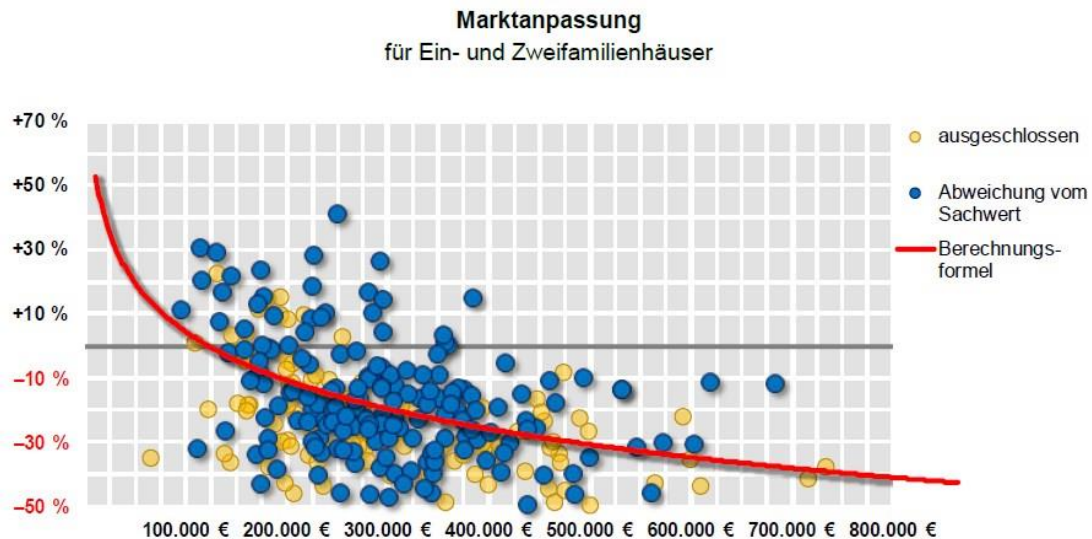
Grundstücksmarktbericht / Preisentwicklung / Vergleichspreise

Im GMB des Gutachterausschusses (2025) wird für die Stadt Brilon folgendes Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m² angegeben:

- Für die Baujahre 1995 – 2009 wird ein Ø Kaufpreis von 312.000 EUR (Spanne 184.000 – 494.000 EUR), bei einer Ø Grundstücksgröße von 634 m² (Spanne 391 – 793 m²), 7 Verkaufsfälle
- Ø 1.990 EUR/m² WFL bei Ø 187 m² WFL, 2 Verkaufsfälle mit bekannter Wohnfläche, ausgewiesen.

Grundstücksmarktbericht / Sachwertfaktoren

Der herstellungskostenorientierte vorläufige Sachwert ist grundsätzlich an die am Markt erzielbaren Kaufpreise anzupassen. Die Anpassung erfolgt gemäß den Daten und Vorgaben des aktuellen GMB 2025 des Hochsauerlandkreises, deren Daten jedoch aus Verkäufen der Jahre 2024 basiert, die noch nicht das aktuelle Marktgeschehen abbilden.



$((-21,808 \times \ln(345.642 + 255,43) / 100 + 1) \times 0,98 \text{ (Gemeinde)} \times 0,96 \text{ (OT-Größe)} \times 1,00 \text{ (Gebäudeart)}) = 0,78 \text{ (-27 \%)}$

Marktanpassung

Der zuvor methodenkonform auf Basis des GMB ermittelte Sachwertfaktor führt zu einem rechnerischen Ergebnis, das wesentlich von den allgemeinen Marktdaten des GMB, den objekt- und lageangepassten Vergleichsfaktoren und im Speziellen von den Ergebnissen der Auswertung der Kaufpreissammlung abweichen. Es ist daher nicht markt- und objektgerecht, den ermittelten Sachwertfaktor wertbestimmend anzuwenden.

Trotz einer historisch positiven realen Preisentwicklung ist aufgrund der nachhaltigen Marktsituation (Ukraine Krieg, Konjunkturzyklen etc.) eine Veränderung zu beobachten, aufgrund dessen eine Korrektur des Sachwertfaktors zum Wertermittlungstichtag erforderlich wird.

Aufgrund der Marktbedingungen sowie unter Berücksichtigung der Mikrolage am Standort im Ortsteil wird unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände im Sachwert eine Marktanpassung von -30 % für objekt-, markt- und lagegerecht beurteilt. Der sich so ergebende marktangepasste Sachwert (ohne BoG) entspricht einem Vergleichswert von rd. 1.950 €/m² WFL.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen aus sachverständiger Sicht im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor.

6.2 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr		Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Einfamilienhaus	1	2000	80	55	332,00 m² BGF	1.093	17,00	Linear	31,25	291.888

Σ 291.888

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	291.888
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 14.594
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	306.482
+ Bodenwert	39.160
Vorläufiger Sachwert	345.642
± Marktanpassung	-30,00% -103.693
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	241.949
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Abschlag Feuchtigkeitsschäden	12.500
SACHWERT	229.449

6.3 Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,48

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	124,66
Dach			1,0			15	93,45
Fenster und Außentüren			1,0			11	68,53
Innenwände und -türen		1,0				11	59,62
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	59,62
Fußböden			1,0			5	31,15
Sanitäreinrichtungen		1,0	1,0			9	52,42
Heizung			1,0			9	56,07
Sonstige technische Ausstattungen		1,0	1,0			6	34,95
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	487	542	623	752	940		Σ 580

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	580 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	580 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.093 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7 Ertragswert

7.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt.

Leerstand im Objektfeld

Im Objektfeld ist augenscheinlich kein Leerstand in Wohngebäuden zu verzeichnen.

Vergleichsmieten

Wohnpreis.de 2025: Brilon Bestandswohnungen, von KM 4,64 EUR – 10,86 EUR, Ø 7,31 EUR/m² WFL

GMB HSK 2025: Brilon Bj. 1995 bis 2005 KM, 130 m² WFL, 6,80 bis 7,00 EUR/m² WFL zzgl. (Faktoren *1,11 Gemeinde; *1,00 Lage), 7,54 bis 7,77 EUR/m² WFL;
Einfamilienhäuser Brilon Bj. 1995 - 2005, 135 m² WFL, KM 740 bis 770 EUR (inkl. Faktoren) = KM 802 bis 855 EUR, entspricht rd. 5,95 bis 6,30 EUR /m² WFL

IVD Wohn-Preisspiegel 2024: Brilon, mittel bis guter Wohnwert Bestandswohnungen KM 6,75 bis 7,50 EUR/m² WFL

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität und der Lage wird für das Wohnhaus jeweils eine KM von 6,80 EUR/m² WFL EUR inkl. Garagennutzung als marktgerecht eingeschätzt und der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV Anlage 3 (Stand 2021 indexiert)

Es werden objektartspezifische Bewirtschaftungskosten angesetzt, die nicht umlagefähig sind:

- Instandhaltung: 14,00 €/m² WFL (Wohnen)
- Mietverwaltung: jährl. 359,00 EUR (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“.

Bestimmung der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten für CO ₂ -Abgabe		
Energieausweis: geschätzt	175 kWh/m²a	Endenergiebedarf F Energie-Effizienzklasse
Beheizungsart: Erdgas	0,2016 kg CO ₂ /kWh	
CO ₂ -Verbrauch:	35,3 kg CO ₂ /m²a	
Anteil Vermieter an der CO ₂ -Abgabe	50% gem. CO ₂ KostAufG	
Wohn-/Mietfläche:	124 m² WF / MF	
Kosten der CO ₂ -Emissionen:	60,00 EUR/t CO ₂ netto	
nicht umlegbare BWK:	157 EUR p. a. 1,26 EUR/m²a	CO ₂ -Kosten Vermieter brutto

Restnutzungsdauer

s. Sachwertermittlung

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Hochsauerlandkreis wird ein Zinssatz publiziert für:

- freistehende Einfamilienhäuser 0,10 %
- Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung 2,3 %
- freistehende Zweifamilienhäuser 2,7 %

(zzgl. regionale Anpassung Brilon + 0,40 %).

Auf Basis dieser Angaben im Grundstücksmarktbericht wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Lage (Ortsteil), der Objektqualität und der aktuellen Marktlage ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

7.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / EG, OG	55	2,50	1	124,00		6,80	10.118	979
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 55	Ø 2,50	Σ 1	Σ 124,00			Σ 10.118	Σ 979

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude			EUR/m²		EUR		wagnis	CO ₂	EUR/m²		
Nutzung / Beschreibung			(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / EG, OG	14,00	0,40	359,00	3,54	2,00	1,26		1,54	24,26

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 24,26

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung								
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen / EG, OG	10.118	2.455	7.663	979	6.684	29,7139	198.607

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 10.118

Σ 2.455

Σ 7.663

Σ 979

Σ 6.684

Σ 198.607

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

198.607

+ Bodenwert

39.160

Vorläufiger Ertragswert

237.767

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Abschlag Feuchtigkeitsschäden

12.500

ERTRAGSWERT

225.267

8 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	39.160
	Sachwert	229.449
	Ertragswert	225.267
Marktwert		230.000
Vergleichsparameter		
	EUR/m² WNFI.	1.850
	x-fache Jahresmiete	22,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,40%
	Nettorendite (ReE/x)	3,33%
Mietfläche	Wohnfläche	124m²
	Nutzfläche	
	Σ	124m²
Ertrag	Jahresrohertrag	10.118
	Jahresreinertrag	7.663
Liegenschaftszins	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	24,26%
	Gewerbe	
	i.D.	24,26%



Erstellt am: 08.08.2025

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

9 Fotodokumentation

01_Ansichten (1)

Straßenansicht mit Zufahrt



01_Ansichten (2)

Ansicht mit Hauseingang



01_Ansichten (3)

seitliche/rückwärtige Ansicht



10 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.

11 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 mit erfasst 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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^3) oder der Gebäudefläche (m^2) 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Reinertrag

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

Restnutzungsdauer

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

Richtwert

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

12 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Es besteht Urheberschutz 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.

13 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)