

Amtsgericht Brilon
Bahnhofstraße 32
59929 Brilon

**Geschäftsführung
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswert-
ermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen	Datum
024-033	23.07.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 612)**
in 59929 Brilon, Am Etzelsberg 38
und das unbebaute Grundstück (Flurstück 749)
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung in
aufteilbare und separat verwertbare Grundstücksflächen

Az. des Gerichts: 010 K 12/23



Der **Verkehrswert des Grundstücks (612)**

wurde zum Stichtag 26.06.2024

**- auf der Grundlage der äußeren
Inaugenscheinnahme -**

ermittelt mit rd.

300.000 €.

Der **Verkehrswert des Grundstücks (749)**

wurde zum Stichtag

26.06.2024 ermittelt mit rd.

360.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 9 Anlagen.
Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE33XXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
4.2	Einfamilienhaus.....	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
4.3	Garage.....	15
4.4	Außenanlagen.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche.....	16
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 612.....	17
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
5.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“.....	18
5.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
5.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“.....	20
5.2.4.1	Sachwertberechnung.....	20
5.2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
5.2.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“.....	24
5.2.5.1	Ertragswertberechnung.....	24
5.2.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25
5.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland I“.....	26
5.2.7	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
5.2.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland I“.....	29
5.2.9	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	29
5.2.10	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 612.....	30
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 749.....	30
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
5.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“.....	31
5.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	32
5.3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“.....	32
5.3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland II“.....	32



5.3.6	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	34
5.3.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland II“	35
5.3.8	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 749	36
5.4	Verkehrswert	36
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38
7	Verzeichnis der Anlagen.....	39

1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und Garage	unbebautes Grundstück
lfd. Nr. im Grundbuch	1	2
Flurstück:	612	749
Grundstücksgröße:	1.808 m ²	2.568 m ²
Bodenwert:	254.000,- €	364.000,- €
Verkehrswert:	300.000,- €	360.000,- €
Sachwert:	305.000,- €	
Ertragswert:	300.000,- €	
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	-30.200,- €	
Baujahr:	1964	
Wohnfläche:	rd. 121 m ²	
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine	
Erschließungskosten/Abgaben:	keine	
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Objekt ist vermutlich von einem Miteigentümer bewohnt.	
Besonderheiten:	Die Wertermittlung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme. Die Gesamtfläche ist teilweise als baureifes Land und teilweise als Bauerwartungsland zu qualifizieren. Im Hinblick auf die mögliche Entwicklung der Flächen zu Bauland erscheint ein gemeinsames Ausgebot sinnvoll.	
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass auch im Inneren ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf besteht.	

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	zwei Grundstücke, davon eines bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Am Etzelsberg 38 59929 Brilon
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brilon, Blatt 226, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Brilon, Blatt 226, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Brilon, Flur 63, Flurstück 612 (1.808 m ²) Gemarkung Brilon, Flur 63, Flurstück 749 (2.568 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon vom 15.03.2024 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten aus dem Jahr 2021 soll zu diesem Zweck aktualisiert werden.
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung am 26.06.2024 durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	26.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.06.2024 wurden die Beteiligten rechtzeitig schriftlich eingeladen. Es wurde der Sachverständigen, wie schon im Jahr 2021, kein Zutritt zum Haus gewährt. Es konnte daher lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und ihre Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2024 Von der Sachverständigen wurde bereits im Jahr 2021 ein Gutachten über den Grundbesitz erstellt. In diesem

Zusammenhang wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug aus dem Geoportal HSK
- städtische Bauakte zur Einsichtnahme
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Auskünfte zur Erschließungs- und Abgabensituation
- Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis sowie Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes
- Auskunft des Schornsteinfegers
- Auskunft der Stadt Brilon zu abgerechneten Erschließungskosten für Neubaugebiete
- Auskunft zu angebotenen und verkauften Grundstücken in der Stadt Brilon

Zur Aktualisierung des Gutachtens wurden von der Sachverständigen zusätzlich wurden folgende Auskünfte und Unterlagen erneut beschafft:

- Flurkartenauszug aus dem Geoportal HSK
- Auskunft aus der städtischen Bauakte, in Bezug auf bauliche Veränderungen seit 2021
- Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Auskünfte zur Erschließungs- und Abgabensituation
- Auskunft des Schornsteinfegers bezüglich der Heizung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücksbeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Aktualisierung des Gutachtens

Auftragsgemäß wurde das Gutachten vom 30.08.2021 überarbeitet und aktualisiert, um den aktuellen Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertung auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme

Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich. Daher erfolgt die Wertermittlung ausschließlich auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme. Zusätzlich werden die Informationen aus der städtischen Bauakte in diesem Gutachten hinzugezogen.

Entwicklungszustand

Die Gesamtfläche ist teilweise als baureifes Land und teilweise als Bauerwartungsland zu qualifizieren. Lt. Auskunft der Stadt Brilon ist eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des Bewertungsobjekts wünschenswert (vgl. Ausführungen unter 3.5.2 und Anlage 9).

Mehrere Bewertungsgrundstücke

Es handelt sich um zwei Bewertungsgrundstücke. Diese bilden keine wirtschaftliche Einheit. Im Hinblick auf die mögliche Entwicklung der Flächen zu Bauland erscheint ein gemeinsames Ausgebot jedoch sinnvoll. In einer Hand ließe sich die Erschließung und Bodenordnung sinnvoll gestalten.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Hochsauerlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Brilon Kernstadt ca. 14.761 Einwohner Brilon inkl. aller OT ca. 27.649 Einwohner
	Stand: 31.12.2023
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (ca. 96 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 165 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 480 / B 7 (ca. 3 km entfernt) B 251 (ca. 3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Olsberg-Bigge A 46 (ca. 13 km entfernt) Marsberg A 44 (ca. 33 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Brilon (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 155 km entfernt) Paderborn-Lippstadt (ca. 37 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Bewertungsgrundstücke liegen südlich des Stadtkerns in einem gewachsenen Wohngebiet. Westlich werden die Grundstücke über die Straße „Am Etzelsberg“ erschlossen. Nördlich wurde in den 1990er Jahren eine weitere Erschließungsstraße angelegt, welche eine Bebauung der bis dahin tiefen Grundstücke ermöglichte. Der Bebauungsplan endet an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die „Anne-Frank-Straße“ wurde nicht bis an das Bewertungsgrundstück ausgebaut, ist aber im B-Plan als Straßenfläche vorgesehen.

Weitere Fakten:

- Entfernung zur Fußgängerzogen ca. 1,5 km
- Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar
- Kindergarten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden
- Ärzte, Zahnärzte, Krankenhaus und Augenklinik vorhanden
- Nähe zum Kurpark

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Die benachbarte Bebauung ist geprägt von 1 bis 2 geschossiger Bauweise mit wohnbaulicher Nutzung.

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

im östlichen Verlauf abfallende Grundstücksfläche

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 57 m

Flurstück 612 = ca. 21 m

Flurstück 749 = ca. 36 m

mittlere Tiefe:

Flurstück 612 = ca. 73 m

Flurstück 749 = ca. 70 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 4.376 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Straße „Am Etzelsberg“ ist eine ausgebaute Wohnsammelstraße. Das östliche Hinterland ist nicht erschlossen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fußweg.

Straßenausbau:	„Am Ezelsberg“: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung für das bebaute Teilgrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgarage auf der nördlichen Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 06.04.2021 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p> <p>Hinweis: Im Bereich der Stadt Brilon ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einer großflächigen naturbedingten (geogenen) Belastung des Bodens mit Schwermetallen (insbesondere Blei) auszugehen. Entsprechend sind auch auf dem o.g. Flurstück Belastungen zu vermuten. Die Höhe einer evtl. Belastung ist jedoch nur durch eine individuelle Beprobung des Grundstücks festzustellen, die von Ihnen bei Interesse zu veranlassen wäre. Sofern Sie eine Beprobung veranlassen wollen, beachten Sie bitte die Ausführungen auf der Internetseite des HSK. Die Ergebnisse eventueller Bodenuntersuchungen sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz mitzuteilen.</p> <p>Handlungsempfehlungen zum Umgang mit schwermetallbelasteten Böden und weitere Informationen finden Sie ebenfalls auf der Internetseite des HSK.</p>
Wasserwirtschaftsdaten:	Gemäß Geoportal des HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
3.4 Privatrechtliche Situation grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2024 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Brilon, Blatt 226 folgende wertbeeinflussende Eintragung:</p>

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen 15.12.2023
- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen 11.01.2024

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass die v.g. Eintragung mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gelöscht wird. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 06.04.2021 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 06.04.2021 nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den westlichen Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Brilon Nr. 67 "Etzelsberg – Am Renzelsberg – Hohlweg – Kleiner Renzelsberg" folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- II = max. zweigeschossige Bauweise
- 0,4 = Grundflächenzahl
- 1,2 = Geschossflächenzahl
- 0 = offene Bauweise

Der östliche Bereich des Bewertungsobjekts enthält keine Baufenster (siehe B-Plan Anlage 4).

3.5.3 Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind folgende Vorhaben dokumentiert:

- Bauschein Nr. 49/1958 Errichtung einer transportablen Bienenhütte vom 28.04.1958
- Fertigstellung Nr. 49/58 Errichtung einer transportablen Bienenhütte vom 05.08.1958
- Baugenehmigung Nr. VI A 1096/74 Errichtung einer Bienenhütte vom 07.10.1974

- Schlussabnahmeschein Nr. 1096/74 Errichtung einer Bienenhütte vom 29.03.1976
- Baugenehmigung Nr. 1576/62 Neubau eines Wohnhauses vom 04.03.1963
- Rohbaufertigstellung Nr. 1576/62 Neubau eines Wohnhauses vom 17.09.1963
- Schlussabnahmeschein Nr. 1576/62 Neubau eines Wohnhauses vom 24.06.1964
- Nachtragsbaugenehmigung Nr. 1576/62 Anbau eines Kohlenbunkers vom 24.06.1964
- Baugenehmigung Nr. 333/67 Garagenanbau vom 05.06.1967
- Schlussabnahmeschein Nr. 333/67 Garagenanbau vom 12.08.1969
- Baugenehmigung Nr. 732/67 Errichtung einer Einfriedungsmauer vom 01.08.1967

Ob Abweichungen zu den genehmigten Bauzeichnungen bestehen, kann nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück verfügt über unterschiedliche Entwicklungsstufen. Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 9 dargestellt:

- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (tlw.)
- nicht erschlossenes ungeordnetes Rohbauland (vgl. § 5 Abs. 3 ImmoWertV) (tlw.)
- Bauerwartungsland (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV) (tlw.)

Für das Grundstück ist eine bauplanungsrechtliche Entwicklung wirtschaftlich sinnvoll und nach Rücksprache mit dem Bauplanungsamt der Stadt Brilon in absehbarer Zeit umsetzbar (§ 4 Abs. 3 Ziffer 1 ImmoWertV).

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 07.04.2021 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Stichtag abgabenfrei.

Für die östliche Grundstücksfläche fallen bei Entwicklung die Kosten für die Herstellung der Ersterschließung an.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich und ergänzend fernmündlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Der angrenzende unbebaute Teilbereich sowie das Flurstück 749 sind zum Stichtag zum Teil als Garten und zum Teil als Grünland bewirtschaftet. Entlang der Straße "Etzelsberg" und der südlichen Wegefläche säumen hohe Fichten das Grundstück.

Das Objekt ist (lt. Klingelschild) von einem Miteigentümer eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte und Beschreibungen im Ortstermin.

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 soweit 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.

Die Qualität des Wärmeschutzes ist ohne aufwendige Untersuchung nicht im Einzelnen feststellbar. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. Ältere Gebäude haben in der Regel einen höheren Energieverbrauch als neuere Gebäude. Die in den jeweiligen Bauepochen allgemein üblichen Konstruktionen haben einen großen Einfluss auf den Heizwärmebedarf.

Seit Ende 2006 müssen die nicht begehbaren oberen Geschossdecken über beheizten Räumen gedämmt werden. Gemäß der GEG muss der Mindestwärmeschutz gewährleistet sein.

Die Bestimmung des Dämmwertes der Decke ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ohne technische Berechnung möglich und würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Vor diesen Problemen steht aber auch ein Marktteilnehmer, der seinen Kaufpreis ableiten will. Er wird bei der vorliegenden Ausführung der oberen Geschossdecke bzw. des Daches mit den Kosten für eine nachträgliche, verbesserte Dämmung kalkulieren. Die Wertbeeinflussung wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Die Energieeinsparverordnung stellt erhöhte Anforderung an die Steuerung und Wartung der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen. Die Kontrolle dieser Fakten würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Deshalb wird hier nur auf diese Anforderung hingewiesen und der ordnungsgemäße Zustand unterstellt.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung. Das ist aber auch bei fast allen Gebäuden die vor 1990 gebaut oder vor 1995 modernisiert wurden zu erwarten. Der Wärmeschutz entspricht im Bereich der Außenwände den materiellen Möglichkeiten zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt und ist damit nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgerecht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Bewertung bezieht sich auf den Primärenergiebedarf. Dieser wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard beeinflusst.

Seit dem 01. Januar 2009 müssen Besitzer von Gebäuden potentieller Käufer oder Mietern einen Energieausweis für Ihr Gebäude vorlegen. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht werden. Ausgenommen von der Verpflichtung sind unter Denkmalschutz bestehende Gebäude. Bei Verkauf

und Neuvermietung ohne Nachweis drohen hohe Bußgelder. Wer aber als Eigentümer sein Heim weder verkauft noch vermietet benötigt auch keinen Energieausweis.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1964 Jahr der Bauabnahme
Modernisierung:	2014 Erneuerung des Brenners an der Heizungsanlage (lt. Auskunft des Schornsteinfegers/Messprotokoll)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aufteilung gemäß Bauzeichnungen:

Kellergeschoss:

6 Kellerräume, sowie Kohlekeller unterhalb des Hauseingangsbereichs

Erdgeschoss:

2 Wohnzimmer, Balkon, Küche, Abstellraum, WC, Flur

Dachgeschoss:

4 Zimmer, Bad, Balkon und Flur

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Südseite mit Wärmedämmputz
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt,
Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Pfannen

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Fenster: Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1973,
Brenner Baujahr 2014,

keine witterungsgeführte Regelung (lt. Auskunft des
Schornsteinfegers)

Abgasverlustwert: 10 %

Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Da es sich nicht um einen Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sowie nicht um eine heizungstechnische Anlage, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, handelt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel.

Die Frist für die Erneuerung des Heizkessels beträgt gemäß § 73 Abs. 2 GEG ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre.

Aufgrund des relativ kurzen gesetzlichen Austauschzeitraumes von zwei Jahren, werden die Kosten für den fiktiv unterstellten Austausch der Heizungsanlage bereits zum Wertermittlungsstichtag in voller Höhe als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Abzug gebracht.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Daher können keine Aussagen über die Ausstattung getroffen werden.

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Dachgauben
- Balkon zur Südseite

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: Aufgrund der hohen Bäume auf dem Grundstück ist das Haus schlecht belichtet.

Bauschäden und Baumängel:

- gerissene Fensterscheibe (Küchenfenster)
- verwilderte Außenanlagen
- Risse im Bodenbelag der Zufahrt zur Garage
- Betonschaden am Balkon Südseite
- Putzschäden

wirtschaftliche Wertminderungen:

- veraltete Heizungstechnik (muss gemäß EnEV erneuert werden)
- vermutlich fehlende Dämmung der oberen Geschossdecke

Allgemeinbeurteilung: Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass auch im Inneren ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf besteht.

4.3 Garage

- Baujahr: 1969 (Fertigbauabnahme)
- Bauart: massiv
- Außenansicht: verputzt
- Keller: unterkellert
- Dachform: Flachdach
- Tor: Stahlschwingtor

4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung,
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedung (Zaun, hohe Bäume)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59929 Brilon, Am Etzelsberg 38 und das unbebaute Grundstück 749 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung in aufteilbare Grundstücksflächen ermittelt.

Grundstücksdaten:

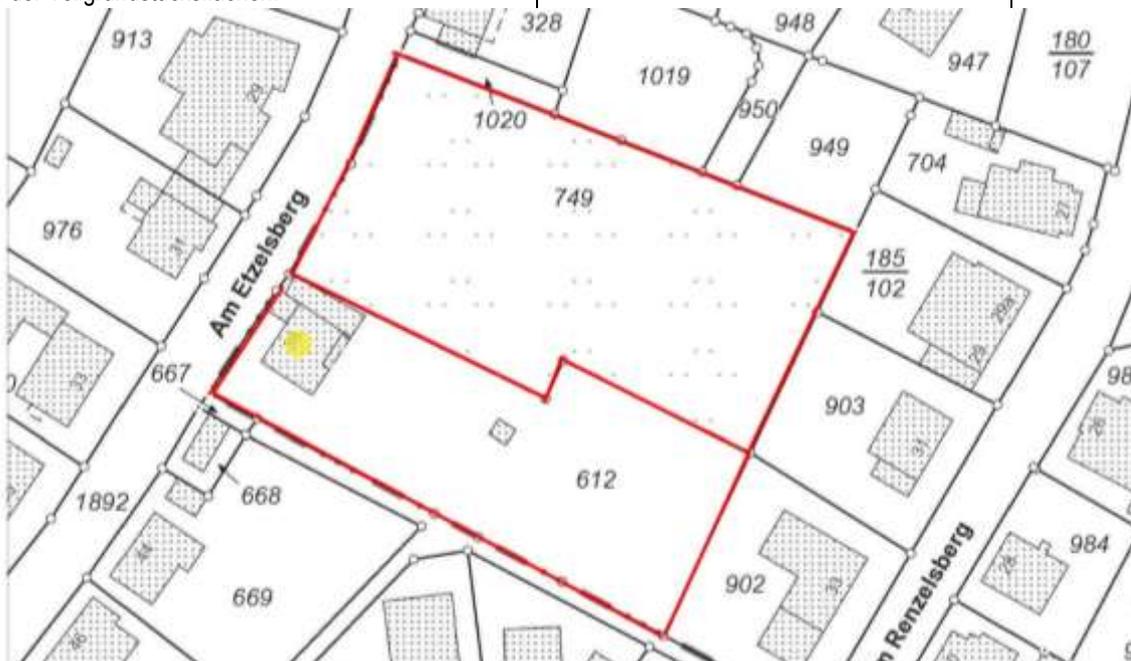
Grundbuch von Brilon Blatt 226 lfd. Nr. 1 und 2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Brilon	63	612	1.808 m ²
Brilon	63	749	2.568 m ²

Gemäß ZVG ist eine Wertermittlung für jedes einzelne Grundstück erforderlich, auch wenn es, wie im vorliegenden Fall, wirtschaftlich sinnvoll wäre die Flächen gemeinsam zu veräußern.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird von Teilgrundstücken gesprochen:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 612	Einfamilienhaus	1.808 m ²
Flurstück 749	unbebaut (Bauland und Bauerwartungsland)	2.568 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		4.376 m ²



5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 612

Das (Teil-)Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die eine nach ImmoWertV unterschiedliche Entwicklungsstufen haben

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnhaus	Einfamilienhaus (Baureifes Land)	600 m ²
Bauerwartungsland I	Garten/Grünland (Bauerwartungsland)	1.208 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.808 m ²



5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung. Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, sodass es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **200,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt bzw. aus der Bebauung in der Richtwertzone bestimmbar, sodass dieser in der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 210,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600-800	600	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert			= 210,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 210,00 €/m ²	
Fläche	× 600 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 126.000,00 € rd. 126.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **126.000,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine Bodenwertveränderung zu erwarten ist.

E2

Die Lage ist im Vergleich des Durchschnitts in der Zone, aufgrund des Fernblicks, besser zu beurteilen. Dieser Lagevorteil wird mit 5% berücksichtigt.

E3

Eine Anpassung an die Grundstücksgröße ist hier nicht vorzunehmen, da der Teilbereich mit 600 m² angesetzt wird. Die darüber hinaus gehende Grundstücksfläche wird im Anschluss separat bewertet.

5.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

5.2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	728,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	287,43 m²	51,76 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	209.249,04 €	25.103,60 €
Baupreisindex (BPI) 26.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	379.368,51 €	45.512,83 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	379.368,51 €	45.512,83 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	8 Jahre
• prozentual		72,50 %	86,67 %
• Faktor	x	0,275	0,1333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	104.326,34 €	6.066,86 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	17.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.326,34 €	6.066,86 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		127.393,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.095,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	132.488,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	126.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	258.488,93 €
Sachwertfaktor	×	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	=	206.791,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.200,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	=	176.591,14 €
	rd.	177.000,00 €

5.2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den

Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,9	0,1			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	9,9 %	81,1 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	9,9	64,85
2	725,00	81,1	587,97
3	835,00	9,0	75,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,0			= 727,97

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 727,97 €/m² BGF
rd. 728,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen Standardstufe 4

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Balkon Südseite	4.500,00 €
Gauben	12.500,00 €
Summe	17.000,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in geringfügigem Umfang mit 4 % der alterswertgeminderten NHK angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (127.393,20 €)	5.095,73 €
Summe	5.095,73 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und gemäß dem Wertermittlungsmodell der AGVGA/NRW für Wohngebäude mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "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 in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der AGVGA/NRW angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1964 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1964 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) 1969 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1969 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 55 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Funktionsprüfungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattung (z.B. Heizung, Elektro, Sanitär) wurden nicht durchgeführt.

Aufwendungen (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreismittlung berücksichtigen **bzw.** im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb dringend eine ergänzende Begutachtung durch einen Fachsachverständigen empfohlen.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich

darüber (Kosten # Wert).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-7.000,00 €
• Putzschäden	-3.500,00 €	
• Forst- und Instandsetzungsarbeiten Garten	-3.500,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-23.200,00 €
• Einfamilienhaus (Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage sowie Dämmung der oberen Geschossdecke gemäß GEG)	-23.200,00 €	
Summe		-30.200,00 €

5.2.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

5.2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnen	121,00		6,50	786,50	9.438,00
Garage	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe		121,00	1,00		836,50	10.038,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.038,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 2.371,56 €
jährlicher Reinertrag	= 7.666,44 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,50 % von 126.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.150,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.516,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,765
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 75.718,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 126.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	= 201.718,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 201.718,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.200,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	= 171.518,11 €
	rd. 172.000,00 €

5.2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung der Flächen im Dachgeschoss ist nur mit Vorsicht zu beurteilen, da hier keine Abschläge für Dachschrägen vorgenommen wurden. Die Maße wurden aus den Bauzeichnungen entnommen, die vermutlich lediglich den Drempel berücksichtigt haben. Daher kann die Wohnfläche nach WoFIV im Dachgeschoss geringer ausfallen. Die Berechnung ist ausschließlich zum Zweck dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke modellkonform aus den veröffentlichten Mieten des Kreistgutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden, die der Fachliteratur veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	121,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.669,80 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		200,76 €
Summe			2.371,56 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

5.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland I“

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **200,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Die gezahlten Kaufpreise für baureifes Land in der Kernstadt Brilon schwanken erheblich. Es ist zu beobachten, dass Grundstücke für die eine bessere Ausnutzbarkeit (z.B. Wohnungseigentum) realisiert werden kann, höhere Preise gezahlt werden als für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Umfeld der zu bewertenden Bauerwartungslandfläche sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Daher wird als Ausgangswert zunächst der Bodenrichtwert aus dieser Zone herangezogen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage und neuwertige Erschließung	× 1,15	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 230,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (36,00 €/m ² x 1,0)			– 40,00 €/m ²	E3
• (erstmalige) Erschließung		– 31,00 €/m ²		
• Kanalbau (Abwasser)		– 3,50 €/m ²		
• Naturschutzmaßnahmen		– 5,60 €/m ²		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben insgesamt rd.			– 40,00 €/m ²	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			= 190,00 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“			Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)		– 19,00 €/m ²	E4
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)		= 171,00 €/m ²	

Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 1$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 2,50 \%$	×	0,976	E5
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 1 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	166,90 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (30 %)	–	50,07 €/m ²	E6
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	116,83 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 0,5$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 2,50 \%$	×	0,988	E5
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 0,5 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	115,42 €/m ²	
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (5 %)	–	5,77 €/m ²	E7
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	109,65 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 1$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 2,50 \%$	×	0,976	E5
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 1 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	107,01 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ $n = 0,5$ Jahre; Abzinsungszinssatz $z = 2,50 \%$	×	0,988	E5
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (mit einer Wartezeit von 0,5 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan)	=	105,72 €/m ²	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	105,72 €/m²	E8

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland I“		Erläuterung
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	105,72 €/m²	
Fläche	× 1.208,00 m ²	
Bodenwert für das Bauerwartungsland	= 127.709,76 € rd. 128.000,00 €	

Der **Bodenwert für das Bauerwartungsland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **128.000,00 €**.

5.2.7 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an den Bewertungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine Bodenwertveränderung zu erwarten ist.

E2

Die Lage ist im Vergleich des Durchschnitts in der Zone als wesentlich besser zu beurteilen. Sofern das Teilgrundstück einer Bebaubarkeit zugänglich gemacht wird, handelt es sich um eine Lage am Ende einer

Sackgasse, sehr ruhig und dennoch zentral in der Kernstadt gelegen. Dieser Lagevorteil wird mit +10% im Vergleich zu der durchschnittlichen Lage innerhalb der Zone beurteilt. Darüber hinaus erhält das Grundstück eine neuwertige Erschließung im Vergleich zu dem Wertanteil einer Altersschließung, die im Bodenrichtwert berücksichtigt ist. Dieser Vorteil wird nochmals mit +5% gewürdigt.

E3

Zur Kalkulation der durchschnittlichen Erschließungskosten wurden die von der Stadt Brilon abgerechneten und geplanten Erschließungskosten der letzten Jahre herangezogen. Die Höhe ist abhängig von der Bebauung (I-III Geschossigkeit). Die Spanne lag von 2017 bis heute zwischen 12,68 €/m² und 49,70 €, für ein- und zweigeschossige Bauweise und zwischen 12,68 € und 41,41 €. Die vorliegenden Angaben wurden um die Daten aus den kleineren Dörfern bereinigt. Die Daten wurden mithilfe des zuletzt veröffentlichten Indexes für Straßenbauarbeiten hochindexiert und mit rd. 31,00 €/m² geschätzt.

Die Ausgleichskosten entstehen nur, wenn der Ausgleich nicht auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann. Der geschätzte Mittelwert aus den Daten von 2020 wird auf 2024 indexiert mit ca. 5,60 €/m² geschätzt.

Die Höhe des Kanalanschlussbeitrages ist, gemäß Satzung, von der Ausnutzbarkeit des Grundstücks abhängig und wird im Durchschnitt mit 3,50,- €/m² geschätzt.

E4

Der Abzug für das Risiko, dass derzeit keine Erschließung besteht, wird hier mit 10% geschätzt.

E5

Die Abzinsung erfolgt auf der Grundlage des Differenz-Zinssatzes (Kapitalmarktzins 4,5% – Bodenwertentwicklung 2%)

E6

Der Anteil für die Bodenordnung wird hier mit 30% berücksichtigt. Hierin enthalten ist der Abzug für die öffentliche Verkehrsfläche und Kosten für die Grundstücksteilung.

E7

Es besteht derzeit noch kein Rechtsanspruch auf Bebauung. Der aktuelle Bebauungsplan muss geändert werden. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach Bauland dürfte die Stadt Brilon ein großes Interesse an der Entwicklung der Fläche haben. Daher werden die Risiken für den noch zu überarbeitenden Bebauungsplan mit lediglich 5% geschätzt.

E8

Der hier ermittelte Bodenwert für Bauerwartungsland entspricht rd. 55% des beitragspflichtigen Bodenwerts für baureifes Land. Bauerwartungsland liegt in der Regel zwischen 15% und 55% des Werts von abgabepflichtigem baureifem Land. Das ermittelte Ergebnis ist plausibel, da es sich aufgrund der Lage und der Gestaltung des Bebauungsplanes, der schon eine Anbindung an die Straßenfläche vorsieht, hervorragend zur Entwicklung eignet. Die Bauerwartung ist damit sehr hoch und das Risiko gering.

5.2.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland I“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Bauerwartungsland I“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland I“ (vgl. Bodenwertermittlung)		128.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland I“	=	128.000,00 €
	rd.	128.000,00 €

5.2.9 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Wohnhaus	172.000,00 €	177.000,00 €
Bauerwartungsland I	128.000,00 €	128.000,00 €
Summe	300.000,00 € rd. 300.000,- €	305.000,00 € rd. 300.000,- €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **300.000,00 €**,
der Ertragswert wurde mit rd. **300.000,00 €** ermittelt.

Der Ertragswert stützt das Ergebnis des Sachwertverfahrens hinreichend.

5.2.10 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 612

Der **Wert für das Teilgrundstück Flurstück 612** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 mit rd.

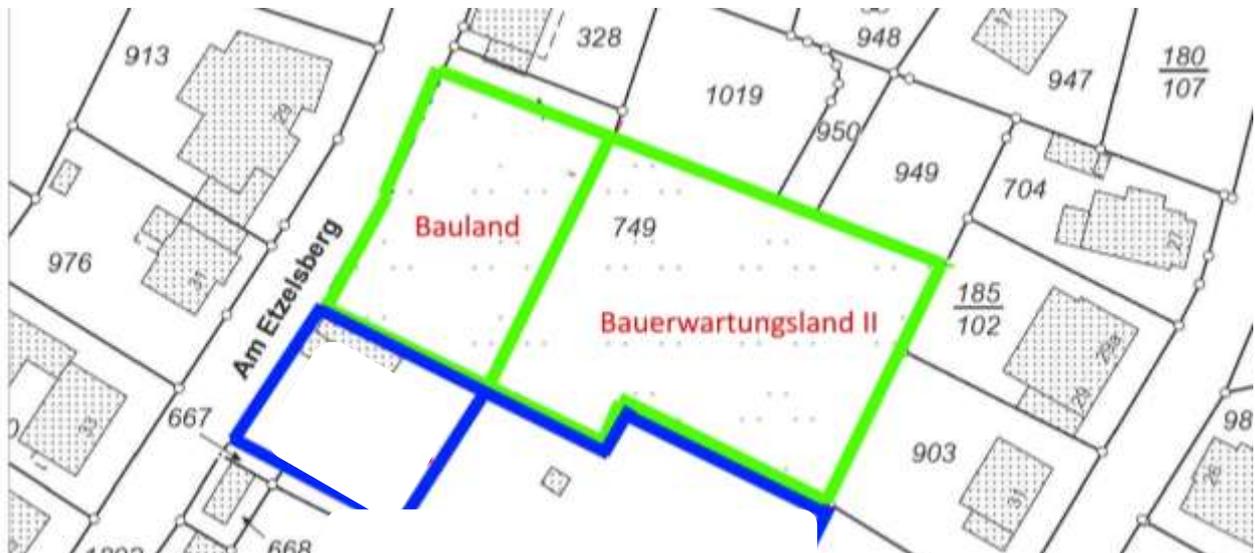
300.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 749

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland	Garten/Grünland (Baureifes Land)	890 m ²
Bauerwartungsland II	Garten Grünland (Bauerwartungsland)	1.678 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.568 m ²



5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **200,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Die gezahlten Kaufpreise für baureifes Land in der Kernstadt Brilon schwanken erheblich. Es ist zu beobachten, dass Grundstücke für die eine bessere Ausnutzbarkeit (z.B.

Wohnungseigentum) realisiert werden kann, höhere Preise gezahlt werden als für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Umfeld der zu bewertenden Bauerwartungslandfläche sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Daher wird als Ausgangswert zunächst der Bodenrichtwert aus dieser Zone herangezogen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 210,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600-800	890	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 210,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 210,00 €/m²	
Fläche		× 890 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 186.900,00 € rd. <u>187.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **187.000,00 €**.

5.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da eine Bodenwertveränderung nicht zu erwarten ist.

E2

Die Lage ist im Vergleich des Durchschnitts in der Zone, aufgrund des Fernblicks, besser zu beurteilen. Dieser Lagevorteil wird mit 5% berücksichtigt.

E3

Eine Anpassung an die Grundstücksgröße ist hier nicht vorzunehmen, da es sich nicht um eine echte Übergröße handelt.

5.3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Bauland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	187.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	= 187.000,00 €
	rd. <u>187.000,00 €</u>

5.3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland II“

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **200,- €/m²** zum

Stichtag 01.01.2024. Die gezahlten Kaufpreise für baureifes Land in der Kernstadt Brilon schwanken erheblich. Es ist zu beobachten, dass Grundstücke für die eine bessere Ausnutzbarkeit (z.B. Wohnungseigentum) realisiert werden kann, höhere Preise gezahlt werden als für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Umfeld der zu bewertenden Bauerwartungslandfläche sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Daher wird als Ausgangswert zunächst der Bodenrichtwert aus dieser Zone herangezogen.

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	sehr gute Lage und neuwertige Erschließung	× 1,15	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 230,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (36,00 €/m ² × 1,0)			– 40,00 €/m ²	E3
• (erstmalige) Erschließung		– 31,00 €/m ²		
• Kanalbau (Abwasser)		– 3,50 €/m ²		
• Naturschutzmaßnahmen		– 5,60 €/m ²		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben insgesamt			– 40,00 €/m ²	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert für baureifes Land			= 190,00 €/m²	

IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“		Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (10 %)	– 19,00 €/m ²	E4
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)	= 171,00 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 1 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 2,50 %	× 0,976	E5
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 1 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	= 166,90 €/m ²	

abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (30 %)	–	50,07 €/m ²	E6
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	116,83 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 0,5 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 2,50 %	×	0,988	E5
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 0,5 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	115,42 €/m ²	
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans (5 %)	–	5,77 €/m ²	E7
relativer Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	109,65 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 1 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 2,50 %	×	0,976	E5
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 1 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	107,01 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 0,5 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 2,50 %	×	0,988	E5
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (mit einer Wartezeit von 0,5 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan)	=	105,72 €/m ²	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	105,72 €/m²	E8

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland II“		Erläuterung
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	105,72 €/m ²	
Fläche	×	1.678,00 m ²
Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	177.398,16 € rd. 177.000,00 €

Der **Bodenwert für das Bauerwartungsland** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **177.000,00 €**.

5.3.6 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

E2

Die Lage ist im Vergleich des Durchschnitts in der Zone als wesentlich besser zu beurteilen. Sofern das Teilgrundstück einer Bebaubarkeit zugänglich gemacht wird, handelt es sich um eine Lage am Ende einer Sackgasse, sehr ruhig und dennoch zentral in der Kernstadt gelegen. Dieser Lagevorteil wird mit +10% im Vergleich zu der durchschnittlichen Lage innerhalb der Zone beurteilt. Darüber hinaus erhält das Grundstück eine neuwertige Erschließung im Vergleich zu dem Wertanteil einer Altersschließung, die im Bodenrichtwert berücksichtigt ist. Dieser Vorteil wird nochmals mit +5% gewürdigt.

E3

Zur Kalkulation der durchschnittlichen Erschließungskosten wurden die von der Stadt Brilon abgerechneten und geplanten Erschließungskosten der letzten Jahre herangezogen. Die Höhe ist abhängig von der Bebauung (I-III Geschossigkeit). Die Spanne lag von 2017 bis heute zwischen 12,68 €/m² und 49,70 €, für ein- und zweigeschossige Bauweise und zwischen 12,68 € und 41,41 €. Die vorliegenden Angaben wurden um die Daten aus den kleineren Dörfern bereinigt. Die Daten wurden mithilfe des zuletzt veröffentlichten Indexes für Straßenbauarbeiten hochindexiert und mit rd. 31,00 €/m² geschätzt.

Die Ausgleichskosten entstehen nur, wenn der Ausgleich nicht auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen kann. Der geschätzte Mittelwert aus den Daten von 2020 wird auf 2024 indexiert mit ca. 5,60 €/m² geschätzt.

Die Höhe des Kanalanschlussbeitrages ist, gemäß Satzung, von der Ausnutzbarkeit des Grundstücks abhängig und wird im Durchschnitt mit 3,50,- €/m² geschätzt.

E4

Der Abzug für das Risiko, dass derzeit keine Erschließung besteht, wird hier mit 10% geschätzt.

E5

Die Abzinsung erfolgt auf der Grundlage des Differenz-Zinssatzes (Kapitalmarktzins 4,5% – Bodenwertentwicklung 2%)

E6

Der Anteil für die Bodenordnung wird hier mit 30% berücksichtigt. Hierin enthalten ist der Abzug für die öffentliche Verkehrsfläche und Kosten für die Grundstücksteilung.

E7

Es besteht derzeit noch kein Rechtsanspruch auf Bebauung. Der aktuelle Bebauungsplan muss geändert werden. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach Bauland dürfte die Stadt Brilon ein großes Interesse an der Entwicklung der Fläche haben. Daher werden die Risiken für den noch zu überarbeitenden Bebauungsplan mit lediglich 5% geschätzt.

E8

Der hier ermittelte Bodenwert für Bauerwartungsland entspricht rd. 55% des beitragspflichtigen Bodenwerts für baureifes Land. Bauerwartungsland liegt in der Regel zwischen 15% und 55% des Werts von abgabepflichtigem baureifem Land. Das ermittelte Ergebnis ist plausibel, da es sich aufgrund der Lage und der Gestaltung des Bebauungsplanes, der schon eine Anbindung an die Straßenfläche vorsieht, hervorragend zur Entwicklung eignet. Die Bauerwartung ist damit sehr hoch und das Risiko gering.

5.3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland II“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Bauerwartungsland II“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland II“ (vgl. Bodenwertermittlung)		177.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauerwartungsland II“	=	177.000,00 €
	rd.	177.000,00 €

5.3.8 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 749

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Bauland	187.000,00 €
Bauerwartungsland II	177.000,00 €
Summe	364.000,00 € rd. 360.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **360.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 749 wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 mit rd.

360.000,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswert

Die Verkehrswerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024:

Lfd. Nr. Grundbuch	Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Verkehrswert
1	Flurstück 612	Einfamilienhaus Bauerwartungsland I	1.808,00 m ²	300.000,00 €
2	Flurstück 749	baureifes Land Bauerwartungsland	2.568,00 m ²	360.000,00 €
	Summe		4.376,00 m ²	660.000,00 €



Flurkarte mit Bewertungsteilbereichen



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan im Bereich der Bewertungsgrundstücke

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke, mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks, werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.



Der **Verkehrswert** für die im Grundbuch von Brilon Blatt 226 lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück und einem unbebauten Grundstück Gemarkung Brilon Flur 63, Flurstück 612 und 749 in 59929 Brilon, Am Etzelsberg 38, wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 mit rd.

660.000 €

in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Wertermittlung erstatte ich unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Brilon, 23. Juli 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und der Beteiligten des Verfahrens und ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. 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.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

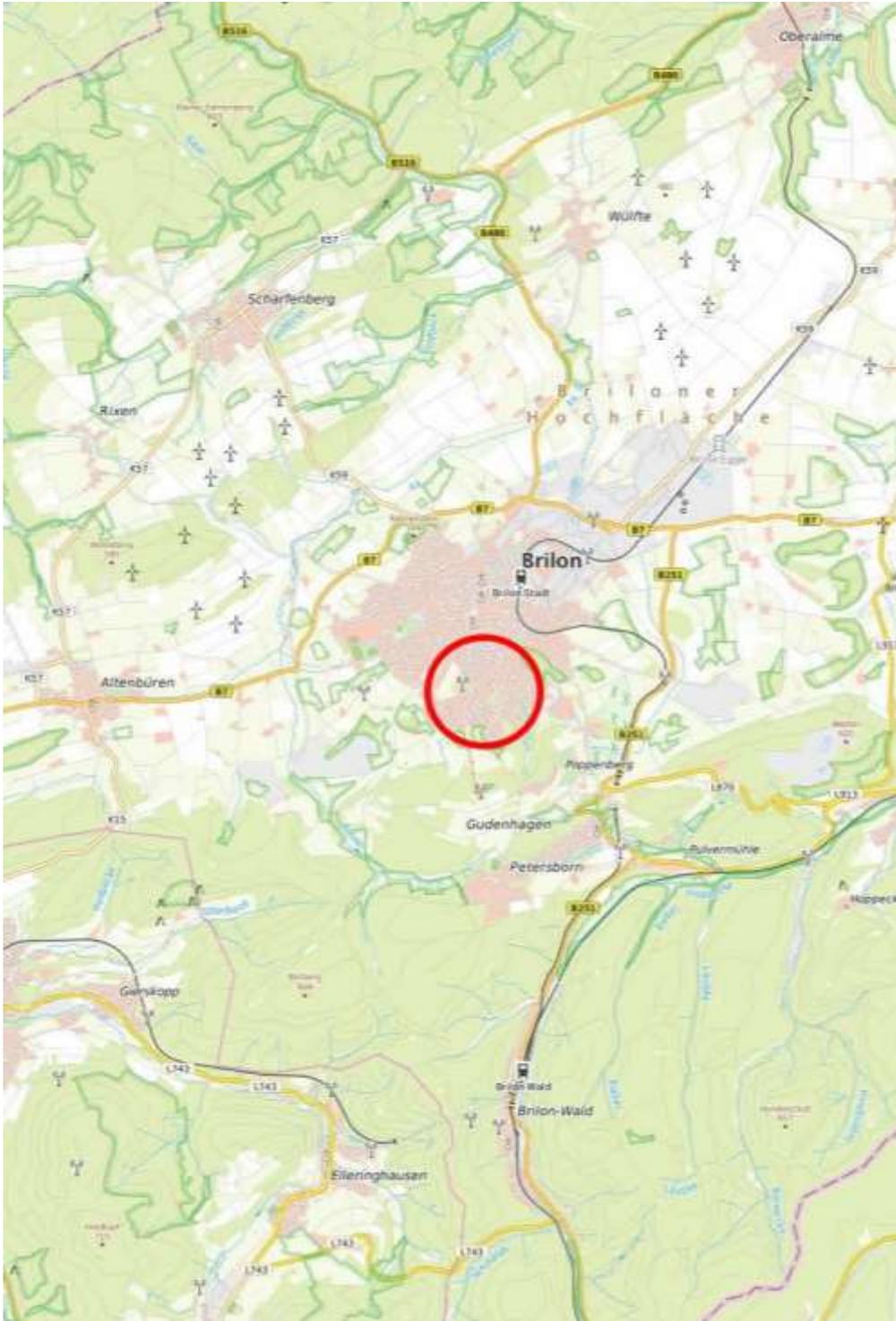
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 34, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [4] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2024



7 Verzeichnis der Anlagen

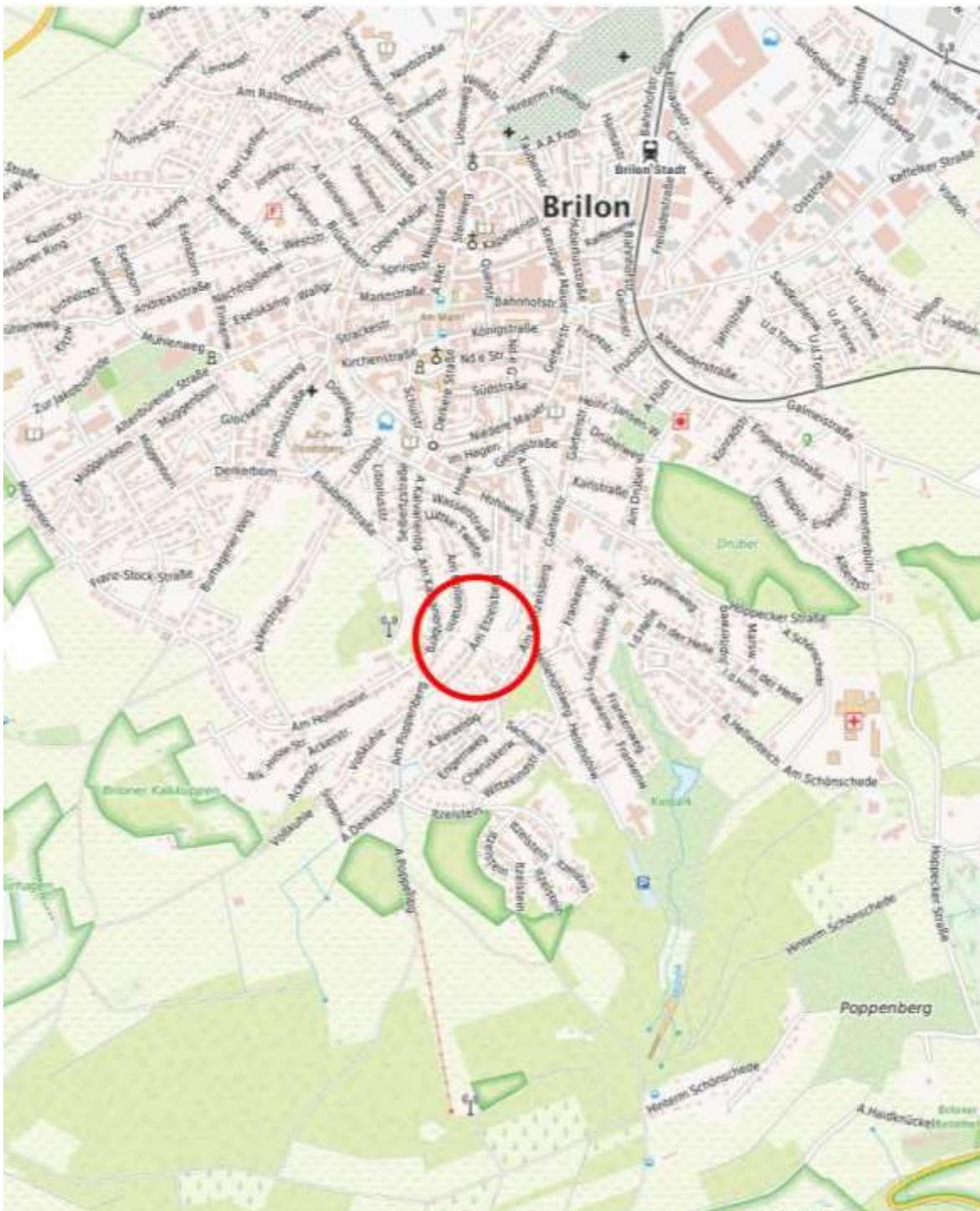
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3a: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3b: Luftbildaufnahme
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 7: Fotoübersichtsplan
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Teilgrundstücke mit unterschiedlichem Entwicklungszustand

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



(lizenziert Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3a: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Land NRW -Hochsauerlandkreis Datenlizenz Deutschland -Zero- Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 3b: Luftbildaufnahme



TIM-online (www.tim-online.nrw.de)

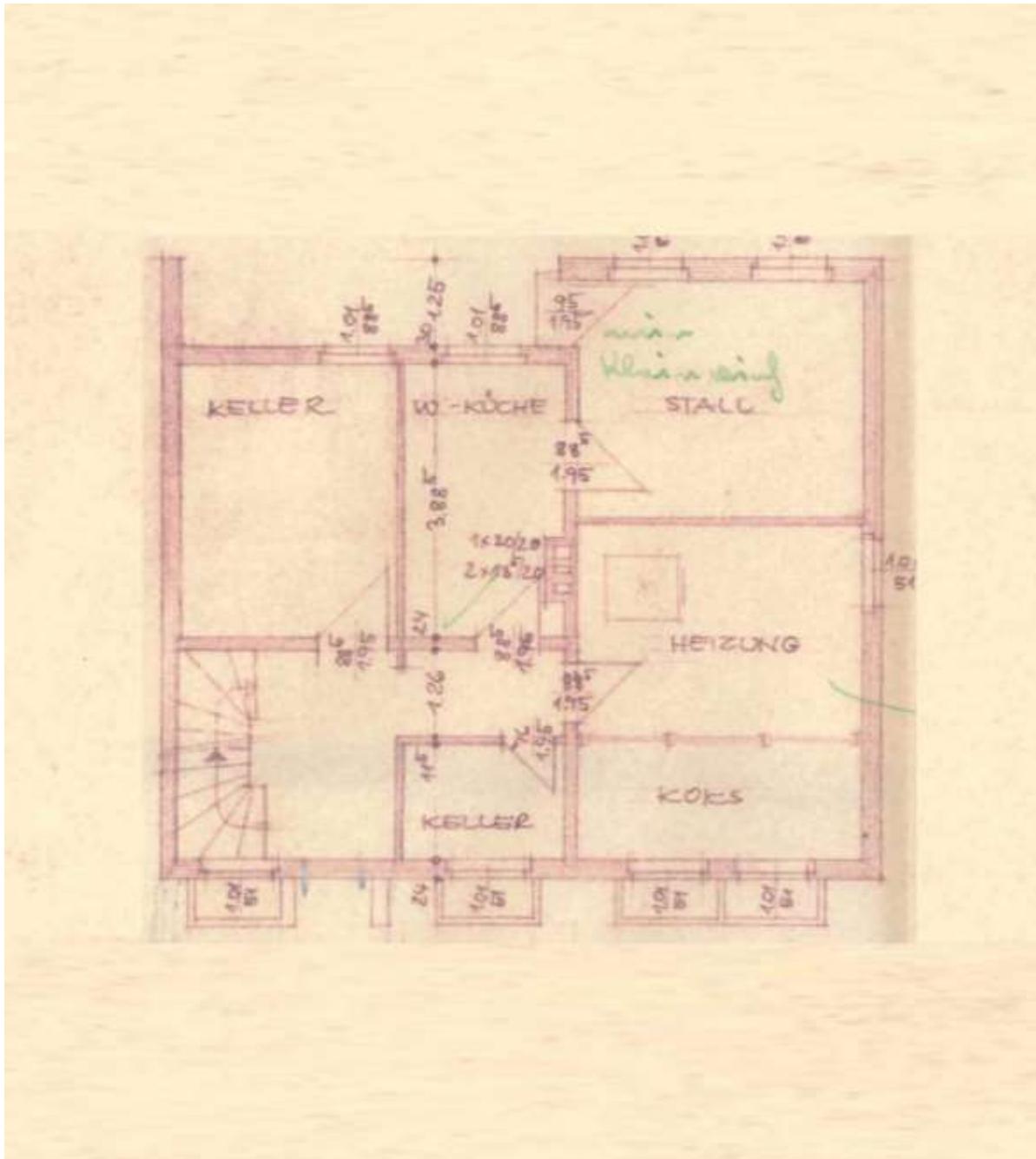
Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan



Auszug aus dem Bebauungsplan Brilon Nr. 67 "Etzelsberg-Am Renzelsberg-Hohlweg-Kleiner Renzelsberg"

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

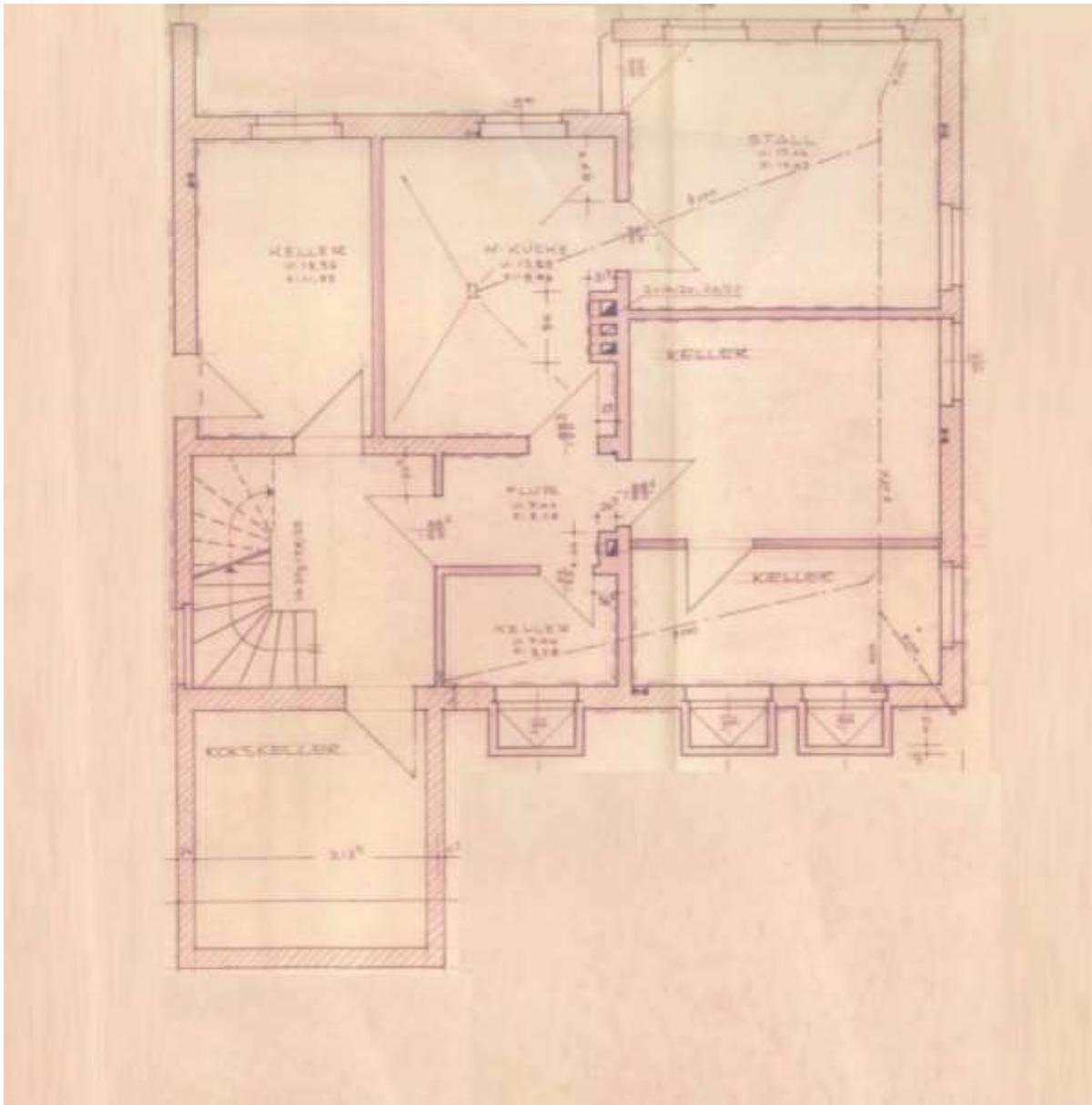
Seite 1 von 7



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

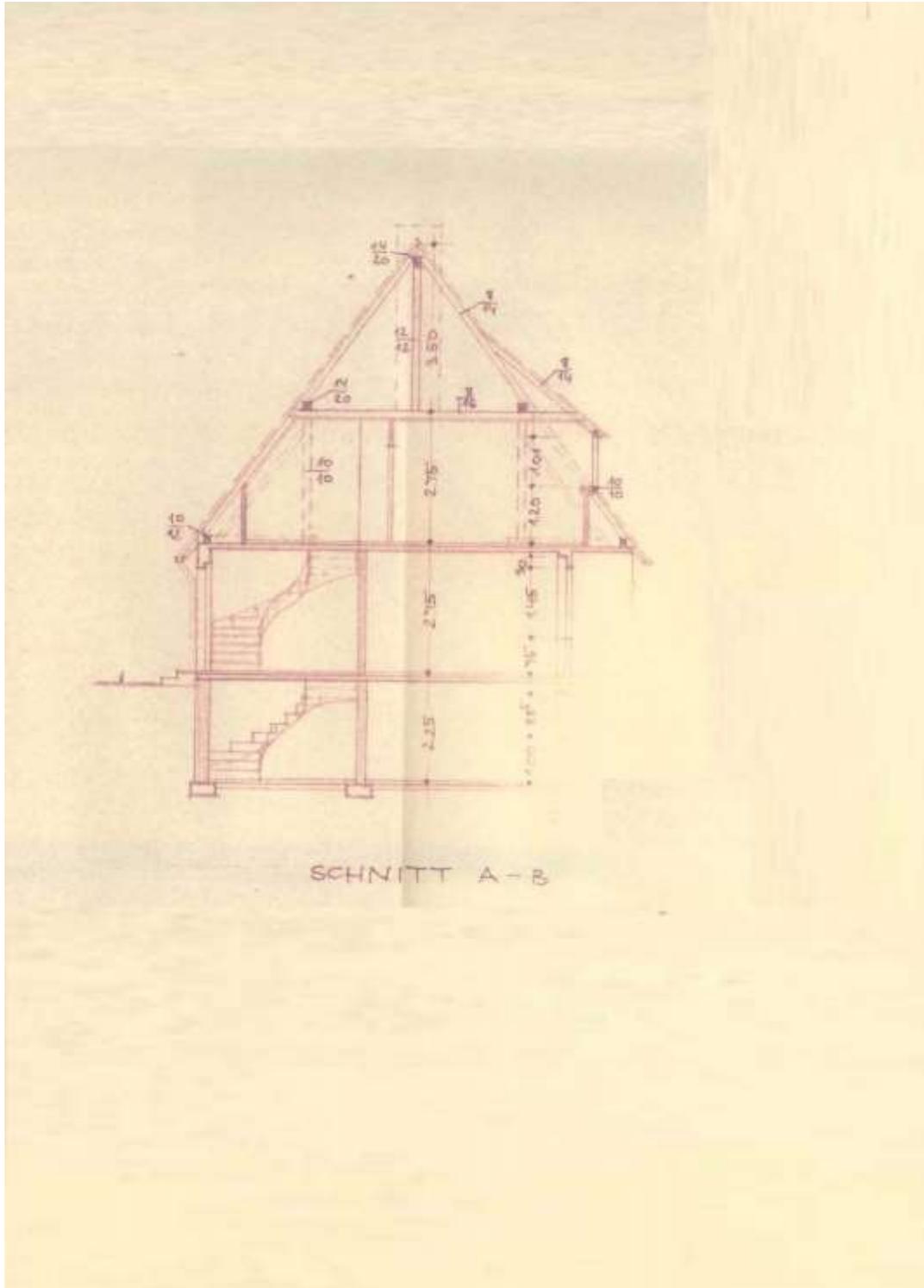
Seite 2 von 7



Nachtrag KG -Kohlenbunkerkeller-

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

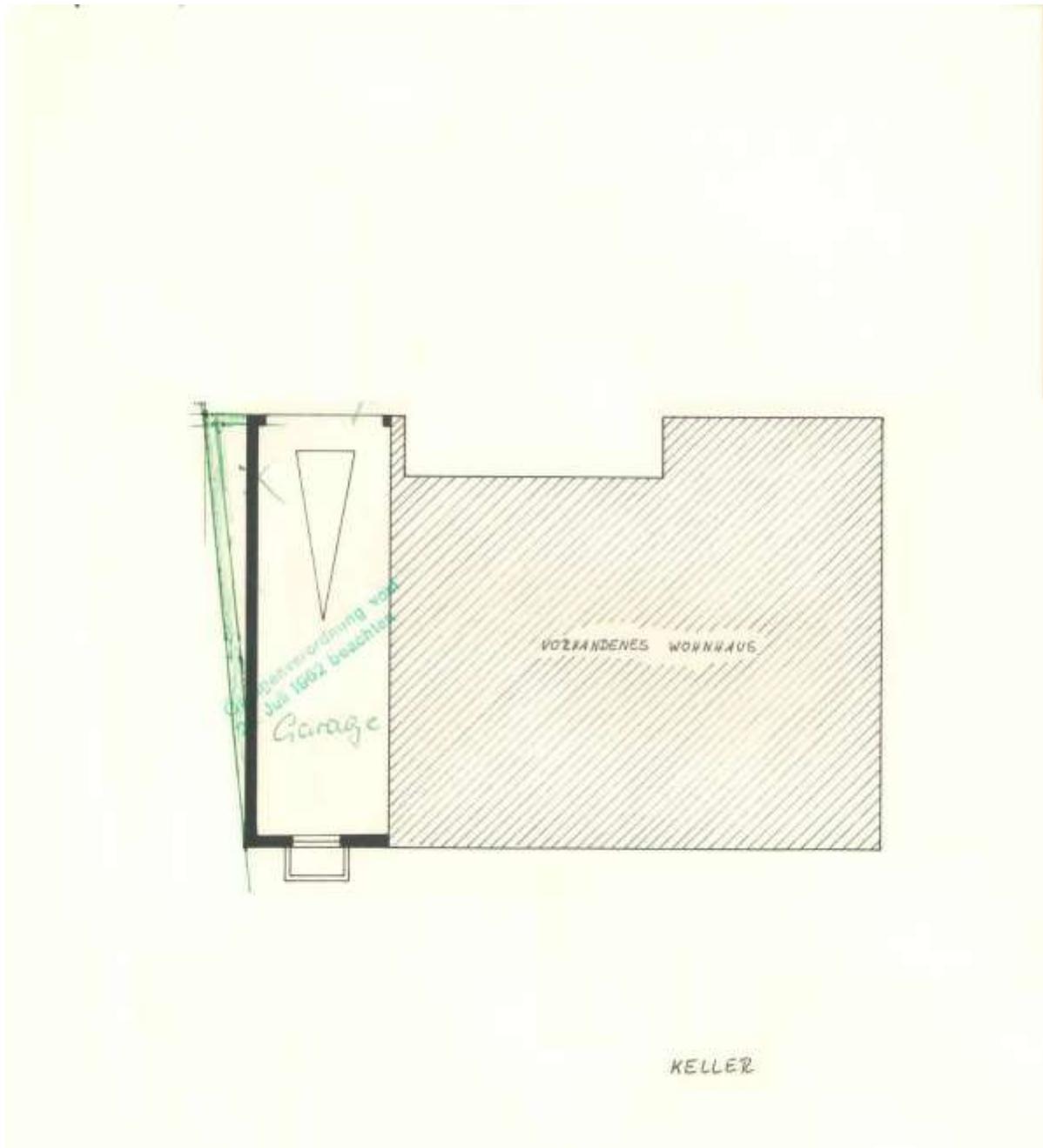
Seite 5 von 7



Schnitt

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

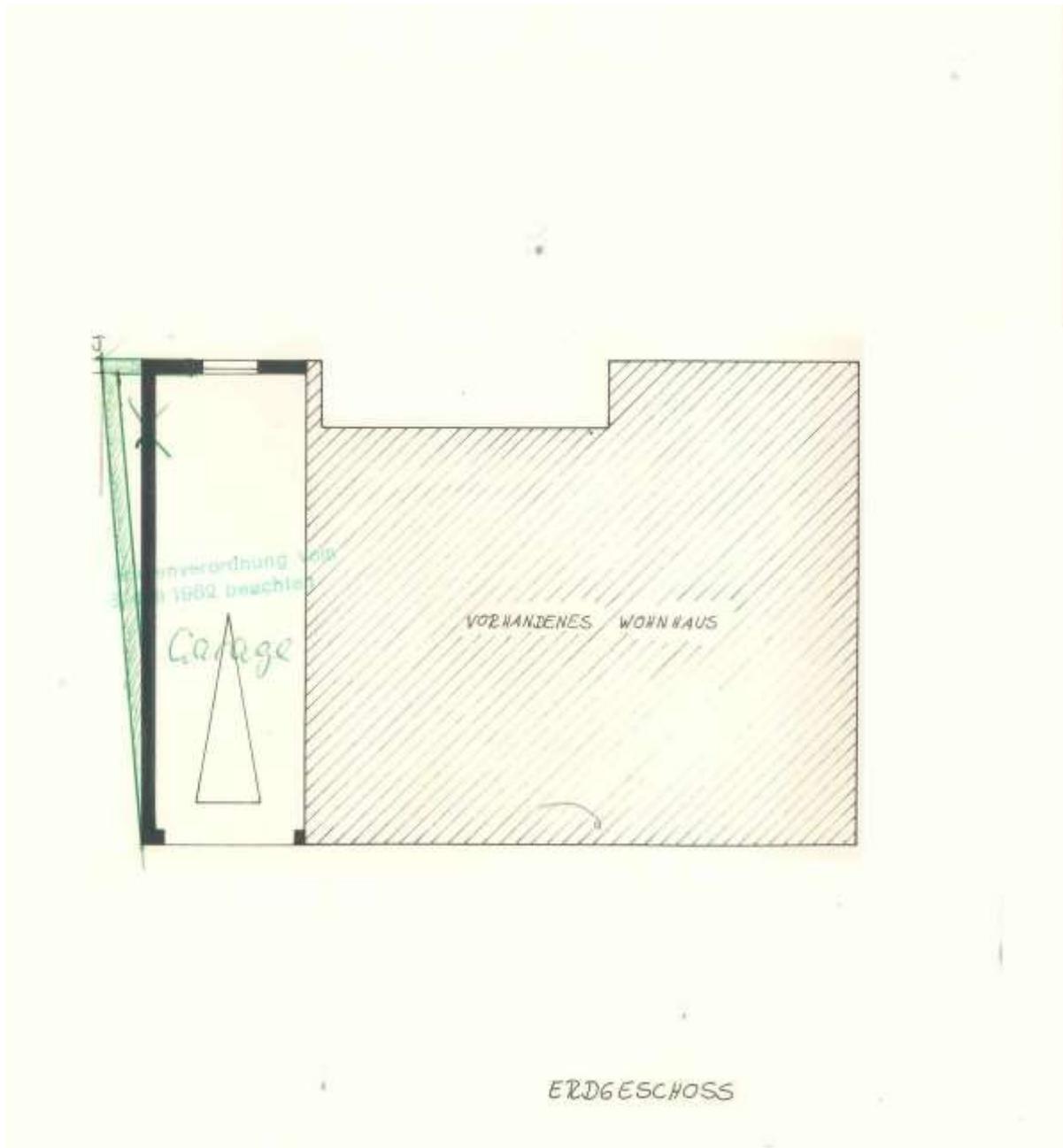
Seite 6 von 7



Grundriss Garage Kellergeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7



Grundriss Garage Erdgeschoss

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Wohnräume: Wohnung EG

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Wohnraum	1	+		1,00	5,450	0,015	3,950	0,015	21,39	1,00	21,39	21,16	
2	Wohnraum	1	-	Kamin	1,00	0,650	0,015	0,400	0,015	0,23	1,00	-0,23	21,16	
3	Balkon	2	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,450	0,000	1,250	0,000	6,61	0,25	1,70	1,70	
4	Esszimmer	3	+		1,00	4,010	0,015	5,275	0,015	21,01	1,00	21,01	21,01	
5	Küche	4	+		1,00	4,010	0,015	3,010	0,015	11,97	1,00	11,97	11,97	
6	Abstr.	5	+		1,00	1,000	0,015	1,480	0,015	1,42	1,00	1,42	1,42	
7	WC	6	+		1,00	1,180	0,015	1,480	0,015	1,65	1,00	1,65	1,65	
8	Flur	7	+		1,00	2,280	0,015	1,510	0,015	3,36	1,00	3,36	3,36	
Summe Wohnfläche Mietereinheit													62,27	m²

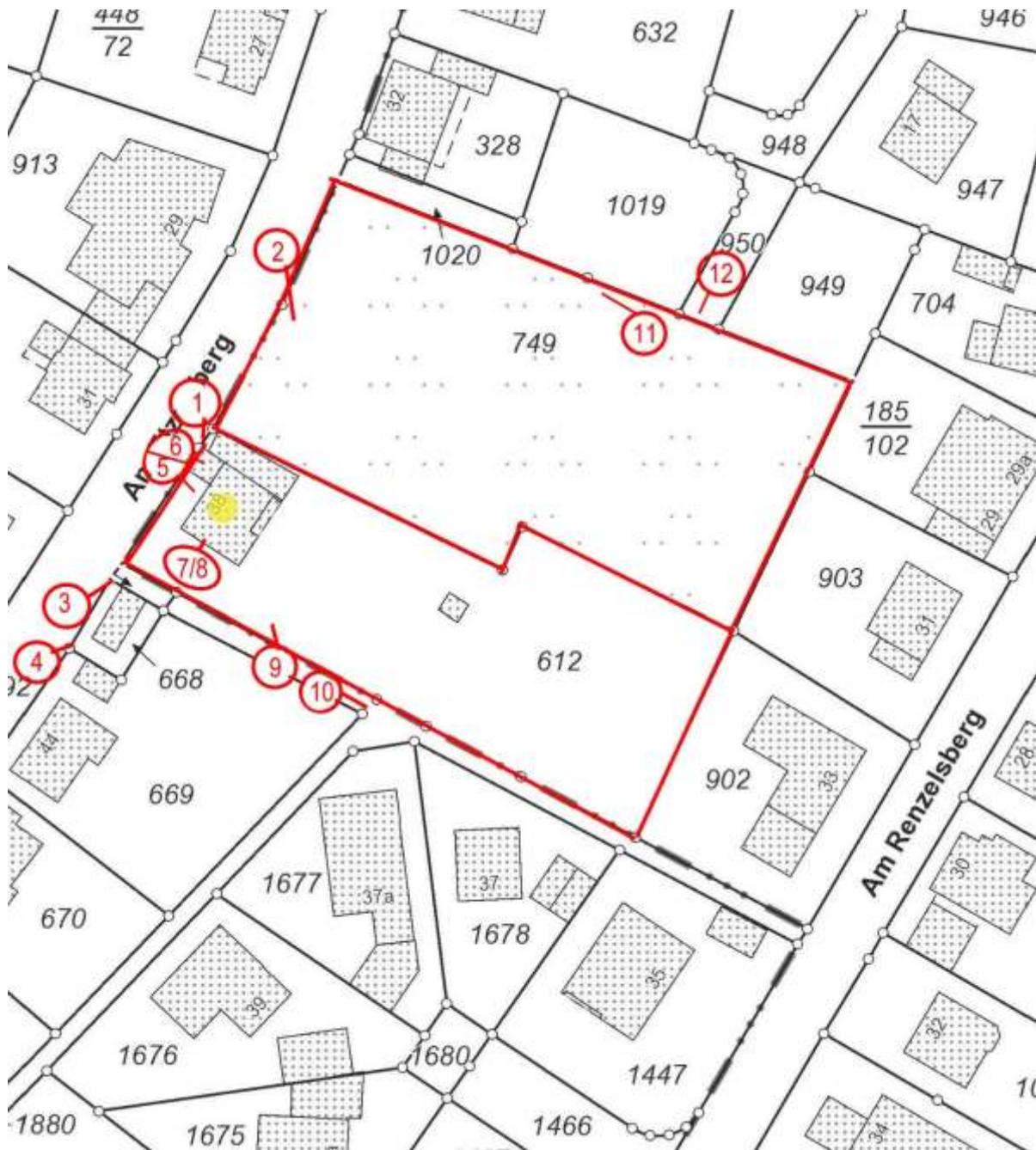
Wohnräume: Wohnung DG

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Balkon	1	+		1,00	1,250	0,000	3,000	0,000	3,75	0,25	0,94	0,94	
2	Kind III	2	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,135	0,015	4,580	0,015	14,18	1,00	14,18	12,91	
3	Kind III	2	-		1,00	1,875	0,015	0,700	0,015	1,27	1,00	-1,27	12,91	
4	Kind I	3	+		1,00	2,280	0,015	3,900	0,015	8,61	1,00	8,61	8,38	
5	Kind I	3	-	Kamin	1,00	0,600	0,015	0,400	0,015	0,23	1,00	-0,23	8,38	
6	Eltern	4	+		1,00	4,010	0,015	4,575	0,015	16,22	1,00	16,22	17,37	
7	Eltern	4	-		1,00	1,200	0,015	0,730	0,015	0,85	1,00	-0,85	17,37	
8	Kind I	5	+		1,00	4,010	0,015	2,310	0,015	9,17	1,00	9,17	8,32	
9	Kind I	5	-		1,00	1,200	0,015	0,730	0,015	0,85	1,00	-0,85	8,32	
10	Bad	6	+		1,00	2,280	0,015	1,750	0,015	3,95	1,00	3,95	3,95	
11	Flur	7	+		1,00	5,365	0,015	1,280	0,015	8,68	1,00	8,68	8,68	
Summe Wohnfläche Mietereinheit													58,53	m²
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude													120,80	m²

Seite 1

Wohnflächenberechnung auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan



Fotoübersicht mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht Wohnhaus "Am Etzelsberg"



Bild 2: unbebautes Grundstück (Flurstück 749) Straßenansicht "Am Etzelsberg"

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Südansicht mit Einfriedung (Mauer zum angrenzenden Trafohäuschen), Zaun und Tor entlang der Straße "Am Etzelsberg"



Bild 4: Grundstückszufahrt südlich des Wohnhauses

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Eingangsbereich



Bild 6: Eingangsbereich mit gerissenem Bodenbelag (unterhalb befindet sich lt. Bauunterlagen der Kohlekeller)

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Balkon südlich des Hauses mit Ausblühungen



Bild 8: Beispiel für Putzschäden

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Gartenbereich östlich des Wohnhauses - aufgenommen von der südlich angrenzenden öffentlichen Wegefläche



Bild 10: öffentlicher Fußweg südlich des Bewertungsgrundstücks

Anlage 8: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: östliche unbebaute Grundstücksfläche (Bauerwartungsland)



Bild 12: Obstbäume im Bereich der möglichen Erschließungsstraße für das "Bauerwartungsland"

Anlage 9: Teilgrundstücke mit unterschiedlichem Entwicklungszustand



Teilgrundstück 612 = blau: Teilbereiche Wohnhaus (baureifes Land) und Bauerwartungsland I

Teilgrundstück 749 = grün; Teilbereich Bauland und Bauerwartungsland II