

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 4619-G-25

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Dreifamilienhaus und Garagengebäude mit Werkstatt

PLZ, Ort **59929 Brilon**
Straße Violinenstr. 20
Bundesland Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in Amtsgericht Brilon
Bahnhofstr. 20
59929 Brilon
AZ 010 K 16/24
Gutachter/in Christian Abeler
HypZert F,ö.b.u.v.SV
Objektbesichtigungstag 29.04.2026
Besichtigungsumfang Innen- und
Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag 29.04.2026



Flurstück- Nr.	Verkehrswert (Marktwert) im Sinne § 194 Baugesetzbuch insgesamt 195.000 EUR 10,1-fache Jahresrohertrag 630 EUR/m² WNfl.	Wirtschaftliche Einheit
122	7.000 EUR	
114/24	82.000 EUR	
115/25	81.000 EUR	
	170.0000 EUR	Grundstücke Wohnhaus
110/22	5.500 EUR	
112/23	4.500 EUR	
	10.000 EUR	Grundstücke Bauland
116/26	15.000 EUR	Grundstück Garagen/Werkstatt

Fazit

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Grundstücksareal von insgesamt 2.397 m² im Volleigentum, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude, teilunterkellert (Kriechkeller), mit ausgebautem Dachgeschoss auf den Flurstücken Nr. 115/25, 114/24 und 122. Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Wohneinheiten, die Wohnung im Obergeschoss steht leer, der Bereich im Dachgeschoss ist als Nutz- bzw. Lagerfläche nutzbar.

Das Ursprungsbaupjahr datiert aufgrund eines Energieausweises vom 18.11.2013 aus dem Jahr 1912. Im Jahr 1964 sind behördenseits genehmigte Umbaumaßnahmen eines Wohnhauses mit Stall zu einer Erweiterung eines Ladenlokals mit Bäckerei dokumentiert. Vermutlich wurde in den Jahren 2018/2019 das Gebäude zu 3 Wohnungen und das Dachgeschoss ausgebaut. Baugenehmigungen zu dem weiteren Umbau liegen nicht vor. **Daher muss für den vorhandenen Bestand davon ausgegangen werden, dass aktuell keine bauliche Genehmigung für die vorhandene Wohnnutzung besteht.**

Die monatliche Mieteinnahme (KM) für die zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss beträgt insgesamt 1.010 EUR, die Wohnung im Obergeschoss steht leer.

Des Weiteren ist Bewertungsgegenstand eine ebenfalls nicht genehmigte Garagenanlage mit Werkstattträumen auf dem Flurstück 116/26 sowie unbebaute Freizeitflächen Flurstücke Nr. 112/22 und 110/23.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	4
2	Lage.....	5
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	5
3	Objekt	6
3.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	6
3.2	Erläuterungen zum Grundstück.....	6
3.4	Gebäudebeschreibungen	8
4	Grundbuch.....	11
4.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	11
4.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	12
4.3	Sonstige Wertbeeinflussungen	13
5	Bodenwert	14
5.1	Erläuterungen zum Bodenwert	14
6	Ertragswert	15
6.1	Erläuterungen zum Ertragswert.....	15
6.2	Ertragswert (Marktwert)	17
7	Ergebnis	19
8	Unterlagenübersicht	20
9	Anlagenverzeichnis	20
10	Fotodokumentation	21
11	Anlage Karten	23
12	Anlage Bauzeichnungen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
13	Definitionen und Begriffserläuterungen	27
14	Begriffserläuterungen	28
15	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	32
16	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33

1 Verwendungszweck

Gutachtenauftrag

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon AZ 010 16/24 vom 26.11.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Brilon Blatt 7958:

- Gemarkung Hoppecke, Flur 2, Flurstück 122, Geb.- und Freifläche, Violinenstraße, groß 30 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 110/22, Erholungsfläche, Violinenstraße, groß 211 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 112//23, Erholungsfläche, Violinenstraße, groß 158 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 114/24, Geb.- und Freifläche, Violinenstraße 20, groß 348 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 115/25, Geb.- und Freifläche, Violinenstraße 20, groß 339 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 116/26, Geb.- und Freifläche, Erholungsfläche, Violinenstraße, groß 1.311 m²

bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, teilunterkellert, ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Garagengebäude mit Werkstatt.

Rechtsgrundlage

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für die zu bewertenden Grundstücke somit nach § 194 BauGB sowie der ImmoWertV.

Wertbestimmendes Verfahren

Das für diese Immobilienart wertbestimmende Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV (2021) ist in diesem Fall das Ertragswertverfahren.

Bewertungsobjekt

Zu bewerten ist das Volleigentum an den Grundstücken

- Gemarkung Hoppecke, Flur 2, Flurstück 122, Geb.- und Freifläche, Violinenstraße, groß 30 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 110/22, Erholungsfläche, Violinenstraße, groß 211 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 112//23, Erholungsfläche, Violinenstraße, groß 158 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 114/24, Geb.- und Freifläche, Violinenstraße 20, groß 348 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 115/25, Geb.- und Freifläche, Violinenstraße 20, groß 339 m²
- Gemarkung Brilon, Flur 17, Flurstück 116/26, Geb.- und Freifläche, Erholungsfläche, Violinenstraße, groß 1.311 m² mit aufstehenden Gebäuden.

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 12/2024)
Verkehrsanbindung:	Bundesstraßen B 251 ca. 4 km, B 7 ca. 5 km entfernt. Brilon. Die BAB 46 Richtung Arnsberg / Ruhrgebiet ist ca. 16 km, die BAB 33 Richtung Paderborn/Bielefeld und BAB 44 Dortmund/Kassel ca. 30 km entfernt, Bahnhof in Brilon-Wald ca. 6 km entfernt
Prognose	
Bevölkerungsentwicklung:	- 9,4 % von 2020 - 2040 (Hochsauerlandkreis -11,6 %, Nordrhein-Westfalen -2,7 %). Der Bevölkerungsrückgang ist jedoch deutlich stärker in den Ortsteilen als in der Kernstadt zu erwarten. (Quelle: Bertelsmannstiftung)

Die Makrolage wird für individuelles Wohnen als normal beurteilt.

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Objektfeld

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Hoppecke mit rd. 1.170 Einwohnern (Stand 12/2024) ca. 8 km von Brilon entfernt. Lage an einer Anliegerstraße ohne größeres Verkehrsaufkommen. Im hinteren Bereich der Parzellen Nr. 110/22 und 112/23 führt die Regionalbahnlinie RE 17 (Sauerland-Express) entlang. Das Bewertungsgrundstück Nr.116/26 unterhalb der Violinenstraße liegt an dem Fluss „Hoppecke“. In der Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. In Hoppecke gibt es Kindergarten, Grundschule und ein Hallenbad. Weiterführende Schulen sowie die medizinische Versorgung (Ärzte, Krankenhaus) sind in Brilon vorhanden.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie mit Bahnübergang sind Geräuschimmissionen durch Bahnverkehr möglich.

ÖPNV-Anbindung

Es besteht eine mäßige Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle und Bedarfshaltestelle Bahnhof befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Parkplatzsituation

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

Einkaufsmöglichkeiten

Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in ca. 200 m Entfernung, weitere Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in Brilon.

Lagequalitätsbeurteilung

Die Wohnlage wird als einfache Wohnlage (1,9) klassifiziert. Sie ist für normale Mietwohnansprüche noch durchschnittlich geeignet.

3 Objekt

3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Ortstermin fand am 29.04.2026 statt. Aufgrund des unbekannten Aufenthalts der Eigentümer wurde nach Absprache mit dem Amtsgericht Brilon durch Vermittlung des Zwangsverwalters mit den Mietern telefonisch ein Besichtigungstermin vereinbart.

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Mieter
- Sachverständige Christian Abeler und seine Mitarbeiterin.

Es fand eine Innen- und Außenbesichtigung statt.

3.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Die Gesamtfläche der zu bewertenden Grundstücke beträgt insgesamt 2.397 m². Die mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücke Nr. 122, 114/24 und 115/25 weisen eine mittlere Tiefe von rd. 19 m auf. Die gesamte Straßenfrontlänge der nördlich der Violinenstraße gelegenen Grundstücke beträgt insgesamt rd. 90 Meter, die des südlich der Straße gelegenen Flurstücks Nr. 116/26 rd. 68 Meter. Es handelt sich um unregelmäßig geschnittene Grundstücke, die einseitig an öffentlichen Straßenraum bzw. an eine Bahnlinie angrenzen.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 05.05.2026 bestehen für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragung im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des HSK. Aufgrund eines im Stadtgebiet Brilon vorkommenden erhöhten Vorkommens von Schwermetallen im Boden wird ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Bauakten/Baugenehmigung

In der Bauakte der Stadt Brilon befindet sich lediglich eine Baugenehmigung vom 26.08.1964, AZ VI A 639/64 über den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses zur Violinenstr. 20 in 59929 Brilon-Hoppecke vor. Gemäß der Baubeschreibung handelt es sich um einen Umbau eines als Stall genutzten Teil des Hauses in ein Mehl- und Brotlager sowie um eine Ladenerweiterung der Bäckerei.

Über die vermutlich in den Jahren 2018/2019 erfolgten Umbaumaßnahmen in drei Wohneinheiten sowie Ausbau Dachgeschoss liegen keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Auf eine schriftliche Anfrage bezüglich der fehlenden Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung wurde am 17.04.2026 vom Bauamt folgende Auskunft erteilt:

„Auch uns liegt nur die Ihnen bekannte Baugenehmigung aus dem Jahr 1964 vor. Die von Ihnen beschriebene Nutzungsänderung mit Umbau im Bestand ist genehmigungspflichtig (vgl. BauO NRW: Gebäudeklasse, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Stellplatzsituation etc.). Eine Baugenehmigung für die von Ihnen beschriebene Situation liegt uns nicht vor! Die Genehmigungsfähigkeit kann nur im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.“

Bezüglich des auf dem Flurstück Nr. 116/26 aufstehenden Garagengebäudes mit Werkstatt liegen gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Brilon vom 06.05.2026 ebenfalls keine Baugenehmigungen vor.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 02.07.2025 sind derzeit keine Baulasten auf den Bewertungsgrundstücken eingetragen.

Baurecht

Das Grundstück liegt lt. Auskunft der Stadt Brilon vom 03.07.2025 an das Ing.-Büro Cramer in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Im Flächennutzungsplan werden die Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund telefonischer Rücksprache mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Brilon am 29.04.2026 wird folgendes festgestellt:

Die Flurstücke Flur 2 Nr. 122, Flur 17 Nr. 110/22, 112/23, 114/24, 115/25 werden im FNP als Mischgebiet ausgewiesen. Das Flurstück Flur 17 Nr. 116/26 ist im FNP mit der Farbe Weiß gekennzeichnet. Es befindet sich im Außenbereich und Wasserschutzgebiet.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Portals denkmal.nrw wird das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste geführt.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Brilon vom 07.07. und 08.07.2025 wird bescheinigt, dass für die Bewertungsgrundstücke keine Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches und nach § 8 KAG NRW derzeit nicht offen sind und nicht mehr anfallen.

Hausanschlüsse

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

3.3 Erläuterungen zum Gebäude

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.

3.4 Gebäudebeschreibungen

(nur die wesentlichen Merkmale, keine detaillierte Baubeschreibung)

Baubeschreibung Wohnhaus

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einem Kellerraum (Kriechkeller) und ausgebautem Dachgeschoss auf den Flurstücken Nr. 115/25, 114/24 und 122 auf einer insgesamt 717 m² großen Grundstücksfläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei vermietete Wohneinheiten, die Wohnung im Obergeschoss steht leer, der Bereich im Dachgeschoss/Spitzboden ist ausgebaut, als Wohnraum allerdings nicht nutzbar. Das Ursprungsbaujahr wird auf 1912 angegeben, im Jahr 1964 sind behördenseits Umbaumaßnahmen eines Wohnhauses mit Stall zu einer Erweiterung eines Ladenlokals mit Bäckerei dokumentiert. Das Gebäude wurde vermutlich 2018/2019 zu 3 Wohnungen umgebaut. Genehmigungen zu dem Umbau liegen nicht vor.

Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1912 1964 Umbau eines Wohnhauses/Stallgebäudes vermutl. 2018/2019 Um- und Ausbau des Gebäudes in 3 WE
Bauweise:	ursprünglich z.T. Fachwerkbauweise, Massivbauweise, ein Raum als Kriechkeller
Geschossdecken:	vermutlich über KG Beton-, ansonsten Holzbalkendecken
Dach:	Krüppelwalmdach, Eindeckung beschichtete Betondachpfannen, nicht gedämmt
Fassade:	verputzt und gestrichen, Sockel teilweise Fliesen
Bodenbelag:	Fliesen, Vinylbelag, Holz, Laminat, Teppich
Decken:	größtenteils Holzvertäfelungen, offene Holzbalken
Wände:	verputzt und gestrichen, Tapeten, Holzverkleidung
Treppen:	in den Keller einfache offene Holzterrasse, Geschosstreppe aus Holz mit Teppichbelag
Fenster:	2-fach verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen, Rollläden
Haustüren:	Hauseingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitten
Innentüren:	Holz Türen
Heizung:	Ölheizung, 4 x 1.500 L, Flachheizkörper
Elektrik:	zeitgemäße Elektroverteilung
Sanitärausstattung:	größtenteils zeitgemäße Sanitäröbjekte
Außenanlagen:	gepflasterte Flächen, Rasenanlage mit Bäumen und Büschen, Einfriedung teilw. mit Holzzaun

Baubeschreibung Garagenanlage

Auf dem Flurstück 116/26 befindet sich eine Garagenanlage bestehend aus zwei Einzelgaragen mit Werkstattäumen im seitlichen und hinteren Bereich. Eine Garage wird von dem Mieter der WE rechts genutzt. Die Werkstattäume sind mit Arbeitsmaterialien, Werkzeug, diversen Reststoffen/Sonderabfällen belegt. Des Weiteren befindet sich ein Holzschuppen sowie eine großzügige offene Terrassenanlage in Holzbauweise mit Überdachung auf dem Grundstück in Größe von 1.311 m². Im hinteren Bereich grenzt das Grundstück an die „Hoppecke“. Eine Baugenehmigung zu dem Gebäude liegt bei der Stadt Brilon nicht vor.

Baujahr:	vermutl. 60er Jahre
Bauweise:	Massivbauweise mit Satteldach und Flachdach, Eindeckung Dachziegel bzw. Bitumen Holzverkleidung im Giebelbereich, einfache Garagenschwingtore
Außenanlagen:	gepflasterte Flächen, Wiese mit Baumbestand, Einfriedung teilw. mit Hecken, Holzschuppen, offene Terrassenanlage in Holzbauweise

Freizeitflächen Violinenstraße Flur 17 Nr. 112/22 und 110/23

Die Wiesenflächen sind mit Bäumen und Büschen bepflanzt, Einfriedung erfolgt durch Mauern mit einfachem Holzzaun sowie Hecken. Im hinteren Bereich des Grundstücks führt eine Bahnlinie entlang.

Energieausweis / energetische Gebäudequalität

Ein aktueller Energieausweis des Wohngebäudes liegt zur Bewertung nicht vor. Es handelt sich gemäß der vorgefundenen Bebauung mit einer Ölheizung nicht mehr um eine zeitgemäße energetische Ausstattung

Beurteilung der Gebäudekonzeption

Das Wohngebäude verfügt über eine unzeitgemäße Raumaufteilung mit zwei Hauseingängen. Früher wurde das Gebäude mit ehemaligem Stall vermutlich als Wohnhaus mit Bäckerei und Ladenbereich genutzt. Insgesamt sind vier Wohneinheiten erstellt. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind schlauchartig angelegt. In der Wohnung rechts befinden sich hinter der Küche noch Wirtschaftsräume, die Heizung, das Öllager sowie ein Ausgang zu einer Terrasse. Über den Hauseingang der linken Wohneinheit gelangt man über eine Holzterrasse zur Wohnung im Obergeschoss und zur ausgebauten Fläche im Bereich des Dachbodens. Ein ehemaliger Gang zwischen den Wohneinheiten ist durch Abstellräume getrennt. Das Bewertungsobjekt ist mit einem Kellerraum mit einer Deckenhöhe von ca. 1,60 m unterkellert. Der Zugang erfolgt ausschließlich über den Eingangsbereich der linken Haushälfte.

Zustand und Ausstattung der baulichen Anlagen

Die Wohnbereiche im Erdgeschoss befinden sich in einem durchschnittlichen und größtenteils gepflegten Ausstattungszustand. Die Sanitäranlagen und Elektroinstallationen sind als noch zeitgemäß anzusehen. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, ebenerdig angeordnet, befinden sich 4 Öltanks zur Heizölversorgung. Eine ausreichende Abdichtung zwischen Tankbereich und Wohn-/Vorraum ist offenbar nur eingeschränkt gegeben, sodass eine Geruchsübertragung des Heizöls wahrnehmbar ist.

Mängel / Bauschäden

Im Obergeschoss ist aufgrund eines Wasserschadens in der darunterliegenden Erdgeschosswohnung die Holzverkleidung des Balkons zur Ursachenforschung aufgedeckt. Zurzeit ist die Terrasse noch nicht fachgerecht verschlossen und abgedichtet worden. Im Bereich des ausgebauten Spitzbodens ist nur ein Heizkörper vorhanden, der für eine ausreichende Wärmeversorgung der Fläche zum Wohnen nicht ausgelegt ist. Die kleineren Bauschäden bzw. Mängel sowie die relevante Objektausstattung sind bereits bei der Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt.

Fehlende Baugenehmigungen/ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Der nicht genehmigte Ausbau des Wohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus wird im Ertragswertverfahren beim Ansatz der Mieten sowie mit einem höheren Liegenschaftszinssatz von 4 % berücksichtigt. Zusätzlich wird bei den BoG's ein Risikoabschlag für nachzuholende Genehmigungen in Höhe von 15.000 EUR wertmindernd berücksichtigt.

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung ohne Datum wurde von der Gläubigerbank vorgelegt. Die Flächen wurden aus der Flächenaufstellung übernommen und über typische Ausbauverhältnisse mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert. Der Bereich des Spitzbodens wird in dieser Wertermittlung als Wohnfläche nicht berücksichtigt.

WFL/BGF 0,53 (EG-OG-.DG nicht ausgebaut 0,50 – 0,56).

Wohn/Nutzflächenberechnung**Erdgeschoss**

Wohnung links	m²	rd. m²
Wohnen	27,37	
Kochen	11,88	
Schlafen	8,38	
Flur	5,26	
Du/WC	6,73	
Gang/Abstellen 1/2	1,32	
	60,94	60,00

Erdgeschoss

Wohnung rechts	m²	rd. m²
Schlafen	15,23	
Gang/Abstellen 1/2	1,32	
Flur	9,30	
Du/WC	4,63	
Wohnen 1	23,01	
Kochen	13,95	
Essen	11,57	
Abstellraum	0,45	
Wohnen 2	19,41	
	98,87	98,00

Obergeschoss

Whg. mittig	m²	rd. m²
Diele	10,58	
Kind 1	13,46	
Kind 2	14,04	
Eltern	18,03	
Bad	10,26	
Kochen	9,78	
Vorrat	5,95	
Essen	28,51	
Abstellen	1,44	
Wohnen	34,89	
Balkon 25 %	4,70	
	151,64	151,00

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 309 m².

Die Nutzfläche im Bereich des Spitzbodens beträgt rd. 87 m².

4 Grundbuch

Auszug vom: 28.11.2025

Amtsgericht: Brilon

Grundbuch von: Brilon

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	7958	1	Hoppecke	2	122	30,00
-	7958	2	Brilon	17	110/22	211,00
-	7958	3	Brilon	17	112/23	158,00
-	7958	4	Brilon	17	114/24	348,00
-	7958	5	Brilon	17	115/25	339,00
-	7958	6	Brilon	17	116/26	1.311,00

Gesamtfläche 2.397,00

davon zu bewerten 2.397,00

Abteilung I, Eigentümer

wird dem Gericht gesondert mitgeteilt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/7958	1	6	116/26	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/- duldungsrecht	siehe Erläuterungen	-
-/7958	2	1, 2, 3, 4, 5, 6	122, 110/22, 112/23, 114/24, 115/25, 116/26	Sonstiges, Zwangsversteigerung svermerk	siehe Erläuterungen	-

4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug vom 28.11.2025 (letzte Änderung 20.12.2024) vor.

Herrsrechte:

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

Bestandsverzeichnis

Der Bestand umfasst die Grundstücke des Grundbuchs von Brilon Blatt 7958:

Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Hoppecke	2	122	Geb.- und Freifläche Violinenstraße	30
2	Brilon	17	110/22	Erholungsfläche Violinenstraße	211
3	Brilon	17	112/23	Erholungsfläche Violinenstraße	158
4	Brilon	17	114/24	Geb.- und Freifläche Violinenstraße 20	348
5	Brilon	17	115/25	Geb.- und Freifläche Violinenstraße 20	339
6	Brilon	17	116/26	Geb.- und Freifläche Erholungsfläche Violinenstraße	1311

Nachvollzug des Flurstücksbestands

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

4.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III**Eigentümer:**

Die Eigentumsverhältnisse werden dem Gericht in gesondertem Schreiben übermittelt.

Abteilung II:

- II/1 lfd.-Nr. 6 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasrohrleitungsrecht). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.11.1979/13. September 1984 (Notar Robert Fischer, Brilon) eingetragen am 25.09.1984. Das Recht ist übertragen auf die Westnetz GmbH, Dortmund, - AG Dortmund, HRB 30872 – übertragen. Ingetragen am 20.01.2021-
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Ag Brilon, 10 K 16/24). Ingetragen am 20.12.2024.

Erläuterungen zu Abt. II:

Zu II/1: Die Eintragungsbewilligung vom 05.11.1979 lag – ohne Lageplan - vor.

Danach ist die Westfälische Ferngas-AG, Dortmund berechtigt, eine unterirdische Gasrohrleitung nebst Zubehör in dem o.g. Grundstück zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten. Auf dem 6 m breiten Schutzstreifen, dessen Außengrenzen beiderseits der Rohrachse in einem Abstand von 3 m verlaufen, dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung und des Zubehörs gefährden oder den Betrieb der Leitung und des Zubehörs behindern. Zu den gefährdenden Einwirkungen gehören auch Boden Auf- und Abträge.

Zu II/1: Ein Lageplan über den Verlauf der Gasrohrleitung liegt nicht vor. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass sich die Gasrohrleitung im Bereich der Grünflächen befindet. Daher wird das Recht nicht als wertrelevant angesehen.

Zu II/2: Das Recht steht im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung der Bewertungsobjekte und der Beauftragung zu diesem Gutachten. Es wird von Amtswegen nach der ZV gelöscht.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Aus 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 01.01.2026
 Bodenrichtwertnummer: 19818
 Bodenrichtwert: 26 EUR/m²
 Entwicklungszustand: Baureifes Land
 Beitragssituation: beitragsfrei
 Nutzungsart: Mischgebiet
 Bauweise: offene Bauweise
 Geschosszahl: I-II
 Tiefe: 40 m²

Bodenwertansatz

Die Lage und das Baurecht der Bewertungsgrundstücke Flur Nr. 122 und Flur 17 Nr. 110/22, 112/23, 114/24, 115/25 von insgesamt 1.086 m² entsprechen weitgehend den Kriterien des Bodenrichtwertes. Der Bewertung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Das Grundstück Flur 17 Nr. 116/26 in Größe von 1.311 m² befindet sich im Außenbereich und Wasserschutzgebiet. Hierfür wird ein Ansatz in Höhe von 30 % des Bodenrichtwertes vorgenommen.

1.086 m ² x 26,00 EUR =	28.236,00 EUR
<u>1.311 m² x (26,00 EUR x 0,30) =</u>	<u>10.225,80 EUR</u>
insgesamt:	38.461,80 EUR.

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 Wohnen	1.086	26,00	1.311	7,80			Ja	38.461

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

BODENWERT (gesamt)

38.461

Entspricht 20% des Ertragswertes

6 Ertragswert

6.1 Erläuterungen zum Ertragswert

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

BGF	rd. m²
UG	26
EG	233
OG	176
DG	170
insgesamt	605

BGF

Garage mit Werkstatt rd. 70 m²

Gesamtnutzungsdauer GND

Nach ImmoWertV Anlagen 1 und 2: Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre, Garagen: 60 Jahre

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Wohnhaus	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
inkl. Garage:	Restnutzungsdauer:	25 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde analog zur ImmoWertV anhand der erfolgten Modernisierungen an dem Objekt überschlägig ermittelt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist im Allgemeinen abhängig von dem Baujahr, der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und von dem Modernisierungsgrad der baulichen Anlagen. Unter Berücksichtigung des vorgenommenen Renovierungsabschlages (s.o.) wird die RND auf 25 Jahre für das Wohnhaus und die Garagen geschätzt.

Mietsituation

Das zu bewertende Wohngebäude ist im Erdgeschoss vermietet. Durch den Zwangsverwalter wurden Mietverträge vorgelegt.

- WE links: unbefristeter Mietvertrag vom 29.05.2023 mit einer mtl. KM in Höhe von 420,00 EUR und NK in Höhe von 150,00 EUR, durchschnittlich mtl. KM von 7,00 EUR/m² WFL
- WE rechts: unbefristeter Mietvertrag vom 01.08.2022 mit einer mtl. KM in Höhe von 590,00 EUR und NK in Höhe von 200,00 EUR, durchschnittlich mtl. KM von 6,02 EUR/m² WFL.

Die WE im Obergeschoss steht leer. Es wird somit eine durchschnittliche mtl. KM//m² von rd. 6,40 EUR erzielt. Die Garagenutzung ist im Mietpreis enthalten.

Leerstand im Objektfeld

Im Objektfeld ist augenscheinlich kein Leerstand in Wohngebäuden zu verzeichnen.

Vergleichsmieten

GMB HSK 2026:

Brilon, Bestandswohnungen Baujahr 1960 – 2000 (x Faktor Gemeinde Brilon 1,06 x Lage mäßig 0,91) = 0,96

WFL 60 m² 6,90 - 7,75 EUR/m² WFL (x 0,96) = 6,62 - 7,25 EUR/m² WFL

WFL 90 m² 6,75 – 7,60 EUR/m² WFL (x 0,96) = 6,48 - 7,29 EUR/m² WFL

WFL 140 m² 6,55 – 7,35 EUR/m² WFL (x 0,96) = 6,28 – 7,05 EUR/m² WFL

IVD Wohn-Preisspiegel 2025/26:

Brilon, einfache bis mittlere Lage, Bestandswohnungen: 6,25 – 6,90 EUR/m² WFL

Mietansatz

Die Bestandsmiete liegt im Bereich der recherchierten Vergleichsmieten. Unter Berücksichtigung der Lage im Ortsteil, der Objektqualität sowie der Marktlage zum Bewertungsstichtag wird die durchschnittliche Miete für die WE Erdgeschoss links und rechts im Mehrfamilienhaus mit 6,40 EUR/m² WFL und 30,00 EUR je Garage sowie für die WE im Obergeschoss 3,60 EUR/m² WFL (aufgrund Genehmigungssituation sowie nicht gedämmter Fußbodenbereich/offene Balkenlage) als marktüblich eingeschätzt und für die Ertragswertermittlung einheitlich angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Es werden objektartspezifische Bewirtschaftungskosten angesetzt, die nicht umlagefähig sind:

- Instandhaltung: 14,40 €/m² WFL (Wohnen), 108 € je eigenständig vermietbarem Garagen-EP
- Mietverwaltung: 367,00 € (Wohnen), 48,00 € je eigenständig vermietbarem Garagen-EP
- Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags

Nicht umlagefähige Betriebskosten

In Folge des zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) kann der Grundstückseigentümer an den Kosten für die CO₂-Umlage beteiligt werden. Diese Kosten stellen nicht umlagefähige Betriebskosten dar. Die Ermittlung dieser Kosten erfolgte in Anlehnung an die HypZert-Kurzstudie „Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ab 01.01.2023“:

Bestimmung der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten für CO₂-Abgabe		
Energieausweis: geschätzt	200 kWh/m ² a	Endenergiebedarf
	G	Energie-Effizienzklasse
Nutzungsart: Wohnen		
Beheizungsart: Erdgas	0,2016 kg CO ₂ /kWh	
CO ₂ -Emissionen:	40,3 kg CO₂/m²a	
Anteil Vermieter an der CO ₂ -Abgabe	60% gem. CO ₂ KostAufG	
Wohn-/Mietfläche:	309 m ² WF / MF	
Kosten der CO ₂ -Emissionen:	70,00 EUR/t CO ₂ netto	
nicht umlegbare BWK:	623 EUR p. a.	CO₂-Kosten Vermieter
	2,02 EUR/m²a	brutto
	EUR/m ² a	netto

Es werden folglich 2,02 EUR/m² beim Marktwert einheitlich in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer siehe Sachwert.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Hochsauerlandkreis werden folgende Liegenschaftszinssätze publiziert:

- Zweifamilienhäuser 3,1 %
- Drei- und Mehrfamilienhäuser 3,7 % (+ 0,25 Brilon) = 3,95 %
- Mehrfamilienhäuser 4,7 %

Auf Basis dieser Angaben im Grundstücksmarktbericht wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Lagequalität in einem Ortsteil, des Mietansatzes, der Objektqualität und insbesondere des nicht genehmigten Ausbaues der Bewertungsobjekte ein Liegenschaftszinssatz von 4 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

6.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.				
In Gebäude		Jahre					%	m²			Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
	Nutzung / Beschreibung													
w	1	Wohnen / WE links EG	25	4,00	1	60,00	6,40	6,40	4.608	366				
w	1	Wohnen / WE rechts EG	25	4,00	1	98,00	6,40	6,40	7.526	598				
w	1	Wohnen / WE Obergeschoss	25	4,00	1	151,00		3,60	6.523	518				
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Flurstück Nr. 116/26	25	4,00	2			30,00	720	58				
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 25	Ø 4,00	Σ 3	Σ 309,00			Σ 19.377	Σ 1.540				

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²		EUR			CO₂	EUR/m²		
			(/Stk.)	% HK	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / WE links EG	14,40		367,00	7,96	2,00	2,02		2,63	31,38
w	1	Wohnen / WE rechts EG	14,40		367,00	4,87	2,00	2,02		2,63	28,27
w	1	Wohnen / WE Obergeschoss	14,40		367,00	5,62	2,00	2,02		4,67	45,66
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Flurstück Nr. 116/26	108,00		48,00	13,33	2,00				45,41

Ø 35,50

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	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 / WE links EG	4.608	1.446	3.162	366	2.796	15,6220	43.679
w	1	Wohnen / WE rechts EG	7.526	2.128	5.398	598	4.800	15,6220	74.985
w	1	Wohnen / WE Obergeschoss	6.523	2.979	3.544	518	3.026	15,6220	47.272
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / Flurstück Nr. 116/26	720	327	393	58	335	15,6220	5.233

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 19.377 Σ 6.880 Σ 12.497 Σ 1.540 Σ 10.957 Σ 171.169

Ertragswert der baulichen Anlagen	171.169
Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	38.461
Vorläufiger Ertragswert	209.630
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
fehlende Baugenehmigungen	15.000
ERTRAGSWERT (ungerundet)	194.630

7 Ergebnis

Marktwert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert Ertragswert	38.461 194.630
Marktwert insgesamt	Ableitung vom Ertragswert	195.000
Marktwert anteilig		
Flurstück- Nr.	Wirtschaftliche Einheit	
122	7.000 EUR	Grundstücke Wohnhaus
114/24	82.000 EUR	
115/25	81.000 EUR	
	170.000 EUR	
110/22	5.500 EUR	Grundstücke Bauland
112/23	4.500 EUR	
	10.000 EUR	
116/26	15.000 EUR	Grundstück Garagen/Werkstatt
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	630
	x-fache Jahresmiete	10,10
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	9,94%
	Nettorendite (ReE/x)	6,41%
Mietfläche	Wohnfläche	309m ²
	Nutzfläche	
	Σ	309m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	19.377
	Jahresreinertrag	12.497
Liegenschaftszins	Wohnen	4,00%
	Gewerbe	
	i.D.	4,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	35,50%
	Gewerbe	
	i.D.	35,50%

Erstellt am:

11.05.2026



On-wert GmbH
Christian Abeler, HypZert F, ö.b.u.v.SV

8 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenaukunft	vorhanden	05.05.2026
Auskunft Bauplanung	vorhanden	03.07.2025
Auskunft Denkmalschutz	vorhanden	03.07.2025
Auskunft Erschließung	vorhanden	08.07.2025
Bauakten	vorhanden	-
Baulastenaukunft	vorhanden	02.07.2025
Grundbuchauszug	vorhanden	28.11.2025
Schreiben Stadt Brilon Baugenehmigung	vorhanden	17.04.2026
Wohnflächenberechnung	vorhanden	-

9 Anlagenverzeichnis

Fotoanlagen

Anlage Karten

Anlage Grundrisse

Anlage Hinweise

10 Fotodokumentation

01_Ansichten Wohnhaus (1) Straßenansicht



02_Ansichten Wohnhaus (2) seitliche Ansicht



03_Ansichten Flurstück 116_26



**04_Ansichten Garagengebäude Grundstück
(1)**

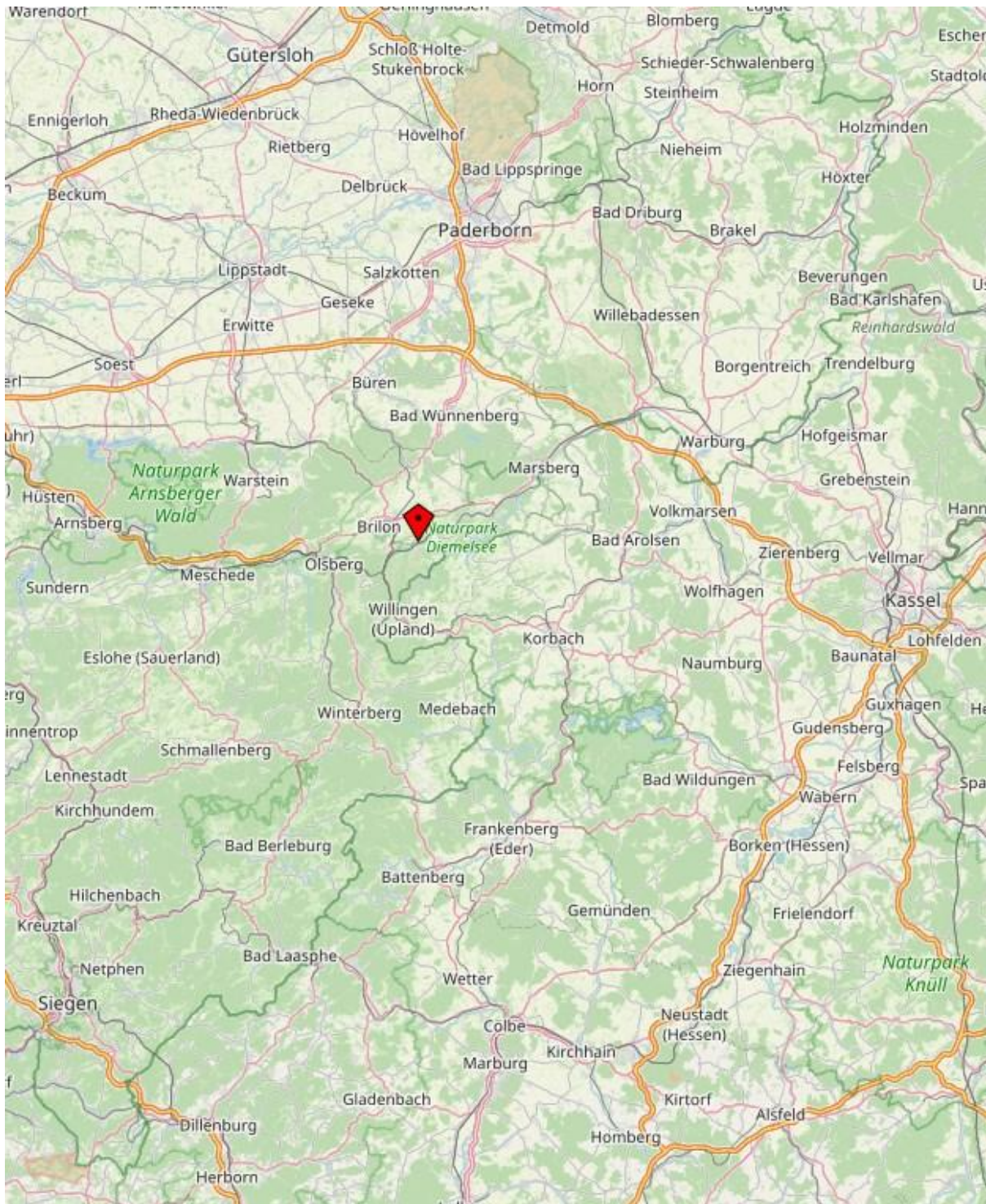


04_Ansichten Garagengebäude (2)



11 Anlage Karten

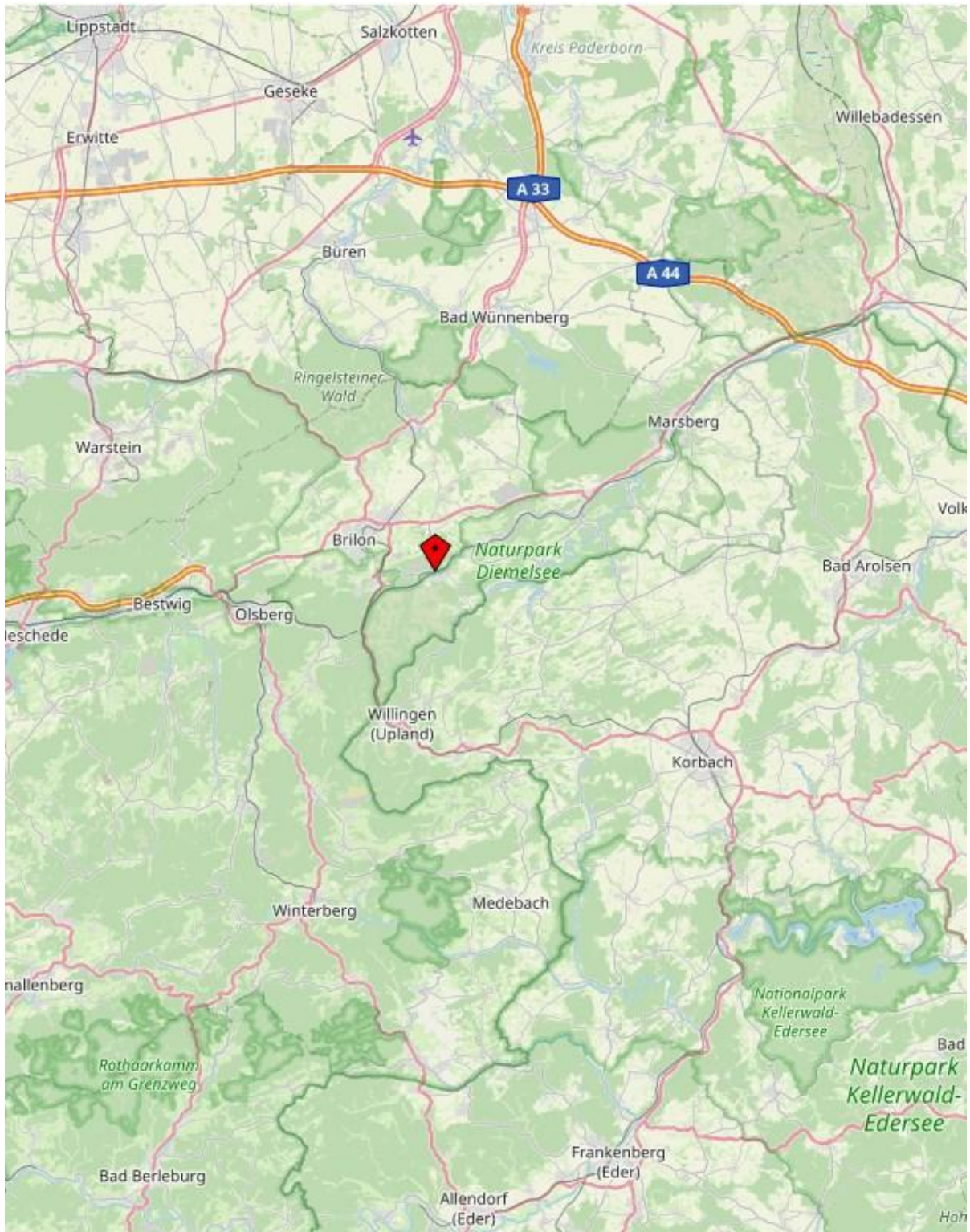
Übersichtskarte



Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online 24.02.2026

Lizenz: Open Database License (ODbL)

Umgebungskarte



Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online 06.06.2026

Lizenz: Open Database License (ODbL)

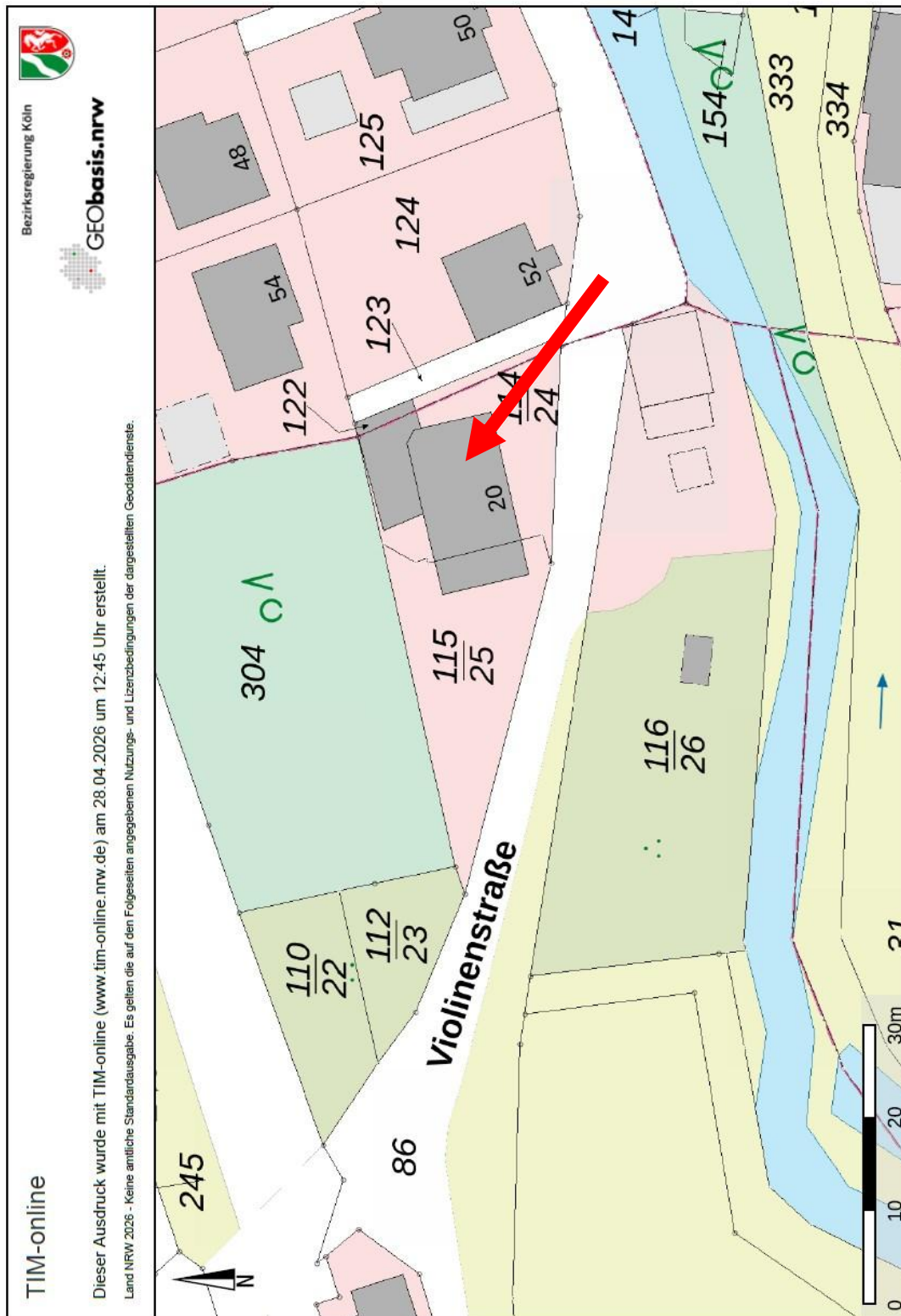
Ortsplan



Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online 06.05.2026

Lizenz: Open Database License (ODbL)

Liegenschaftskarte



Quelle: TIM-online Land NRW (2023) – Lizenz dl-de/zero-2-0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Aktualität: 06.06.2026

12 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.

13 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Erfahrungswert

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

Ertragswert / Rentenbarwert

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Herstellungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Liegenschaftszinssatz (§ 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 Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

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

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

14 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Eine Veröffentlichung des Gutachtens jeglicher Art ist nicht gestattet.

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

15 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)