



## Gutachten

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

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

Auftrags-Nr. 4622-G-25

### Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	<b>34431 Marsberg</b>
Straße	Aschenstr. 3
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Brilon AZ 010 K 14/25
Gutachter/in	Christian Abeler HypZert F, ö.b.u.v.SV Monika Voss
Objektbesichtigungstag	18.02.2026
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	18.02.2026



### Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

**50.000 EUR**

520 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

## **Fazit**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1926 auf einem 252 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Volleigentum. Es handelt sich um eine einfache Bauweise, Modernisierungen erfolgten in der Vergangenheit nur geringfügig. Es besteht ein erheblicher Sanierungs- und Renovierungsstau.

Eine aktuelle Nutzung besteht zurzeit nicht. Die Wohnfläche beträgt rd. 96 m<sup>2</sup>.

Das Objekt befindet sich in der Stadt Marsberg im Ortsteil Padberg 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	Gebäudebeschreibung .....	8
	(nur die wesentlichen Merkmale, keine detaillierte Baubeschreibung).....	8
4	Grundbuch .....	10
4.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis .....	10
4.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III .....	10
4.3	Sonstige Wertbeeinflussungen .....	11
5	Bodenwert .....	12
5.1	Erläuterungen zum Bodenwert .....	12
6	Sachwert.....	13
6.1	Erläuterungen zum Sachwert .....	13
6.2	Sachwert (Marktwert).....	15
6.3	Ableitung der Herstellungskosten .....	16
7	Ergebnis .....	17
8	Unterlagenübersicht .....	18
9	Anlagenverzeichnis .....	18
10	Fotodokumentation .....	19
11	Anlage Karten .....	20
12	Definitionen und Begriffserläuterungen .....	24
13	Begriffserläuterungen .....	25
14	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	29
15	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30

## 1 Verwendungszweck

### Gutachtauftrag

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon AZ 010 14/25 vom 17.12.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebauten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Padberg Blatt 288, Gemarkung Padberg Flur 2, Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, Aschenstr. 3, groß 252 m<sup>2</sup> der Verkehrswert ermittelt werden.

### Rechtsgrundlage

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

### Wertbestimmendes Verfahren

Das für diese Immobilienart wertbestimmende Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren.

### Bewertungsobjekt

Zu bewerten ist das Volleigentum an dem Grundstück der Gemarkung Padberg Flur 2 Nr. 212, Gebäude- und Freifläche, Aschenstraße 3, groß 252 m<sup>2</sup> mit aufstehendem Wohngebäude.

### 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

#### **Einwohner und demographische Entwicklung**

Insgesamt leben rd. 20.500 Menschen (Stand 12/2024) im Stadtgebiet von Marsberg. Für den Zeitraum 2020 bis 2040 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Marsberg ein Bevölkerungsrückgang von -5,5 %, Hochsauerlandkreis – 5,1 %, Nordrhein-Westfalen – 0,1% prognostiziert (Quelle Statistisches Landesamt).

#### Geographische Lage

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

#### Wirtschaftsstruktur, Tourismus

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

#### Behörden in Marsberg

Stadtverwaltung, Standesamt, Bauamt, Amtsgericht, Arbeitsagentur.

#### Gesundheit

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

#### Bildungs-/Erziehungseinrichtungen

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

#### Verkehrsanbindung

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

#### Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingestuft.

### 2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

#### **Objektumfeld**

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Padberg (ca. 488 EW, 12/24). Das Bewertungsobjekt liegt rd. 9 km vom Zentrum der Stadt Marsberg entfernt. In der Nachbarschaft befinden sich vornehmlich Einfamilienhäuser. Eine Kirche ist in unmittelbarer Nachbarschaft. Eine Bäckerei befindet sich in 56 m Entfernung. Weitere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Marsberg. Die nächstgelegene Kita befindet sich im benachbarten Beringhausen, Grundschule und weiterführende Schulen sowie Gymnasium in Marsberg.

### **Umwelteinflüsse**

Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe einer Kirche. Hierdurch bedingt ist mit Geräuschimmissionen zu rechnen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung und bei der Recherche der vorliegenden Unterlagen konnten keine Hinweise auf weitere Immissionen festgestellt werden.

### **ÖPNV-Anbindung**

Es besteht eine mäßige Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Der Bahnhof in Marsberg ist rd. 9 km entfernt, eine Bedarfshaltestelle bzw. Haltepunkt im Ortsteil Beringhausen ist rd. 1,6 km entfernt.

### **Straßennetz**

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist durch die Aschenstraße erschlossen.

### **Parkplatzsituation**

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Parkfläche. Öffentliche Parkflächen befinden sich an der Straße.

### **Beurteilung**

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als normale Wohnlage (homeday.de) klassifiziert. Sie ist für normale Wohnansprüche als noch durchschnittlich zu beurteilen.

## **3 Objekt**

### **3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Der Ortstermin fand am 18. Februar 2026 statt. Von den eingeladenen Beteiligten erschien niemand zu diesem Termin. Das Einladungsschreiben an den Schuldner kam als unzustellbar zurück. Bei der Außenbesichtigung wurde festgestellt, dass eine Hintertür geöffnet war.

Das Bewertungsobjekt konnte somit von innen besichtigt werden. Mit Schreiben vom 19.02.2026 genehmigte das Amtsgericht Brilon die Verwendung von Innenraumfotos.

Teilnehmer der Besichtigung waren der Sachverständige Christian Abeler und seine Mitarbeiterin.

### **Erläuterungen zum Grundstück**

#### **Grundstück**

Die Grundstückfläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 252 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück im Ortszentrum. Es grenzt einseitig an öffentlichen Straßenraum an. Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 12 m, die mittlere Tiefe des Grundstücks rd. 24,00 m. Die Topografie ist abfällig in östlicher Richtung.

Hinweis: Auf dem Nachbargrundstück (Flur 2, Nr. 325) befindet sich eine Garage mit einem zur Aschenstraße hin gerichteten Garagentor. Um diese zu nutzen, muss das Bewertungsgrundstück (Flur 2, Nr. 212) befahren werden. Ein Wege- bzw. Fahrrecht zugunsten des Nachbarn ist allerdings nicht in Abt. II des Grundbuchs eingetragen.

#### **Altlasten**

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 13.01.2026 besteht für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des HSK.

#### **Bauakten**

In der Bauakte der Stadt Marsberg befand sich ein Bauschein vom 16.09.1926 (Wohnhaus Neubau). Weitere Genehmigungen zum Umbau/Ausbau lagen nicht vor.

## Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 13.01.2026 bestehen für das Bewertungsobjekt folgende Baulasten:

Baulastenblatt Nr. 10 Baulastenverzeichnis von Padberg Grundstück Padberg Aschenstr. Nr. 3 Gemarkung Padberg Flur 2 Flurstück 212 geän. Am 10.03.1970 Lfd.-Nr. 1

1. Übernahme des Bauwuchs in Form eines Trapezes  $a = 10,00\text{ m}$ ,  $b = 9,40\text{ m}$ ,  $H_1 = 2,00\text{ m}$ ,  $h_2 = 1,00\text{ m}$  zugunsten des Nachbargrundstücks Flur 2, Flurstück 87.
2. Verzicht auf die Bebauung eines Grundstücksteiles in der Größe von  $25,00\text{ m}$  derart, dass bei der Bebauung des Grundstücks diese Grundstücksfläche bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahlen außer Ansatz bleibt zugunsten des Nachbargrundstücks Flur 2, Flurstück 87.

Eingetragen am 20.09.1968.



## Bewertung der Baulasten

Die Baulast Nr. 10-1 beeinträchtigt die vorhandene Nutzung des Bewertungsgrundstücks nicht und ist wertmäßig nicht relevant.

Die Baulast Nr. 10-2 ist nicht wertrelevant, das Grundstück ist bereits bebaut.

### **Baurecht**

Das Grundstück liegt lt. Auskunft der Stadt Marsberg vom 13.01.2026 in einem Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft der Stadt Marsberg vom 13.01.2026 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag in der Denkmalliste.

### **Erschließungskosten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Marsberg vom 13.01.2026 wird bescheinigt, dass für das Grundstück der Gemarkung Padberg Flur 2, Flurstück 212, Aschenstr. 3, groß 252 m<sup>2</sup> zum Wertermittlungsstichtag 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.

### **3.2 Gebäudebeschreibung**

(nur die wesentlichen Merkmale, keine detaillierte Baubeschreibung)

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung aus den städtischen Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **Baubeschreibung**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein voll unterkellertes Einfamilienhaus, Ursprungsbaujahr 1926, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss auf einer Grundstücksfläche von 252 m<sup>2</sup>.

Baujahr:	1926
Bauweise:	Massivbauweise, Kellermauerwerk aus Bruchsteinen, vermutl. ursprünglich Fachwerk im DG-Bereich
Geschossdecken:	vermutl. über KG Betondecke, EG Holzbalkendecke
Dach:	Krüppelwalmdach, Eindeckung Dachziegel, nicht gedämmt
Fassade:	verputzt, Sockel Bruchsteinmauerwerk
Bodenbelag:	Fliesen, Kork, Teppich
Decken:	teilw. Holzvertäfelungen
Treppen:	Kellertreppe aus Beton, Geschosstreppe aus Holz mit Teppichbelag
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (Bj.1989), Rollläden
Haustüren:	drei Eingangstüren aus Metall mit Lichtausschnitten sowie alte Holztür
Innentüren:	einfache Holztüren
Heizung:	Ölheizung, nicht mehr in Betrieb
Elektrik:	nicht mehr zeitgemäße Elektroverteilung
Sanitärausstattung:	nicht mehr zeitgemäße Sanitärobjekte

### **Energieausweis / energetische Gebäudequalität**

Ein Energieausweis liegt zur Bewertung nicht vor. Es handelt sich gemäß der vorgefundenen Bebauung mit einer Ölheizung (außer Betrieb) nicht mehr um eine zeitgemäße energetische Ausstattung.

### **Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören eine verwahrloste Gartenfläche, befestigte Flächen vor dem Gebäude, Einfriedung z.T. mit Mauern.

### **Beurteilung der Gebäudekonzeption**

Das Gebäude entspricht einer Bauweise aus dem Baujahr mit entsprechender unzeitgemäßer Raumaufteilung. Über erfolgte Umbau-/Erweiterungs-/Modernisierungsmaßnahmen liegen keine Unterlagen vor. Vermutlich wurde in den 80er Jahren an dem Objekt z.T. Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Erneuerung Fenster, Bäder).

### **Zustand und Ausstattung der baulichen Anlagen**

Der Wohnbereich ist abgenutzt und es besteht ein erheblicher Sanierungs- und Renovierungsstau. Die Sanitäranlagen und Elektroinstallationen sind veraltet. Einige Räume sind vermüllt. Das Mauerwerk im Außen- und Innenbereich ist teilweise schadhaft und weist Feuchtigkeitsschäden auf. Im hinteren Bereich blättert der Putz von der Außenfassade ab. Die Ausstattung ist einfach gehalten, abgewohnt und insgesamt modernisierungsbedürftig (Fußböden, Wände, Decken, Türen etc.).

### **Modernisierungsbedarf**

Eine aktuelle Nutzung besteht zurzeit nicht. Das Gebäude ist in diesem Zustand nicht bewohnbar. Zur Herstellung der Bewohnbarkeit für die angenommene Restnutzungsdauer von 25 Jahren wird ein Renovierungsabschlag in Höhe von 30.000 EUR (entspricht ca. 300 EUR/m<sup>2</sup> WFL) veranschlagt. Die vorhandene Heizung ist nicht mehr funktionstüchtig und zeitgemäß. Insofern wird für die Erneuerung der Heizung ein Betrag in Höhe von 20.000 EUR in Ansatz gebracht.

### **Wohnflächen**

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Die Flächen wurden aus den vorgelegten Grundrisszeichnungen übernommen und über typische Ausbauverhältnisse mit einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert. Der Bereich des Dachgeschosses wurde zu einem späteren Zeitpunkt zu Wohnflächen - ohne bauliche Genehmigung - ausgebaut.

WFL/BGF 0,45 (KG-EG-DG ausgebaut 0,50 – 0,44).

### **Wohnflächen**

Erdgeschoss rd. 51,00 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss rd. 45,00 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 96 m<sup>2</sup>.

### **Zubehör:**

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

#### 4 Grundbuch

Auszug vom: 17.12.2025  
Amtsgericht: Marsberg  
Grundbuch von: Padberg

##### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
-	288	2	Padberg	2	212	252,00

Gesamtfläche 252,00  
davon zu bewerten 252,00

**Abteilung I**, Eigentümer wird dem Gericht separat mitgeteilt

##### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/288	3	2	212	Sonstiges, Insolvenzverfahren	siehe Erläuterungen	-
-/288	4	2	212	Sonstiges, Zwangsvorsteigerung	siehe Erläuterungen	-

#### 4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

##### Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag ein Grundbuchauszug vom 17.12.2025 (letzte Änderung 26.11.2024) vor.

##### Herrsrechte:

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

##### Bestandsverzeichnis

Der Bestand umfasst das Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Padberg Blatt 288 Gemarkung Padberg Flur 2, Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, Aschenstr.3, groß 252 m<sup>2</sup>.

##### 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

##### Abteilung II:

- Abt.II/3 Über das Vermögen des (...), ist das Insolvenzverfahren eröffnet (AG Arnsberg, 21 K 153/23). Eingetragen am 18.07.2023.
- Abt. II/4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Brilon, 010 K 14/25). Eingetragen am 28.11.2025).

**Erläuterungen zu Abt. II:**

Die Rechte stehen im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung des Bewertungsobjekts und der Beauftragung zu diesem Gutachten. Es wird von Amtswegen nach der ZV gelöscht.

**Abteilung III:**

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

**4.3 Sonstige Wertbeeinflussungen**

**Sonstige Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs**

Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs bekannt, die einen relevanten Werteeinfluss haben könnten. Es wird daher von diesbezüglicher Lastenfreiheit ausgegangen.

## 5 Bodenwert

### 5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2025  
Bodenrichtwertnummer: 19443  
Bodenrichtwert: 25 EUR/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitragssituation: beitragsfrei  
Nutzungsart: Dorfgebiet  
Bauweise: offene Bauweise  
Geschosszahl: I-II  
Tiefe: 40 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertansatz

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

Der Bewertung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Grundstück	252	25,00					Ja	6.300

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

**BODENWERT (gesamt)**

**6.300**

## 6 Sachwert

### 6.1 Erläuterungen zum Sachwert

#### Baugrößen / Umfang der baulichen Anlagen

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

#### BGF

Kellergeschoss rd.	71 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss rd.	71 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss rd.	71 m <sup>2</sup>
insgesamt rd.	213 m <sup>2</sup>

#### Normalherstellungskosten

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

Baupreisindex (Wohngebäude) des Statistischen Bundesamtes:

Baupreisindex 2010:	100,0
Baupreisindex IV/2025:	1,9060

Normalherstellungskosten: siehe Tabelle unten

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten betragen nach NHK 2010 für Einfamilienhäuser 17 %.

#### Außenanlagen

Für die Außenanlagen werden pauschal 5 % der Herstellungskosten geschätzt.

#### Gesamtnutzungsdauer GND

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

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

#### Ansatz GND und RND im Gutachten

Wohnhaus:	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	25 Jahre

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 geschätzt.

## Grundstücksmarktbericht / Preisentwicklung / Vergleichspreise

Im GMB HSK (2025) wird für die Stadt Marsberg folgendes Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksfläche von 350 bis 800 m<sup>2</sup> angegeben:

### Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>

Baujahre	Kauffälle insgesamt					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche				
	Anzahl	Gesamtkaufpreis		Grundstück		Anzahl	Preis / m <sup>2</sup>		Wohnfläche	
		Mittelwert		Mittelwert			Mittelwert		Mittelwert	
		Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max
	Euro		m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup> Wohnfläche		m <sup>2</sup>		
1950 – 1974	19	179.000		660		6	1.140		155	
		104.000	249.000	366	800		760	1.740	110	225
1975 – 1994	6	178.000		568		4	1.120		157	
		54.000	294.000	493	652		420	1.500	113	196

### Grundstücksmarktbericht / Sachwertfaktoren

Der herstellungskostenorientierte vorläufige Sachwert ist grundsätzlich an die am Markt erzielbaren Kaufpreise anzupassen. Die Anpassung erfolgt gemäß den Daten und Vorgaben des aktuellen GMB 2025 des Hochsauerlandkreises, deren Daten jedoch aus Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 basiert, die noch nicht das aktuelle Marktgeschehen abbilden.

$$((-21,808 \times \ln(106,470) + 255,43) / 100 + 1) \times 0,95 (\text{Gemeinde}) \times 0,96 (\text{OT-Größe}) \times 1,00 (\text{Gebäudeart}) = 0,94 \text{ (rd. -6 \%)}.$$

### Marktanpassung

Der zuvor methodenkonform auf Basis des GMB ermittelte Sachwertfaktor führt zu einem rechnerischen Ergebnis, das wesentlich von den allgemeinen Marktdaten des GMB, den objekt- und lageangepassten Vergleichsfaktoren und im Speziellen von den Ergebnissen der Auswertung der Kaufpreissammlung abweichen.

Der rechnerisch ermittelte Sachwertfaktor entspricht nach sachverständiger Einschätzung den Marktgegebenheiten. Aufgrund der Mikrolage am Standort und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie in Anlehnung an die Ausführungen des GMB wird im Sachwert eine Marktanpassung von -6 % für objekt-, markt- und lagegerecht beurteilt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

## 6.2 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1926	80	25	213,00 m <sup>2</sup> BGF	1.225	17,00	Linear	68,75	95.400

Σ 95.400

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>95.400</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 4.770
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>100.170</b>
+ Bodenwert	6.300
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>106.470</b>
± Marktanpassung	-6,00% -6.389
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>100.081</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Renovierungsabschlag	30.000
Erneuerung Heizungsanlage	20.000
<b>SACHWERT</b>	<b>50.081</b>

### 6.3Ableitung der Herstellungskosten

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,26

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup>	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren		1,0	1,0			11	73,26
Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,09
Fußböden		1,0	1,0			5	33,30
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,14
Kostenkennwert Stufe (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 643

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.  
<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	643 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	643 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.225 EUR/m <sup>2</sup> BGF
<i>Herstellungskosten ohne Baunebenkosten</i>	

## 7 Ergebnis

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	6.300
	Sachwert	50.081
<b>Abschläge</b>	Rundung	0,17% 81
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>50.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	520
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	96m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	96m <sup>2</sup>
	Σ	96m <sup>2</sup>



Erstellt am: 25.02.2026

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

## 8 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden	13.01.2026
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden	13.01.2026
Auskünfte Stadt Marsberg	vorhanden	13.02.2026
Bauakten	vorhanden	13.02.2026
Grundbuchauszug	vorhanden	17.12.2025

## 9 Anlagenverzeichnis

Anlage Fotos Außenansichten

Anlage Karten

Anlage Hinweise

## 10 Fotodokumentation

### 01\_Ansichten Straßenansicht



### 01\_Ansichten seitlicher Hauseingang

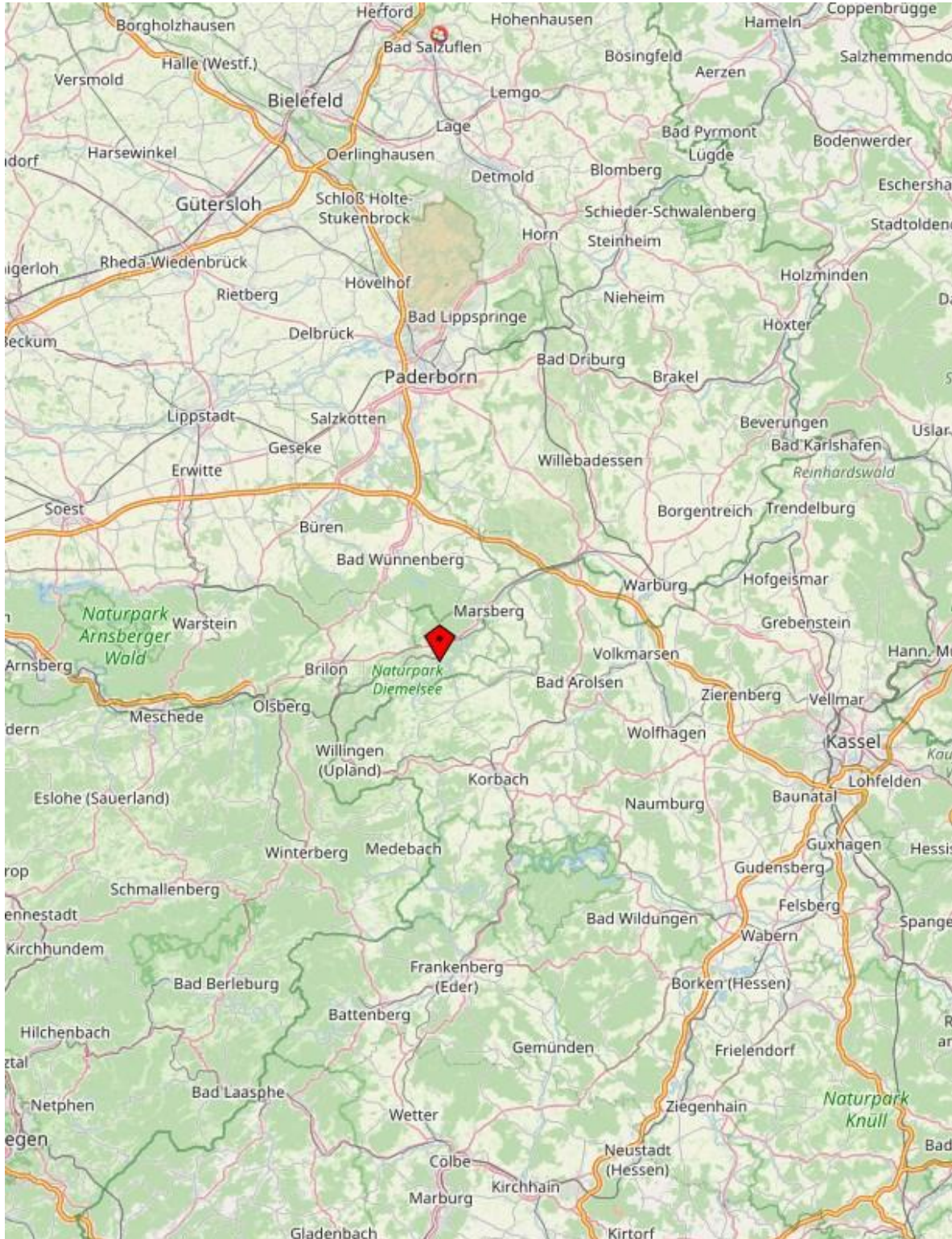


### 01\_Ansichten rückwärtige Ansicht



## 11 Anlage Karten

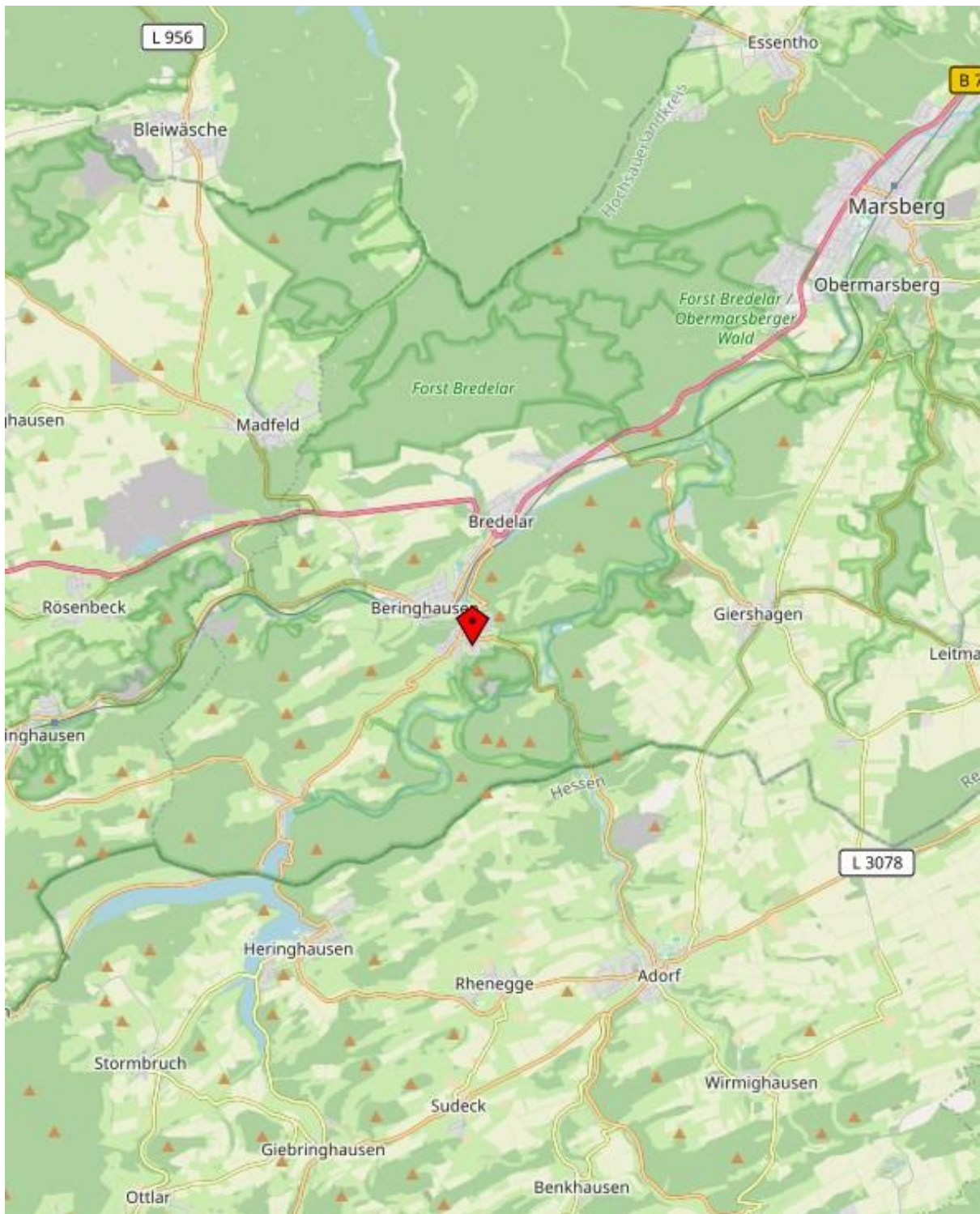
### Übersichtskarte



**Quelle:** Übersichtskarte openstreetmap.de  
**Aktualität:** online 24.02.2026

**Lizenz:** Open Database License (ODbL)

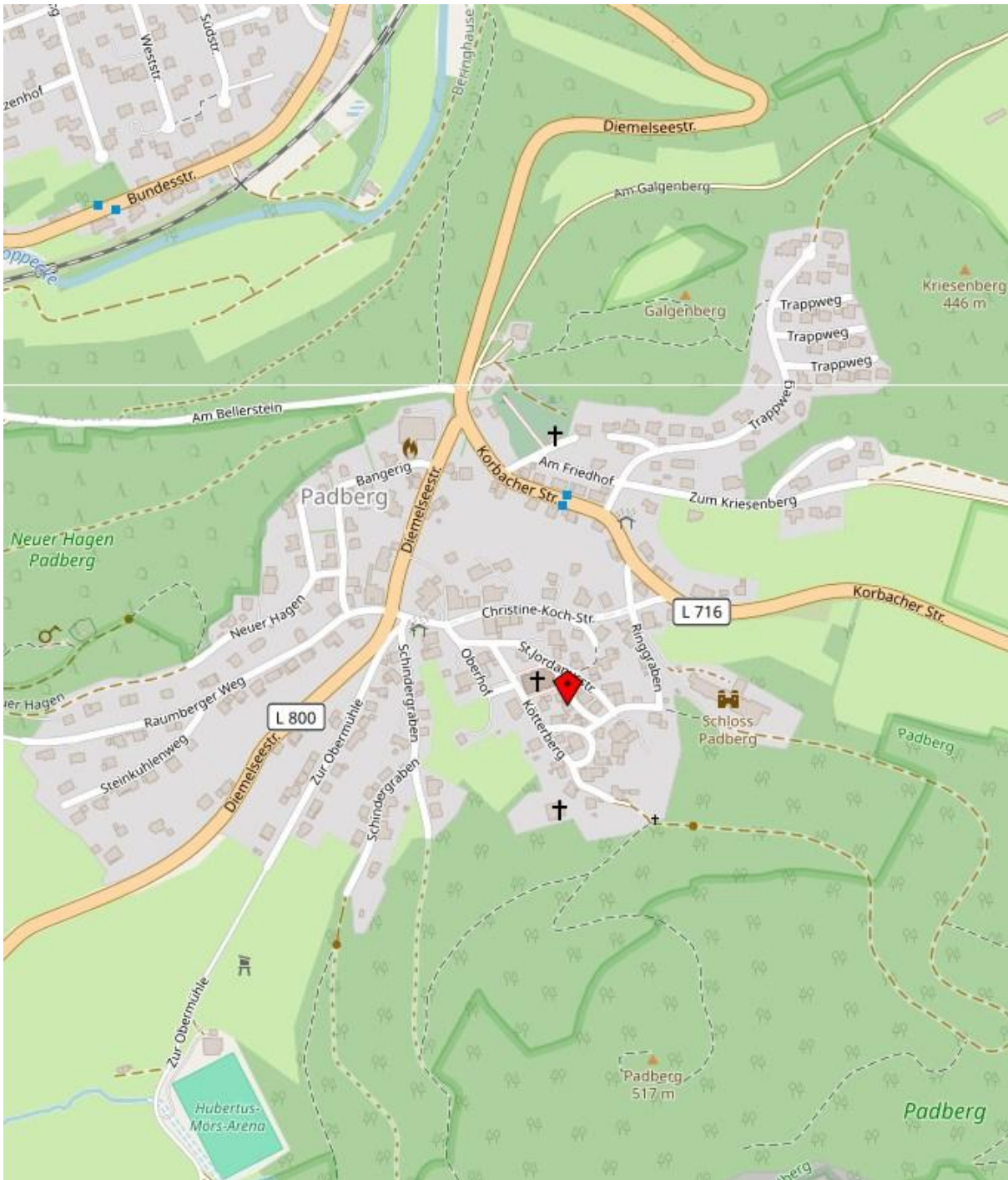
## Umgebungskarte



**Quelle:** Übersichtskarte openstreetmap.de  
**Aktualität:** online 24.02.2026

**Lizenz:** Open Database License (ODbl)

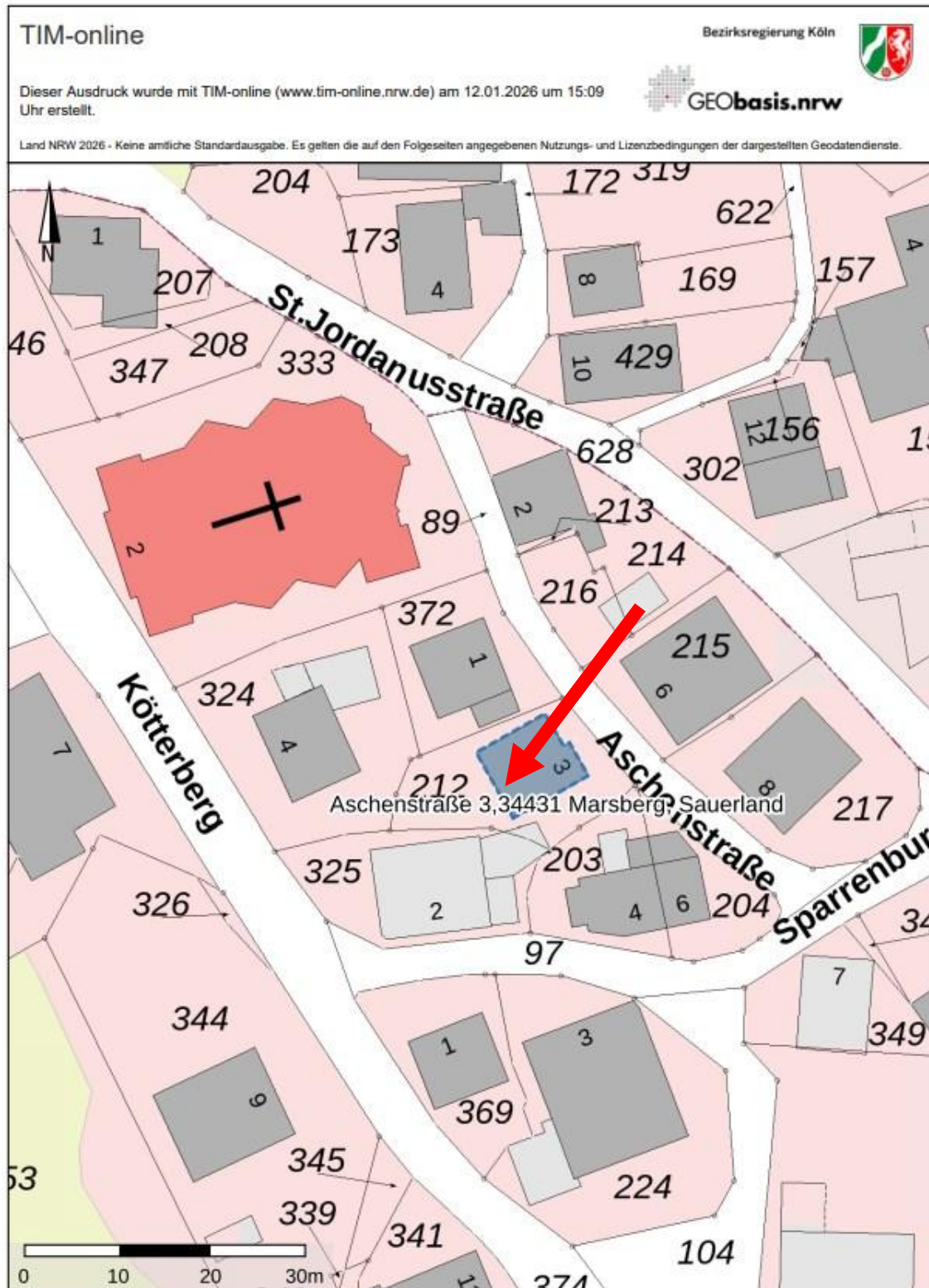
## Ortsplan



**Quelle:** Übersichtskarte openstreetmap.de  
**Aktualität:** online 24.02.2026

**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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

**Aktualität:** 12.01.2026

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

### **Erfahrungswert**

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert**

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Herstellungskosten**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

### **Instandhaltungskosten**

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

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

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

### **Marktanpassung**

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

### **Mietausfallwagnis**

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

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

### **Reinertrag**

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

### **Restnutzungsdauer**

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

### **Richtwert**

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 24 ImmoWertV). Ein gemäß § 20 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### **Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

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

## 14 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Eine Veröffentlichung des Gutachtens jeglicher Art ist nicht gestattet.

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

## 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)