



Gutachten

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

Auftrags-Nr. 4650-G-26

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

Eigentumswohnung

Dachgeschoss Nr. 2

PLZ, Ort	59964 Medebach
Straße	Am Rengenberg 22
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Medebach Marktstr. 2 59964 Medebach AZ 5 K 2/25
Gutachter/in	Christian Abeler HypZert F, ö.b.u.v.SV
Objektbesichtigungstag	10.03.2026
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	10.03.2026



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

108.000 EUR

18,6-fache Jahresrohertrag
1.500 EUR/m² WNfl.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 72/200 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Oberschledorn Flur 7 Nr. 248 Geb.- und Freifläche, Am Rengesberg 22, groß 608 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und an dem im Kellergeschoss gelegenen Vorratsraum Nr. 2 sowie an dem Pkw-Estellplatz Nr. 2.

Insgesamt vermittelt das Bewertungsobjekt bezüglich der Gemeinschaftsanlagen und des Sondereigentums WE Nr. 2 einen durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Die Ausstattung sowie die sanitären Anlagen entsprechen augenscheinlich dem ursprünglichen Bauzustand. Über Modernisierungen liegen keine Informationen vor. Aufgrund des längeren Leerstandes sind die Räume nicht gepflegt und besitzen einen geringfügigen Renovierungsstau, die Gartenanlage ist verwildert und ungepflegt.

Das Grundstück liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Hochsauerlandkreis in der Stadt Medebach im Ortsteil Oberschledorn in einer Region mit positiver demographischer Prognose.

Die Makrolage wird als mittel beurteilt. Die Mikrolage ist als mittel anzusehen.

Die zu bewertende Objekte sind nach den Grundsätzen des § 6 ImmoWertV (2021) als Ertragswertobjekt zu beurteilen. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung von entsprechenden möglichen bzw. notwendigen Marktanpassungsfaktoren.

Das Vergleichswertverfahren wird nachrichtlich durchgeführt.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	4
2	Lage.....	5
2.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
2.2	Erläuterungen zur Mikrolage	6
2.3	Sonstige Wertbeeinflussungen	6
3	Objekt	8
3.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	8
3.2	Erläuterungen zum Grundstück.....	8
3.3	Erläuterungen zum Gebäude	8
4	Grundbuch.....	11
4.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	11
4.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	12
4.3	Sonstige Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs	12
5	Bodenwert	13
5.1	Erläuterungen zum Bodenwert	13
6	Ertragswert	14
6.1	Erläuterungen zum Ertragswert	14
6.2	Ertragswert (Marktwert)	16
7	Vergleichswert.....	17
7.1	Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)	17
7.2	Vergleichswert (Marktwert)	17
8	Unterlagenübersicht	19
9	Anlagenverzeichnis	19
10	Fotodokumentation	20
11	Anlage Karten	21
12	Definitionen und Begriffserläuterungen	25
13	Begriffserläuterungen	26
14	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	30
15	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31

1 Verwendungszweck

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Medebach AZ 5 K 2/25 vom 03.03.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert für den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Medebach Blatt 3218 eingetragenen:

- 72/200 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Oberschledorn Flur 7 Nr. 248 Geb.- und Freifläche, Am Rengesberg 22, groß 608 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und an dem im Kellergeschoss gelegenen Vorratsraum Nr. 2. Dem jeweiligen Wohnungseigentümer steht das alleinige Nutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 2 zu.

Rechtsgrundlage

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

Bewertungszustand

Die Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstag. Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung.

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. 8.100 Menschen (Stand 12/2024) im Stadtgebiet von Medebach. Für den Zeitraum 2020 bis 2040 wird entsprechend dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung für die Region Medebach eine Bevölkerungsentwicklung von + 4,6.; 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 Medebach. Das Stadtgebiet besteht aus 9 Ortsteilen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 126 km² und liegt in einer Höhe von rd. 300 – 800 m über NN im Hochsauerland am Hang des Rothaargebirges und liegt an der Grenze zu Hessen. Durch den Ort führt der Medebach. Die nächstgrößere Stadt Marburg liegt ca. 60 km und die Großstadt Kassel in Nordhessen ca. 75 km entfernt.

Wirtschaftsstruktur, Tourismus

Die Stadt verfügt über eine leistungsfähige mittelständische Industrie sowie Handwerk, Land- und Fortwirtschaft. In Medebach gibt es einen Center Park sowie einen Aventura-Spiel-Berg und zählt zu touristisch erfolgreichen Orten in Nordrhein-Westfalen. Die Region bietet ein weit verzweigtes Netz an Wander- und Radwegen – darunter der Medebacher Bergweg mit rund 66 km und vielen Radtouren durch die Wälder.

Behörden in Medebach

Stadtverwaltung, Standesamt, Bauamt, Amtsgericht, Bauamt, Polizei.

Gesundheit

Krankenhaus in Winterberg, ca. 10 km entfernt, Altenheime, Ärzte, Fachärzte, therapeutische Angebote

Bildungs-/Erziehungseinrichtungen

Gymnasium, Sekundarschule, Grundschule, Volkshochschule, Musikschule.

Verkehrsanbindung

Durch Medebach führt die L740, die B 251/252 liegen in ca. 18 bzw. 25 km Entfernung, Bahnhöfe befinden sich in Korbach, Winterberg, Olsberg. Autobahn A46 Anschluss Olsberg ca. 35 km entfernt.

Beurteilung

Die Makrolage wird insgesamt als mittel eingestuft.

2.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Objektumfeld

Das Bewertungsobjekt liegt in Randlage vom Ortsteil Oberschledorn (EW rd. 860), ca. 7 km vom Zentrum der Stadt Marsberg entfernt. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Ortsteil befindet sich ein Kindergarten, und eine Grundschule, jeweils ca. 300 m fußläufig entfernt. Weitere schulische Einrichtungen befinden sich in der Kernstadt. Es gibt ein Lebensmittelgeschäft im Dorfzentrum. Weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Medebach, ca. 7 km bzw. in Korbach bzw. Winterberg ca. 16 km entfernt.

Umwelteinflüsse

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

ÖPNV-Anbindung

Es besteht eine mäßige Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle ist rd. 270 m entfernt.

Straßennetz

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist durch eine Anliegerstraße erschlossen. Die B 251 ist ca. 11 km entfernt.

Beurteilung

Die Wohnlage wird als mittlere Wohnlage (/wohnlagenkarte.de) eingestuft.

2.3 Sonstige Wertbeeinflussungen

Bauakten

Die Bauakte der Stadt Medebach wurde eingesehen. Dort befinden sich folgende Genehmigungen:

- Baugenehmigung vom 28.01.1982 -AZ 6.130/81- Errichtung eines Wohnhauses mit Garage
- Rohbauabnahmeschein vom 07.03.1983
- Schlussabnahmeschein vom 28.10.1988

Teilungserklärung

- Es lag die Teilungserklärung vom 30.03.1982 - URNr. 259/82-
- Abgeschlossenheit vom 01.02.1982 nebst Aufteilungsplänen.

Baurecht

Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan von Oberschledorn und ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Es liegt im B-Plan Nr. 26 „Hinter der Schule“ im Ortsteil Oberschledorn. Es bestehen folgende Festsetzungen: WA, Vollgeschoss II, GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD 35-45°; TH 4,50. Weiterhin besteht eine Gestaltungssatzung der Stadt Medebach vom 26.03.1994.

Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Medebach von 10.02.2026 wird bestätigt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen ist.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Medebach vom 09.02.2026 sind zum jetzigen Zeitpunkt keine öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten. Über zukünftige Erschließungsmaßnahmen hat sich die Stadt Medebach nicht geäußert. Dabei handelt es sich vor allem um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 f. BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB

- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsbeträge
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

Denkmalschutz

Für das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude sind gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Medebach vom 09.02.2026 keine denkmalrechtlichen Beschränkungen eingetragen.

Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 10.02.2025 besteht auf dem Bewertungsgrundstück zurzeit keine Eintragung.

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Wohnungsbindung

Anhand der vorliegenden Unterlagen konnte keine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW festgestellt werden.

3 Objekt

3.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Ortstermin

Zum Ortstermin am 10.03.2026 erschien niemand von den eingeladenen Beteiligten. Ein Schlüssel für das Bewertungsobjekt wurde durch den Nachbarn ausgehändigt. Es erfolgte eine Innen- und Außenbesichtigung durch den Sachverständigen Christian Abeler und seine Mitarbeiterin Monika Voss.

3.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein rechteckig geschnittenes Grundstück. Die Straßenfront beträgt ca. 23 m, die mittlere Tiefe ca. 26 m. Die Topografie des Grundstücks ist hanglagig in südlicher Richtung.

3.3 Erläuterungen zum Gebäude

Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) sowie die vorliegende Bauakte. 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 so weit 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.

Gebäudebeschreibung

Das Ursprungsgebäude wurde 1982 als Zweifamilienhaus, eingeschossig, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage geplant und gebaut. 1982 erfolgte eine Aufteilung in Wohnungseigentum mit 2 WE im Erd- und Dachgeschoss.

Beschreibung Gemeinschaftseigentum (Gebäude)

- 1982 Baujahr Wohnhaus in Massivbauweise
- 1982 Aufteilung in Wohnungseigentum in 2 WE mit 1 Garage und 1 Pkw Einstellplatz
- Massivbauweise, Betonhohlblöcke, Eisenbetondecke über EG, Holzbauteile
- Fassade verputzt und gestrichen, z.T. Holzverkleidung und Eternitschiefer
- Sockelbereich teilw. Klinker
- Satteldach mit Dämmung (Glaswolle/Alufolie, Gipskartonplatten)
- Dacheindeckung Betondachziegel
- Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Rollläden
- Haustür Holz
- Gasheizung 2010
- Bodenbeläge Fliesen, Laminat
- Stahltreppe mit Holzstufenbelag

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören befestigte Zuwegungen und Terrassen, Rasenflächen, Büsche und Sträucher, Gartenteich sowie ein offener Holzschuppen.

Bewertungsobjekt

Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 2

72/200 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Oberschledorn Flur 7 Nr. 248, Geb.- und Freifläche, Am Rengesberg 22, groß 608 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im DG gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und an dem im Kellergeschoss gelegenen Vorratsraum Nr. 2 sowie Pkw-Einstellplatz Nr. 2.

Die Wohnfläche beträgt rund 72 m². Sie wurde den Flächenangaben der Grundrisse sowie der Flächenaufstellung aus der Bauakte entnommen und über typische Ausbauverhältnisse plausibilisiert. Die Ausbauverhältnisse sind für die Gebäudeart, -größe und -bauweise plausibel.

Wohnfläche

Dachgeschoss WE 2	m²	rd. m²
Diele	10,70	
Abst.	1,69	
Küche	10,09	
Wohnen	22,11	
Kind	9,6	
Schlafen	13,19	
Bad	4,95	
insgesamt	72,33	72,00

Die Wohnfläche für die WE 2 beträgt rd. 72 m².

Die Nutzfläche im Untergeschoss besteht lt. Teilungserklärung aus einem Vorratsraum Nr. 2 mit rd. 6,30 m². Die tatsächliche Raumaufteilung im Kellergeschoss stimmt mit der vorliegenden Grundrisszeichnung nicht mehr überein.

Ausstattung WE 2

- Zugang direkt vom Treppenhaus
- Wandflächen tapeziert, gestrichen
- Deckenflächen, größtenteils mit Holz verkleidet
- Bodenbelag Fliesen, Parkett
- 2-fach verglaste Kunststofffenster 1981, Rollläden
- einfache Holztüren, teilw. mit Lichtausschnitt
- Pelletofen
- Flachheizkörper
- unzeitgemäße Sanitärobjekte aus dem Baujahr, Böden und Wände teilw. Gefliest
- Balkon mit Fliesen und Metallgeländer

Zubehör

Die Küchenausstattung sowie 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.

Zustand der baulichen Anlagen

Insgesamt vermittelt das Bewertungsobjekt bezüglich der Gemeinschaftsanlagen und des Sondereigentums WE Nr. 2 einen durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Die Ausstattung sowie die sanitären Anlagen entsprechen augenscheinlich dem ursprünglichen Bauzustand. Über Modernisierungen liegen keine Informationen vor. Aufgrund des längeren Leerstandes sind die Räume nicht gepflegt und besitzen einen geringfügigen Renovierungsstau, die Gartenanlage ist verwildert und ungepflegt.

Bauschäden / Baumängel / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Bei der Ortsbesichtigung konnten Bauschäden nicht festgestellt werden.
Für die Sanierung des Gartens wird ein anteiliger Betrag in Ansatz gebracht.

WEG-Instandhaltungsrücklage

WEG-Protokolle lagen zur Bewertung nicht vor. Weitere Angaben zur Verwaltung konnten nicht eingeholt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Instandhaltungsrücklagen nicht gebildet worden sind. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass keine Sonderumlagen geplant sind oder noch zur Zahlung ausstehen. Eine solche Sonderumlage wäre in der nominellen Höhe ansonsten als Wertminderung zu berücksichtigen.

Hausgeld

Zur aktuellen Höhe des Hausgeldes liegen keine Informationen vor. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass das Hausgeld in einer für eine Eigentumswohnung üblichen Höhe anfällt und sich somit keine besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften daraus ergeben.

4 Grundbuch

Auszug vom: 03.03.2026
Amtsgericht: Medebach
Grundbuch von: Medebach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche <i>m</i> ²
							Anteil	Gesamt	
-	3218	1	Oberschledorn	2	7	248	72	200	218,88

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 218,88
davon zu bewerten 218,88

Abteilung I, Eigentümer
werden dem Gericht gesondert mitgeteilt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/3218	2	1	248	Sonstiges, Zwangsversteigerung svermerk	siehe Erläuterungen	-

4.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Für die Erstellung der beauftragten Wertermittlung lag das Wohnungsgrundbuch von Medebach Blatt 3218 vor.

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.

Bestandsverzeichnis

In dem Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

1. Wohnungsgrundbuch von Medebach Blatt 3218

- **72/200 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

der Gemarkung Oberschledorn Flur 7 Nr. 248, Geb.- und Freifläche, Am Rengesberg 22 groß 608 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und an dem im Kellergeschoss gelegenen Vorratsraum Nr. 2. Dem jeweiligen Wohnungseigentümer steht das alleinige Nutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 2 zu.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechts, eingetragen in Medebach Blatt 3218, beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30. März 1982 Bezug genommen. Eingebracht am 22. April 1982.

Eigentümer:

Die Eigentumsverhältnisse werden dem Gericht in gesondertem Schreiben übermittelt.

4.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Der vorliegende Grundbuchauszug weist in Abt. II folgende Eintragungen auf:

Lfd.-Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Medebach, 5 K 2/25). Eingebracht am 17.04.2025.

Die Bewilligungsurkunde lag nicht vor.

Zum Recht Abt. II/2:

Das Recht steht im Zusammenhang mit der Zwangsverwertung des Bewertungsobjekts und der Beauftragung zu diesem Gutachten. Es wird von Amtswegen nach der Zwangsversteigerung gelöscht.

Abteilung III:

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

4.3 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: 2742
Bodenrichtwert: 50 EUR/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragssituation: beitragsfrei
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Bauweise: offene Bauweise
Geschlosszahl: I-II
Fläche: 500-800 m²

Bodenwertansatz

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

Der Bewertung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	218,88	50,00					Ja	10.944

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

BODENWERT (gesamt)

10.944

6 Ertragswert

6.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte und den Maßen in den Grundrissen entnommen und über typische Ausbauverhältnisse plausibilisiert. Die Ausbauverhältnisse sind für die Gebäudeart, -größe und -bauweise plausibel.

Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt steht zurzeit leer.

Leerstand

Die weitere WE im Bewertungsobjekt ist ebenfalls nicht bewohnt.

Vergleichsmieten

vdp.Research 2026

HSK Bestandswohnungen: mittlere Ausstattung und Lage Ø 6,60 EUR/m² WFL

GMB Hochsauerland 2025

Mietangebote Wohnungen Baujahr 1975-1985 (Medebach)

WFL 100 m² (6,60 – 6,80 €/m² WFL * Faktor 0,78 Gemeinde * 1,00 Lage) = 5,15 - 5,30 €/m² WFL

WFL 70 m² (6,85 – 7,05 €/m² WFL * Faktor 0,78 Gemeinde * 1,00 Lage) = 5,34 - 5,50 €/m² WFL

Stellplatz Medebach

Miete von Ø 10,00 EUR/Stck.

Nutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer GND

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

Nach dem Modell des Gutachterausschusses: 80 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 36 Jahre

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität und der Lage wird für die ETW eine Kaltmiete in Höhe von 6,50 EUR/WFL zzgl. 15,00 EUR/Stellplatz mtl. als marktgerecht eingeschätzt und der Ertragswertermittlung (Marktwert) zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten ImmoWertV Anlage 3

Es werden objektartspezifische Bewirtschaftungskosten angesetzt, die nicht umlagefähig sind:

- Instandhaltung: 14,40 €/m² WFL (Wohnen); 32,00 (Stellplatz)
- Mietverwaltung: 367,00 € (Wohnen); 30,00 (Stellplatz)
- 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	175 kWh/m ² a	Endenergiebedarf	
	F	Energie-Effizienzklasse	
Nutzungsart: Wohnen			
Beheizungsart: Erdgas	0,2016 kg CO ₂ /kWh		
CO ₂ -Verbrauch:	35,3 kg CO₂/m²a		
Anteil Vermieter an der CO ₂ -Abgabe	50%	gem. CO ₂ KostAufG	
Wohn-/Mietfläche:	72 m ² WF / MF		
Kosten der CO ₂ -Emissionen:	60,00 EUR/t CO ₂ netto		
nicht umlegbare BWK:	91 EUR p. a.	CO₂-Kosten Vermieter	
	1,26 EUR/m²a	brutto	
	EUR/m ² a	netto	

Im Grundstücksmarktbericht 2025 werden folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze angegeben:

- selbstgenutztes Wohnungseigentum 1,8 %
 - vermietete Wohnungseigentum 2,9 %
- (regionale Anpassung Gemeinde Medebach -0,55)

Bei Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von 2 % lässt sich der im Ertragswertverfahren ermittelte Marktwert darstellen.

6.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	36	2,00	1	72,00		6,50	5.616	213
w	1	Stellplätze außen (Wohnen)	36	2,00	1			15,00	180	7
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 36	Ø 2,00	Σ 1	Σ 72,00			Σ 5.796	Σ 220

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²		EUR			CO ₂	EUR/m²		
			(/Stk.)	% HK	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	14,40		367,00	6,53	2,00	1,26		1,61	28,63
w	1	Stellplätze außen (Wohnen)	32,00		30,00	16,66	2,00				36,66

Ø 28,88

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung							
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen / Dachgeschoss	5.616	1.608	4.008	213	3.795	25,4888	96.729
w	1	Stellplätze außen (Wohnen)	180	66	114	7	107	25,4888	2.727

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 5.796 Σ 1.674 Σ 4.122 Σ 220 Σ 3.902 Σ 99.456

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

99.456

+ Bodenwert

10.944

Vorläufiger Ertragswert

110.400

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Abschlag für Gartensanierung, anteilig

2.000

ERTRAGSWERT

108.400

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	10.944
	Ertragswert	108.400
	Vergleichswert	108.000
Abschläge	Rundung	0,37% 400
Marktwert		Ableitung vom Ertragswert 108.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	1.500
	x-fache Jahresmiete	18,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,37%
	Nettorendite (ReE/x)	3,82%
Mietfläche	Wohnfläche	72m²
	Nutzfläche	
	Σ	72m²
Ertrag	Jahresrohertrag	5.796
	Jahresreinertrag	4.122
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	28,88%
	Gewerbe i.D.	28,88%



Erstellt am: 30.03.2026

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

8 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Abgeschlossenheitsbescheinigung	vorhanden	01.02.1982
Auskunft Altlasten	vorhanden	10.02.2026
Auskunft Baulasten	vorhanden	10.02.2026
Auskunft Bauleitplanung	vorhanden	09.02.2026
Auskunft Erschließung sowie KAG	vorhanden	09.02.2026
Bauakte Stadt Medebach	vorhanden	-
Flächenberechnung	vorhanden	27.10.1981
Grundbuchauszug	vorhanden	03.03.2026
Teilungserklärung	vorhanden	30.03.1982

9 Anlagenverzeichnis

Fotoanlagen Außenansichten

Anlage Karten

Anlage Hinweise

10 Fotodokumentation

01_Ansichten (1)

Eingangsansicht



01_Ansichten (2)

Straßenansicht



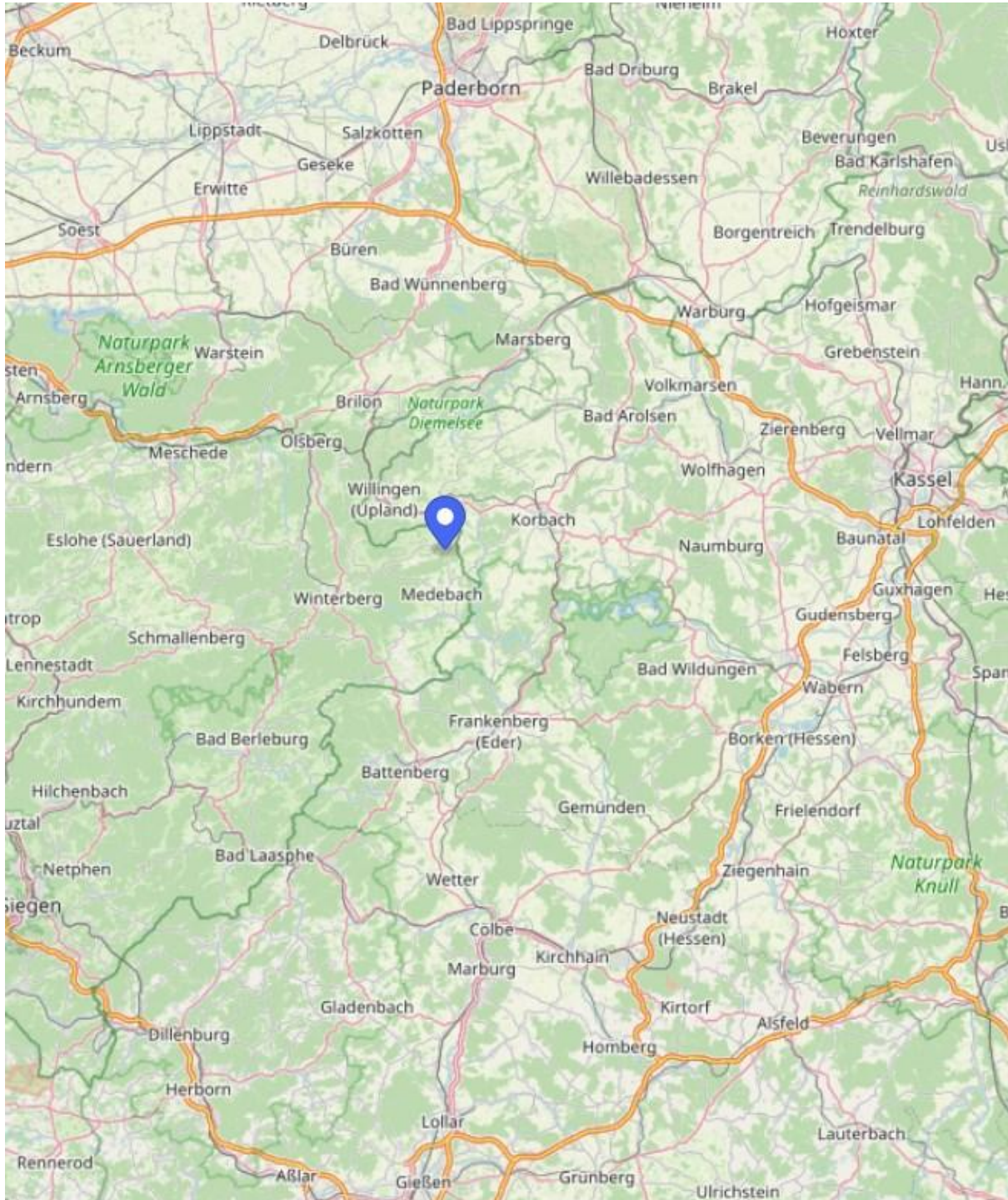
01_Ansichten (3)

seitliche Straßenansicht



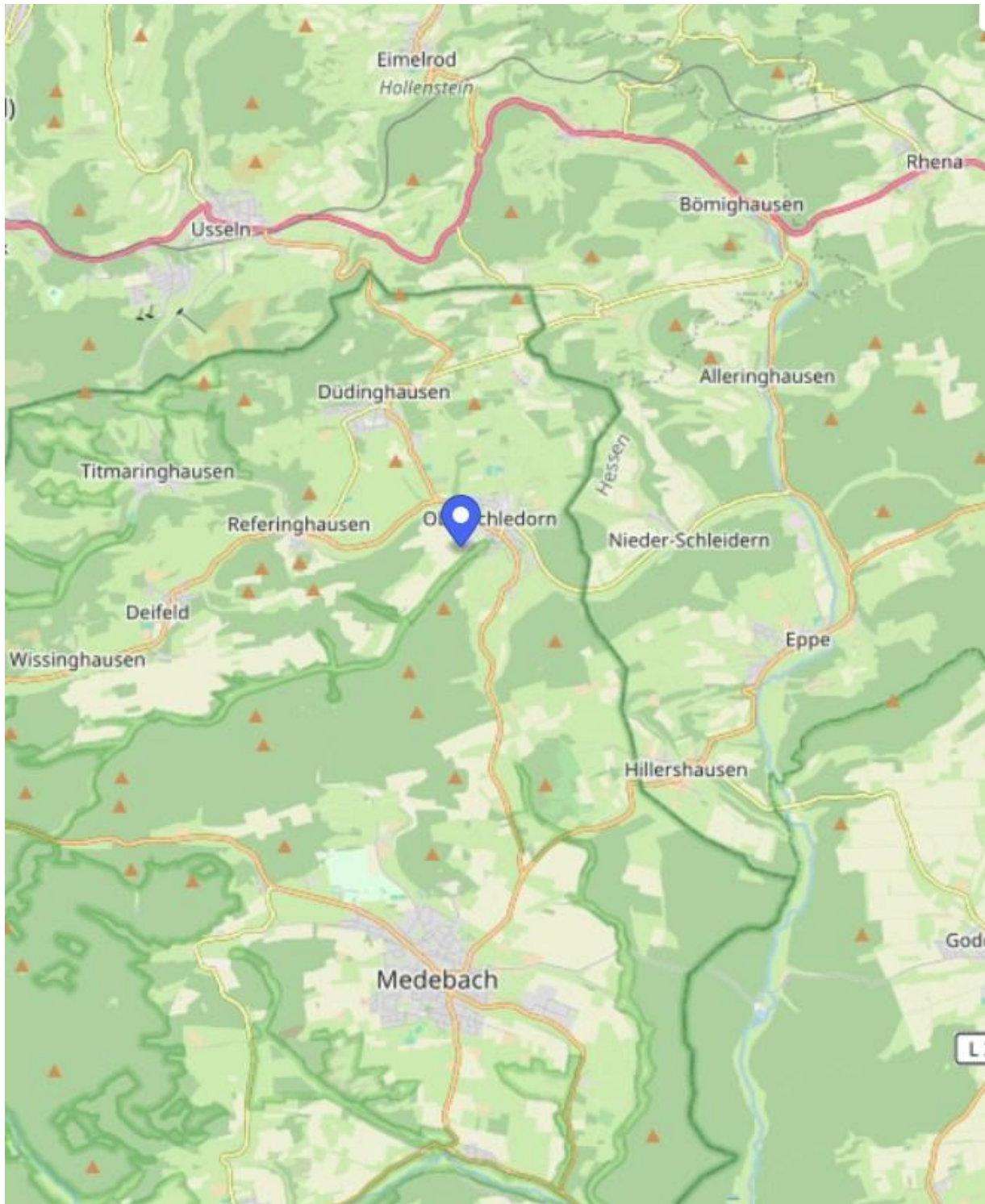
11 Anlage Karten

Übersichtskarte



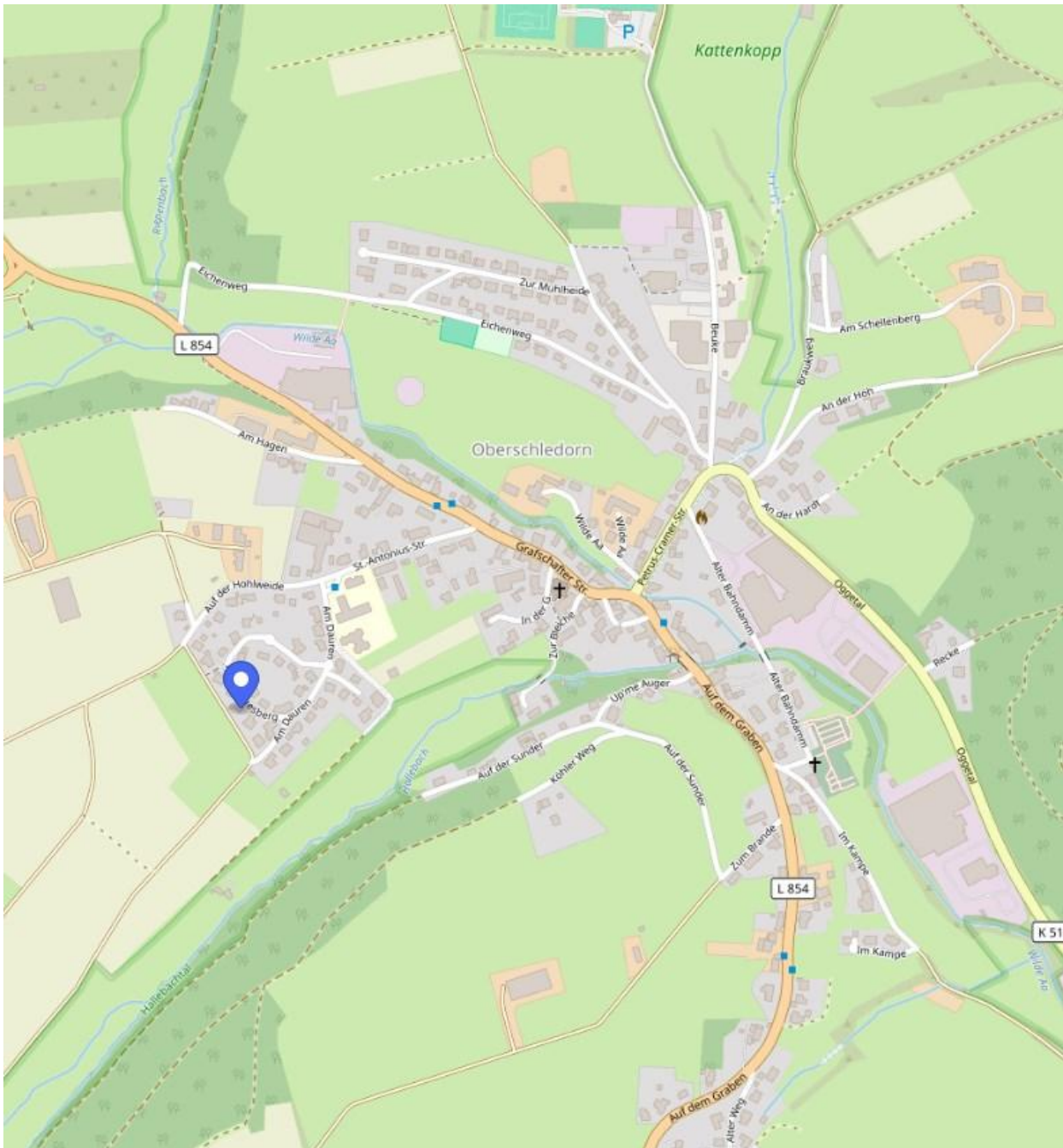
Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Lizenz: Open Database License (ODbL)
Aktualität: online 26.03.2026

Umgebungskarte



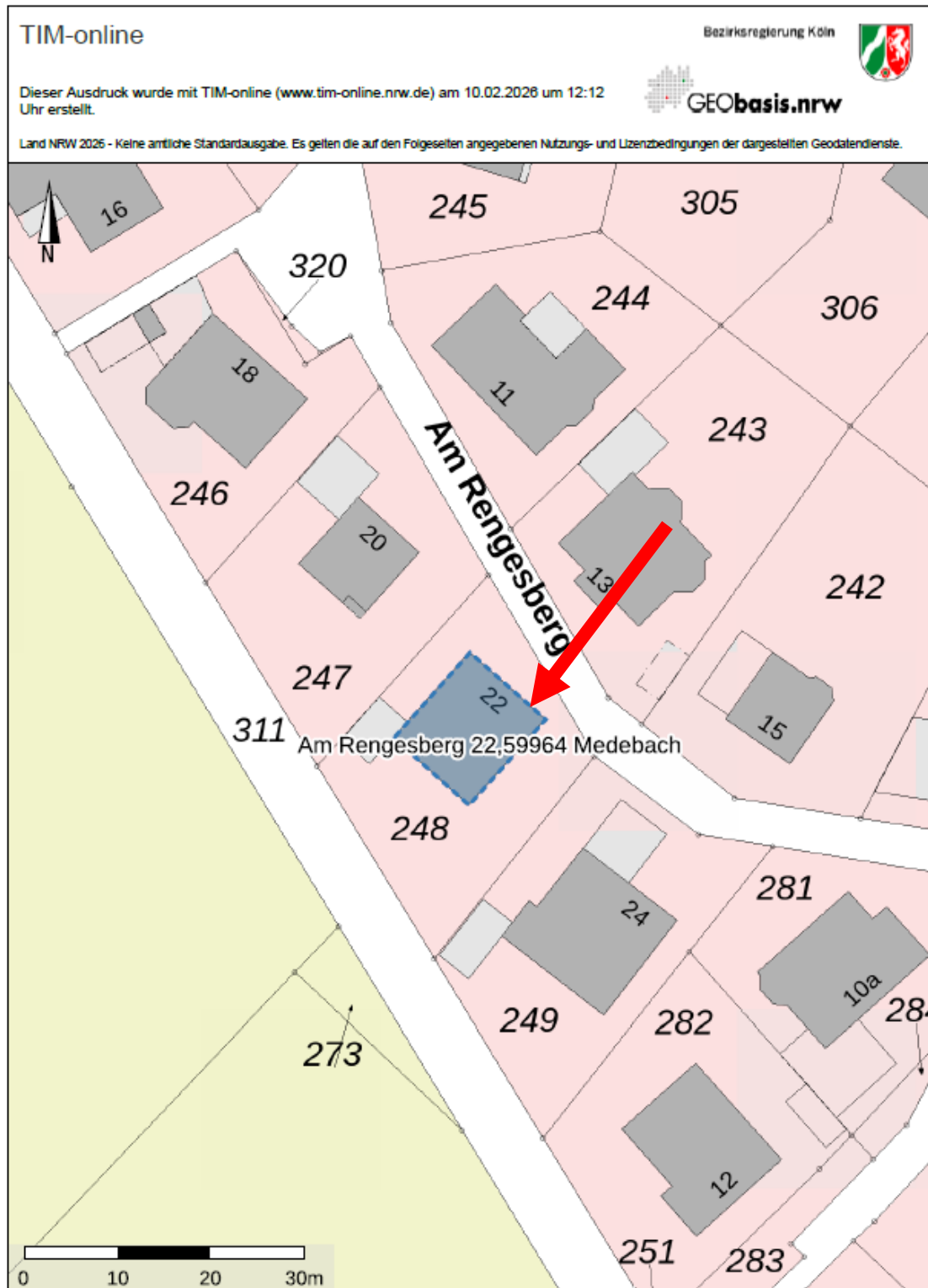
Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Lizenz: Open Database License (ODbL)
Aktualität: online 26.03.2026

Ortsplan



Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Lizenz: Open Database License (ODbl)
Aktualität: online 26.03.2026

Liegenschaftskarte



Quelle: TIM-online Land NRW (2023) – Lizenz dl-de/zero-2-0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
Aktualität: 26.03.2026

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Betriebskosten (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Erfahrungswert

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

Ertragswert / Rentenbarwert

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (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 Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

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)