

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Alexander Schwehr, Dipl. Sachverständiger (DIA), Irmengardisstr. 2, 88422 Bad Buchau

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Frau Rechtspflegerin Weiß
Az.: 1 K 31/23
Zeughausgasse 14

89073 Ulm

Datum: 21.03.2024
Az.: 1 K 31/23 Flst. 1071_Nr. 15

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus und einem Gartenhaus bebaute Grundstück
in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 15**

Es handelt sich um ein Grundstück (246 m²) mit einem Wohnhaus (Wohnfläche ca. 116,19 m²) Grundbaujahr unbekannt. Das Gebäude wurde angebaut und in den Jahren tlw. renoviert und tlw. modernisiert. Siehe Beschreibung. Weiter befindet sich auf dem Grundstück ein Schuppen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm, Rechtspflegerin Frau Weiß, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Antragstellerin:

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Antragsgegner:

Der Verkehrswert

wurde zum Wertermittlungstichtag 21.03.2024

mit rd. **237.000 €** ermittelt.

(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. _12_ Anlagen mit insgesamt _171_ Seiten.
Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Auftrag dient.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1#	Allgemeine Angaben	4#
1.1#	Angaben zum Bewertungsobjekt	4#
1.2#	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4#
1.3#	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5#
2#	Grund- und Bodenbeschreibung	6#
2.1#	Lage	6#
2.1.1#	Großräumige Lage	6#
2.1.2#	Kleinräumige Lage	6#
2.2#	Gestalt und Form	7#
2.3#	Erschließung, Baugrund etc.	7#
2.4#	Privatrechtliche Situation	7#
2.5#	Öffentlich-rechtliche Situation	8#
2.5.1#	Baulasten und Denkmalschutz	8#
2.5.2#	Bauplanungsrecht	8#
2.5.3#	Bauordnungsrecht	8#
2.6#	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8#
2.7#	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9#
2.8#	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9#
3#	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10#
3.1#	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10#
3.2#	Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)	10#
3.2.1#	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10#
3.2.2#	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11#
3.2.3#	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12#
3.2.4#	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12#
3.2.4.1#	Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)	12#
3.2.5#	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13#
3.3#	Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)	13#
3.3.1#	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13#
3.3.2#	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15#
3.3.3#	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15#
3.3.4#	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16#
3.3.4.1#	Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)	16#
3.3.5#	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16#
3.4#	Nebengebäude	16#
3.5#	Außenanlagen	16#
4#	Ermittlung des Verkehrswerts	17#
4.1#	Grundstücksdaten	17#
4.2#	Verfahrenswahl mit Begründung	17#
4.3#	Bodenwertermittlung	18#
4.3.1#	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19#
4.4#	Sachwertermittlung	19#
4.4.1#	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19#
4.4.2#	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20#
4.4.3#	Sachwertberechnung	22#

4.4.4#	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23#
4.5#	Ertragswertermittlung.....	31#
4.5.1#	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31#
4.5.2#	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32#
4.5.3#	Ertragswertberechnung.....	34#
4.5.4#	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	35#
4.6#	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	37#
4.6.1#	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	37#
4.6.2#	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	37#
4.6.3#	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37#
4.6.4#	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	38#
4.6.5#	Verkehrswert.....	38#
5#	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	41#
5.1#	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41#
5.2#	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42#
5.3#	Verwendete fachspezifische Software.....	42#
6#	Verzeichnis der Anlagen	43#

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einem Gartenhaus
Objektadresse:	Neudorfer Straße 15 89597 Munderkingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Munderkingen, Blatt 3899, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Munderkingen, Flurstück 1071, zu bewertende Fläche 246 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 17.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	21.03.2024
Qualitätsstichtag:	21.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.09.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 01.09.2023 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner mit Begleitung und tlw. die Mieterin der Wohnung im EG sowie der Sachverständige. Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.
Eigentümer:	

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 07.08.2023

Vom Antragsgegner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auskünfte über Planunterlagen sowie Auskünfte bezüglich Maßnahmen am Gebäude und Grundstück

- Mietvertrag

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 mit ALB vom 02.09.2023
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

Laut Antragsgegner wird das Grundstück selbst verwaltet

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

Laut Antragsgegner ist die Wohnung im EG vermietet

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

Laut Antragsgegner wird kein Gewerbe geführt

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

Keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt

Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrgemäß angenommen werden mit einem Unterhaltungsstau und tlw. mit Bauschäden und tlw. mit Baumängeln.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Munderkingen (ca. 5.385 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>

Ulm	(ca. 36 km entfernt)
Memmingen	(ca. 88 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 110 km entfernt)
München	(ca. 180 km entfernt)

Munderkingen ist Sitz des 1973 gegründeten Gemeindeverwaltungsverbands Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, dem neben der Stadt die Gemeinden Emeringen, Emerkingen, Grundsheim, Hausen am Bussen, Lauterach, Obermarchtal, Oberstadion, Rechtenstein, Rottenacker, Untermarchtal, Unterstadion und Unterwachingen angehören.

Munderkingen liegt an der Donautalbahn von Donaueschingen nach Ulm. Es besteht mit Regional-Express-Zügen ein Stunden-takt nach Ulm und Sigmaringen und mit Interregio-Express-Zü- gen ein Zwei-Stunden-Takt nach Tuttlingen, Donaueschingen und Neustadt (Schwarzwald). Munderkingen ist dem Donau-Iller- Nahverkehrsverbund angeschlossen.

Munderkingen verfügt je über eine Grund-, Haupt-, Real- und Förderschule. Ein Gymnasium gibt es in Munderkingen nicht, ob- wohl die Stadt früher eine eigene Lateinschule besaß. Die nächs- ten Schulstädte sind Ehingen (Donau) und Biberach an der Riß. Die Erwachsenenbildung wird von der stadteigenen Volkshoch- schule organisiert.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben angenommen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 246,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss bzw. SAT;
Telefonanschluss
angenommen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Munderkingen, Blatt 3899 folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug:
Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 27.07.2023 (1 K 31/23).
Eingetragen (ULM038/185/2023) am 07.08.2023

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke: unbekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten: unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Dachneigung = 30°
Bebauungsplan "Lorelygärten in Munderkingen"

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation;
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Gartenhaus bebaut
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt und tlw. vermietet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen);
zweigeschossig;
teilunterkellert;
tlw. ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut an Anbau

Baujahr: 1900 fiktives Baujahr angenommen
(genaues Grundbaujahr unbekannt.)

Modernisierung: Auskünfte Laut Antragsgegner:

Die Enthärtungsanlage mit Salz und eine Dosierlösung

1.99.002 1.000 STK Grünbeck Enthärtungsgerät softIQ SD21 3.495,96 3.4
Einzelanlage, incl. Anschlussblock 1" AG mit
Kanalananschluss,
2 Sack Salz und Dosiergerät exaliQ+15kg
Dosierlösung

Typenschild Gasbrenner:

Bescheinigung		über das Ergebnis der Überprüfung Verordnung über diekehrung Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), n. Verordnung zur Durchführung Feuerungsanlagen - 1. BImSch
Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung		Leis:
Junkers, ZSB 24-5C 23, 8290-175-005983-7736901026, 2021		3 - 2
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung	Brennerart	Leis:
Junkers, ZSB 24-5C 23, 2021	mit Gebläse	3 - 2

Baujahr Altbau: ca. 1950

Neu- (AN)bau: 1984 (**Laut Unterlagen 1960**)

Kauf Garagen: 24.01.1991

Erwerb Wohnung unten (nach Tod Vater): 26.01.2015

Wohnung oben:

(Außenbereich) Fliesen im Eingangs- Terrassenbereich und die Treppen: 07.2021

Wohnung oben alte Bodenbeläge entfernt und entsorgt: 06.2018

Wohnung oben neue Böden (alles Vinyl): 06.2018

Obere Wohnung teilweise tapeziert: 2019, 2020, 2021

Neue Eingangstüre obere Wohnung: 27.02.18 (alles Aluminium)
Eingangsbereich neuer Boden (Vinyl): 27.02.18
Abbruch Deckenverkleidung (Leitungen Solartherme): 2022
Wohnung unten Renovierung 1:
Wohnung entrümpelt: Jan.-Mai. 2015
Wohnung alte Bodenbeläge entfernt und entsorgt:
Jan.-Mai. 2015
Wohnung tapeziert und Wände eingezogen: Jan.-Mai. 2015
Wohnung Wände teilweise neu verputzt: Mai 2015
Wohnung Wände streichen: Mai 2015
Wohnung unten – Vermietung 1: 01.07.2015-01.11.2015
Wohnung unten Renovierung 2: Mär. 2016
Haustüre neue Scheibe (nach Sachbeschädigung): Nov. 2017
Wohnung Wände streichen: Apr. 2016
Wohnung unten – Vermietung 2: 15.05.2016-31.03.2020
Wohnung unten Renovierung 3:
Div. Renovierungsarbeiten: Mär. 2020
Wohnung unten – Vermietung 3: 01.04.2020-dato
Keller (Außenzugang)
Baggerarbeiten: Aug. 2021
Außeneingang zum Keller (für Heizung): Aug.-Sep.-2021
Keller geräumt und entrümpelt: Apr. 2021
Neue Heizung/Wasser – jede Wohnung eig. Zähler: 2021-2022

Kunststofffenster laut Stempel 02/1984

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:

tlw. Massivbau, Fachwerk ausgemauert
laut Bauunterlagen angenommen.

Fundamente:

tlw. Beton, tlw. Bruchstein angenommen

Keller:

tlw. Beton, tlw. Ziegelmauerwerk,
tlw. Bruchstein angenommen

Umfassungswände:

tlw. Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung
laut Bauunterlagen angenommen.

Geschossdecken:

tlw. Stahlbeton, tlw. Hohlblock,
tlw. Holzbalken angenommen

Treppen:

Kellertreppe:
Holz

Geschosstreppe:
Holztreppe

Hauseingang(sbereich):

1x Holz mit Glasausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz,
Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;

Dachflächen gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen. Wasseraufbereitung durch Wasserenthärtungsanlage mit Salz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	tlw. einfache bis tlw. durchschnittliche Ausstattung angenommen.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2021-2022; Solarkollektoren Klima-Splittgerät
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Laut Unterlagen tlw. zentral über Heizung und tlw. über Solarthermie, ca. 800 Liter Pufferspeicher tlw. Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)

Bodenbeläge:	tlw. Mutterboden tlw. Beton tlw. Fliesen tlw. Laminat tlw. Vinyl tlw. Teppich tlw. Holz
Wandbekleidungen:	tlw. Beton tlw. Ziegel tlw. Fliesen tlw. Tapete
Deckenbekleidungen:	tlw. Holz tlw. Beton tlw. Styropor tlw. Tapete tlw. offene Dämmung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (02/1984), tlw. (1985); tlw. Rollläden aus Kunststoff tlw. Glasbausteine

	tlw. Holzfenster tlw. Holz-Dachflächenfenster
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Holz); Holzzargen tlw. mit Glasfüllung
sanitäre Installation:	einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation angenommen; <u>Bad EG:</u> eingebaute Wanne, WC, Handwaschbecken, el. Durchlauferhitzer; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte angenommen. Waschmaschinenanschluss im EG <u>Bad OG:</u> eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken, überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte angenommen. Waschmaschinenanschluss im OG
Küchenausstattung:	Einbauküchen mit einem geringen Restwert in der Berechnung berücksichtigt.
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe (noch nicht fertiggestellt, Treppe und Endfertigung Zugang muss noch getätigt werden)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch befriedigend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen); zweigeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut an Bestand
Baujahr:	1960 laut Planunterlagen angenommen

Modernisierung:

Auskünfte Laut Antragsgegner:

Die Enthärtungsanlage mit Salz und eine Dosierlösung

1.09.002	1,000 STK	Grünbeck Enthärtungsgerät softliQ SD21 Einzelanlage, incl. Anschlussblock 1" AG mit Kanalanschluss, 2 Sack Salz und Dosiergerät exaliQ+15kg Dosierlösung	3.495,90
----------	-----------	--	----------

Typenschild Gasbrenner:

Bescheinigung		über das Ergebnis der Überprüfung der Feuerungsanlage nach der Verordnung über die Kehrung (Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), r Verordnung zur Durchführung Feuerungsanlagen - 1. BImSchV	
Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung			Leistung
Junkers, ZSB 24-5C 23, 8290-175-005983-7736901026, 2021			3 -
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung		Brennerart	Leistung
Junkers, ZSB 24-5C 23, 2021		mit Gebläse	3 -

Baujahr Altbau: ca. 1950

Neu- (AN)bau: 1984 (**Laut Unterlagen 1960**)

Kauf Garagen: 24.01.1991

Erwerb Wohnung unten (nach Tod Vater): 26.01.2015

Wohnung oben:

(Außenbereich) Fliesen im Eingang- Terrassenbereich und die Treppen: 07.2021

Wohnung oben alte Bodenbeläge entfernt und entsorgt: 06.2018

Wohnung oben neue Böden (alles Vinyl): 06.2018

Obere Wohnung teilweise tapeziert: 2019, 2020, 2021

Neue Eingangstüre obere Wohnung: 27.02.18 (alles Aluminium)

Eingangsbereich neuer Boden (Vinyl): 27.02.18

Abbruch Deckenverkleidung (Leitungen Solartherme): 2022

Wohnung unten Renovierung 1:

Wohnung entrümpelt: Jan.-Mai. 2015

Wohnung alte Bodenbeläge entfernt und entsorgt:

Jan.-Mai. 2015

Wohnung tapeziert und Wände eingezogen: Jan.-Mai. 2015

Wohnung Wände teilweise neu verputzt: Mai 2015

Wohnung Wände streichen: Mai 2015

Wohnung unten – Vermietung 1: 01.07.2015-01.11.2015

Wohnung unten Renovierung 2: Mär. 2016

Haustüre neue Scheibe (nach Sachbeschädigung): Nov. 2017

Wohnung Wände streichen: Apr. 2016

Wohnung unten – Vermietung 2: 15.05.2016-31.03.2020

Wohnung unten Renovierung 3:

Div. Renovierungsarbeiten: Mär. 2020

Wohnung unten – Vermietung 3: 01.04.2020-dato

Keller (Außenzugang)

Baggarbeiten: Aug. 2021

Außeneingang zum Keller (für Heizung): Aug.-Sep.-2021

Keller geräumt und entrümpelt: Apr. 2021

Neue Heizung/Wasser – jede Wohnung eig. Zähler: 2021-2022

Kunststofffenster ca. 1984/1985

tlw. Beton, tlw. Ziegelmauerwerk, tlw. Bruchstein angenommen

tlw. Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung
laut Bauunterlagen angenommen.

tlw. Stahlbeton, tlw. Holzbalken angenommen

Erweiterungsmöglichkeiten: Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart: tlw. Massivbau, Fachwerk ausgemauert laut Bauunterlagen angenommen.
Fundamente: tlw. Beton, tlw. Bruchstein angenommen
Keller: tlw. Beton, tlw. Ziegelmauerwerk, tlw. Bruchstein angenommen
Umfassungswände: tlw. Mauerwerk. laut Bauunterlagen angenommen.
Geschossdecken: Stahlbeton angenommen
Treppen: Geschosstreppe:
Holzkonstruktion angenommen
Hauseingang(sbereich): 1x Aluminium mit Glasausschnitt
Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
Dachform:
Sattel- oder Giebeldach
Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
Dachflächen gedämmt

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung angenommen.
Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2021-2022;
Solarkollektoren
Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung: Laut Unterlagen
tlw. zentral über Heizung und tlw. über Solarthermie,
ca. 800 Liter Pufferspeicher

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)

Bodenbeläge:	tlw. Mutterboden tlw. Beton tlw. Fliesen tlw. Laminat tlw. Vinyl tlw. Teppich tlw. Holz
Wandbekleidungen:	tlw. Beton tlw. Ziegel tlw. Fliesen tlw. Tapete
Deckenbekleidungen:	tlw. Holz tlw. Beton tlw. Styropor tlw. Tapete tlw. offene Dämmung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (02/1984), tlw. (1985); tlw. Rollläden aus Kunststoff tlw. Holzfenster tlw. Holz-Dachflächenfenster
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Holz); Holzzargen tlw. mit Glasfüllung
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Nebengebäude

Schuppen

3.5 Außenanlagen

Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einem Gartenhaus bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 15 zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Munderkingen	3899	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Munderkingen		1071	246 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
 beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 21.03.2024
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = 246 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 175,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.03.2024	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	187,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	187,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	187,25 €/m²
Fläche	×	246 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	46.063,50 € rd. <u>46.100,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 insgesamt **46.100,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	21.03.2024	264,90
BRW-Stichtag	01.01.2023	246,90

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenom- men)	Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	654,00 €/m ² BGF	661,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	168,05 m ²	118,30 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	8.000,00 €	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	117.904,70 €	83.196,30 €
Baupreisindex (BPI) 21.03.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	210.224,08 €	148.339,00 €
Regionalfaktor	x	0,980	0,980
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen An- lagen am Stichtag	=	206.019,60 €	145.372,23 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	42 Jahre
• prozentual		47,50 %	47,50 %
• Faktor	x	0,525	0,525
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	108.160,29 €	76.320,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		184.480,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.379,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	191.859,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	237.959,94 €
Sachwertfaktor	x	1,33
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	316.486,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	70.800,00 €
Sachwert	=	245.686,72 €
	rd.	246.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. Für die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)

Ermittlung des Gebäudestandards: (geschätzt angenommen)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	11,5 %	73,5 %	7,5 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhafter Beschrieb)

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	11,5	62,68
2	605,00	73,5	444,68
3	695,00	7,5	52,13
4	840,00	7,5	63,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			622,49
gewogener Standard =			2,2

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 622,49 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

Zweifamilienhaus 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 653,61 €/m² BGF
rd. 654,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)**

Ermittlung des Gebäudestandards: (geschätzt angenommen)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	85,0 %	7,5 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhafter Beschrieb)

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	85,0	514,25
3	695,00	7,5	52,13
4	840,00	7,5	63,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			629,38
gewogener Standard = 2,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 629,38 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 Im-
 moWertV 21
 Zweifamilienhaus 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 660,85 €/m² BGF
 rd. 661,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon und Balkonstützen, geschätzt angenommen	8.000,00 €
Geschätzte angenommene Summe	8.000,00 €

Gebäude: Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Eingangstreppe, geschätzt angenommen	5.000,00 €
Geschätzte angenommene Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (184.480,71 €)	7.379,23 €
Summe	7.379,23 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)

Das mit einem fiktiven Baujahr angenommene (genaues Grundbaujahr unbekannt.), ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich geschätzte 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Geschätzte Summe		12,0	0,0	

Ausgehend von den geschätzten 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungstichtag.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)

Das laut Planunterlagen angenommen 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich geschätzte 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Geschätzte Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den geschätzten 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Hauptsächlich jedoch, plausibilisiert nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, der Marktsituation sowie anhand der Datengrundlagen von Sprengnetter, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • tw. Feuchtigkeitsschaden, geschätzt angenommen -8.000,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-65.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau (UG, EG, OG, DG und Außenbereich z.B. Fassade, Gesims usw.), geschätzt angenommen -65.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	2.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Restwert für Gartenhütte, geschätzt angenommen 2.000,00 € • Restwert für Einbauküche, geschätzt angenommen 200,00 € 	
Geschätzte angenommene Summe	-70.800,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag 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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)		Wohnung	73,22		-	0,00	0,00
Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)		Wohnung	43,00		-	0,00	0,00
Summe			116,22	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)		Wohnung	73,22		8,39	614,32	7.371,84
Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)		Wohnung	43,00		8,39	360,77	4.329,24
Summe			116,22	-		975,09	11.701,08

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 11.701,08 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.701,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.340,22 €
jährlicher Reinertrag	= 9.360,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,77 % von 46.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 815,97 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.544,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,77 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,458
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 251.715,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 46.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 297.815,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 297.815,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 70.800,00 €
Ertragswert	= 227.015,37 €
	rd. 227.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht vollständig von mir durchgeführt. Es wurden die Daten aus den vorliegenden Unterlagen/Planunterlagen übernommen und als richtig unterstellt sowie tlw. ergänzt. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- aus Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bzw. Plausibilisierte Ansätze zu Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2023 und 2024, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Bzw. Plausibilisierte Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2023 und 2024, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.000,00 €
• tlw. Feuchtigkeitsschaden, geschätzt angenommen -8.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-65.000,00 €
• Unterhaltungsstau (UG, EG, OG, DG und Außenbereich z.B. Fassade, Gesims usw.), geschätzt angenommen -65.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	2.200,00 €
• Restwert für Gartenhütte, geschätzt angenommen 2.000,00 €	
• Restwert für Einbauküche, geschätzt angenommen 200,00 €	
Geschätzte angenommene Summe	-70.800,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **246.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **227.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[246.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 227.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 237.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einem Gartenhaus bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Munderkingen	3899	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Munderkingen		107/1

wird zum Wertermittlungstichtag 21.03.2024 mit rd.

237.000 €

in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 21. März 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. 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 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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 250.000,00 EUR 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

"Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt."

»Auf Grund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass auch dem Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Nach den Verlautbarungen des Robert-Koch-Instituts ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage auf Grund bereits fortgeschrittener Impfstoffstudien ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zulassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss und im Ertragswertverfahren zudem die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.«

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück

Wohnhaus (Bestand und Anbau)

in **Munderkingen, Neudorfer Straße 15**

Flur Flurstücksnummer **1071**

Wertermittlungstichtag: **21.03.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	187,40	246,00	46.100,00	
Summe:			187,40	246,00	46.100,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohnhaus Bestand (ca. 1900 angenommen)		168,05	73,22	1900	80	42
Gesamtfläche	Wohnhaus Anbau (ca. 1960 angenommen)		118,30	43,00	1960	80	42

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.701,08	2.340,22 € (20,00 %)	1,77	1,33	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	396,66 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-609,19 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.039,24 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,25
Verkehrswert/Reinertrag:	25,32

Ergebnisse	
Ertragswert:	227.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	246.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	237.000,00 €
Wertermittlungstichtag	21.03.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 9. Auflage 2020 und vorherige Auflagen
- [9] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2023,2024
- [10] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024), 21.03.2024 erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Auftrag dient.

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 02.09.2023. Liegenschaftskatasterauszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Planunterlagen (nicht vollständig)
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 07.08.2023
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet
- Anlage 12: Marktdatenerhebungen Sprengnetter



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Frau Rechtspflegerin Weiß
Az.: 1 K 31/23
Zeughausgasse 14

89073 Ulm

Datum: 02.04.2024
Az.: 1 K 31/23_Flst. 1072/1_Nr. 15-1

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

Doppelgarage und Abstellraum bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 15/1

Es handelt sich um ein Grundstück (67 m²) mit einer Doppel-Fertigarage und einem Abstellraum. Laut Bau-
unterlagen mit einem Baujahr von ca. 1992.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm, Rechtspflegerin Frau Weiß, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Antragstellerin:

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Antragsgegner:

Der Verkehrswert

wurde zum Wertermittlungstichtag 25.03.2024

mit rd. **14.000 €** ermittelt.

(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 171 Seiten.

Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Auftrag dient.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1#	Allgemeine Angaben	4#
1.1#	Angaben zum Bewertungsobjekt	4#
1.2#	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4#
1.3#	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5#
2#	Grund- und Bodenbeschreibung	6#
2.1#	Lage	6#
2.1.1#	Großräumige Lage	6#
2.1.2#	Kleinräumige Lage	6#
2.2#	Gestalt und Form	7#
2.3#	Erschließung, Baugrund etc.	7#
2.4#	Privatrechtliche Situation	7#
2.5#	Öffentlich-rechtliche Situation	8#
2.5.1#	Baulasten und Denkmalschutz	8#
2.5.2#	Bauplanungsrecht	8#
2.5.3#	Bauordnungsrecht	8#
2.6#	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8#
2.7#	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9#
2.8#	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9#
3#	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10#
3.1#	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10#
3.2#	Fertigaragen mit Abstellraum	10#
3.2.1#	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10#
3.2.2#	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10#
3.2.3#	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11#
3.2.4#	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11#
3.2.4.1#	Fertigaragen mit Abstellraum	11#
3.2.5#	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11#
3.3#	Außenanlagen	11#
4#	Ermittlung des Verkehrswerts	12#
4.1#	Grundstücksdaten	12#
4.2#	Verfahrenswahl mit Begründung	12#
4.3#	Bodenwertermittlung	13#
4.3.1#	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14#
4.4#	Sachwertermittlung	14#
4.4.1#	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14#
4.4.2#	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15#
4.4.3#	Sachwertberechnung	17#
4.4.4#	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18#
4.5#	Ertragswertermittlung	22#
4.5.1#	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22#
4.5.2#	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23#
4.5.3#	Ertragswertberechnung	25#
4.5.4#	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26#
4.6#	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28#
4.6.1#	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28#

4.6.2#	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28#
4.6.3#	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28#
4.6.4#	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28#
4.6.5#	Verkehrswert.....	29#
5#	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32#
5.1#	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32#
5.2#	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33#
5.3#	Verwendete fachspezifische Software	33#
6#	Verzeichnis der Anlagen	34#

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppel-Fertigarage und Abstellraum
Objektadresse:	Neudorfer Straße 15/1, 89597 Munderkingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Munderkingen, Blatt 3899, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Munderkingen, Flurstück 1072/1, zu bewertende Fläche 67 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 17.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	21.03.2024
Qualitätsstichtag:	21.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.09.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 01.09.2023 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner mit Begleitung und tlw. die Mieterin der Wohnung im EG sowie der Sachverständige. Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.
Eigentümer:	

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 07.08.2023 <p>Vom Antragsgegner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auskünfte über Planunterlagen sowie Auskünfte bezüglich Maßnahmen am Gebäude und Grundstück• Mietvertrag <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 mit ALB vom 02.09.2023• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
---	---

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

Laut Antragsgegner wird das Grundstück selbst verwaltet

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

Laut Antragsgegner werden die Garagen und der Abstellraum selbst genutzt

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

Laut Antragsgegner wird kein Gewerbe geführt

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

Keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt

**Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.
Es handelt sich um Garagen und um einen Abstellraum**

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrgemäß angenommen werden mit einem Unterhaltungsstau und tlw. mit Bauschäden und tlw. mit Baumängeln.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Munderkingen (ca. 5.385 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>

Ulm	(ca. 36 km entfernt)
Memmingen	(ca. 88 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 110 km entfernt)
München	(ca. 180 km entfernt)

Munderkingen ist Sitz des 1973 gegründeten Gemeindeverwaltungsverbands Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, dem neben der Stadt die Gemeinden Emeringen, Emerkingen, Grundsheim, Hausen am Bussen, Lauterach, Obermarchtal, Oberstadion, Rechtenstein, Rottenacker, Untermarchtal, Unterstadion und Unterwachingen angehören.

Munderkingen liegt an der Donautalbahn von Donaueschingen nach Ulm. Es besteht mit Regional-Express-Zügen ein Stunden-takt nach Ulm und Sigmaringen und mit Interregio-Express-Zü- gen ein Zwei-Stunden-Takt nach Tuttlingen, Donaueschingen und Neustadt (Schwarzwald). Munderkingen ist dem Donau-Iller- Nahverkehrsverbund angeschlossen.

Munderkingen verfügt je über eine Grund-, Haupt-, Real- und Förderschule. Ein Gymnasium gibt es in Munderkingen nicht, ob- wohl die Stadt früher eine eigene Lateinschule besaß. Die nächs- ten Schulstädte sind Ehingen (Donau) und Biberach an der Riß. Die Erwachsenenbildung wird von der stadteigenen Volkshoch- schule organisiert.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben angenommen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 67,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Bauwischgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Munderkingen, Blatt 3899 folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 27.07.2023 (1 K 31/23).
Eingetragen (ULM038/185/2023) am 07.08.2023

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke: unbekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten: unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Dachneigung = 30°
Bebauungsplan "Lorelygärten in Munderkingen"

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation;
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Garagen und einem Abstellraum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Fertigaragen mit Abstellraum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fertigaragen und ein Abstellraum; eingeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	1992 (gemäß Prüfdatum auf genehmigten Bauunterlagen geschätzt)
	<u>Auskünfte Laut Antragsgegner:</u> Kauf Garagen: 24.01.1991
Außenansicht:	tlw. Holz, tlw. Putz, el. Metalltore, Metalltüre Rückseite Abstellraum Feuchtigkeitsschaden Decke Abstellraum Feuchtigkeitsschaden

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Garagen Holzbauweise Abstellraum
Fundamente:	Beton angenommen
Umfassungswände:	tlw. Beton, tlw. Holz
Geschossdecken:	tlw. Beton, tlw. Holz angenommen
Eingang(sbereich):	el. Metalltor, Metalltüre
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> tlw. mit Bekiesung, tlw. Welleternit

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	tlw. einfache bis tlw. durchschnittliche Ausstattung angenommen.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Lüftung) angenommen

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Fertiggaragen mit Abstellraum

Bodenbeläge:	tlw. Glattstrich, tlw. Pflaster angenommen
Wandbekleidungen:	tlw. Beton tlw. Holz
Deckenbekleidungen:	tlw. Holz tlw. Beton
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist tlw. befriedigend, tlw. noch ausreichend Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf sowie tlw. Sanierungsstau.
-----------------------	--

3.3 Außenanlagen

Wegebefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelgarage und Abstellraum bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 15/1 zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Munderkingen	3899	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Munderkingen		1072/1	67 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	67 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	175,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	25.03.2024	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	187,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	67	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	187,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	187,25 €/m²
Fläche		×	67 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	12.545,75 € rd. <u>12.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 insgesamt **12.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	25.03.2024	265,10
BRW-Stichtag	01.01.2023	246,90

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Fertigaragen mit Abstellraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	50,85 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	20.458,25 €
Baupreisindex (BPI) 25.03.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.477,06 €
Regionalfaktor	x	0,980
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	35.747,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre
• prozentual		53,33 %
• Faktor	x	0,4667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	16.683,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		16.683,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	667,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	17.350,70 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	29.850,70 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	29.850,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	16.000,00 €
Sachwert	=	13.850,70 €
	rd.	14.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. Für die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Fertigaragen mit Abstellraum

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF

rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Fertiggaragen mit Abstellraum

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon und Balkonstützen, geschätzt angenommen	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Geschätzte angenommene Summe	8.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (16.683,37 €)	667,33 €
Summe	667,33 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Fertiggaragen mit Abstellraum

Das laut Planunterlagen angenommen ca. 1992 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1992 = 32$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Hauptsächlich jedoch, plausibilisiert nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, der Marktsituation sowie anhand der Datengrundlagen von Sprengnetter, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• tw. Feuchtigkeitsschaden, geschätzt angenommen -10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.000,00 €
• Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen -6.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe	-16.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag 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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Fertigaragen mit Abstellraum		Garagen		2,00	35,00	70,00	840,00
		Abstellraum		1,00	10,00	10,00	120,00
Summe			-	3,00		80,00	960,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 144,00 €
jährlicher Reinertrag	= 816,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 12.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 125,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 691,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,316
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.802,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 29.302,36 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 29.302,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.000,00 €
Ertragswert	= 13.302,36 €
	rd. 13.300,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht vollständig von mir durchgeführt. Es wurden die Daten aus den vorliegenden Unterlagen/Planunterlagen übernommen und als richtig unterstellt sowie tlw. ergänzt. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- aus Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bzw. Plausibilisierte Ansätze zu Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2023 und 2024, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Bzw. Plausibilisierte Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2023 und 2024, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• tlw. Feuchtigkeitsschaden, geschätzt angenommen -10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.000,00 €
• Unterhaltungszustau, geschätzt angenommen -6.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe	-16.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **14.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **13.300,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[14.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 13.300,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 14.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelgarage und Abstellraum bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 15/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Munderkingen	3899	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Munderkingen		1072/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 mit rd.

14.000 €

in Worten: vierzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 02. April 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. 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 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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 250.000,00 EUR 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

"Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt."

»Auf Grund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass auch dem Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Nach den Verlautbarungen des Robert-Koch-Instituts ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage auf Grund bereits fortgeschrittener Impfstoffstudien ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss und im Ertragswertverfahren zudem die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.«

Wertermittlungsergebnisse
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück **Doppelgarage
 und Abstellraum**

in **Munderkingen, Neudorfer Straße 15/1**

Flur Flurstücksnummer **1072/1**

Wertermittlungstichtag: **25.03.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	186,57	67,00	12.500,00	
Summe:			186,57	67,00	12.500,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Fertiggargen mit Abstellraum		50,85		1992	60	28

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	960,00	144,00 € (15,00 %)	1,00	1,00	

Ergebnisse	
Ertragswert:	13.300,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	14.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	14.000,00 €
Wertermittlungstichtag	25.03.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 9. Auflage 2020 und vorherige Auflagen
- [9] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2023/2024
- [10] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024), 21.03.2024 erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Auftrag dient.

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 02.09.2023. Liegenschaftskatasterauszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Planunterlagen (nicht vollständig)
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 07.08.2023
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet
- Anlage 12: Marktdatenerhebungen Sprengnetter



Von immo-aktuell.de bereitgestellt -
Weitergabe oder Verkauf durch
Drive ist untersagt!

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Frau Rechtspflegerin Weiß
Az.: 1 K 31/23
Zeughausgasse 14

89073 Ulm

Datum: 03.04.2024
Az.: 1 K 31/23_Flst. 1072_Nr. 12

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Holzschuppen bebaute Grundstück
in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 12

Es handelt sich um ein Grundstück (192 m²) mit einem Holzschuppen bebaut. Grundbaujahr unbekannt.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm, Rechtspflegerin Frau Weiß, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Antragstellerin:

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Antragsgegner:

Der Verkehrswert

wurde zum Wertermittlungstichtag 25.03.2024
mit rd. **19.000 €** ermittelt.

(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. _12_ Anlagen mit insgesamt _171_ Seiten.
Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Auftrag dient.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1#	Allgemeine Angaben	4#
1.1#	Angaben zum Bewertungsobjekt	4#
1.2#	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4#
1.3#	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5#
2#	Grund- und Bodenbeschreibung	6#
2.1#	Lage	6#
2.1.1#	Großräumige Lage	6#
2.1.2#	Kleinräumige Lage	6#
2.2#	Gestalt und Form	7#
2.3#	Erschließung, Baugrund etc.	7#
2.4#	Privatrechtliche Situation	7#
2.5#	Öffentlich-rechtliche Situation	8#
2.5.1#	Baulasten und Denkmalschutz	8#
2.5.2#	Bauplanungsrecht	8#
2.5.3#	Bauordnungsrecht	8#
2.6#	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8#
2.7#	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8#
2.8#	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8#
3#	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9#
3.1#	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9#
3.2#	Holzschuppen	9#
3.2.1#	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9#
3.2.2#	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9#
3.2.3#	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10#
3.2.4#	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10#
3.2.4.1#	Holzschuppen	10#
3.2.5#	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10#
3.3#	Außenanlagen	10#
4#	Ermittlung des Verkehrswerts	11#
4.1#	Grundstücksdaten	11#
4.2#	Verfahrenswahl mit Begründung	11#
4.3#	Bodenwertermittlung	12#
4.3.1#	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13#
4.4#	Sachwertermittlung	13#
4.4.1#	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13#
4.4.2#	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	14#
4.4.3#	Sachwertberechnung	16#
4.4.4#	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17#
4.5#	Ertragswertermittlung	21#
4.5.1#	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21#
4.5.2#	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22#
4.5.3#	Ertragswertberechnung	24#
4.5.4#	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25#
4.6#	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27#
4.6.1#	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27#

4.6.2#	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27#
4.6.3#	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27#
4.6.4#	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27#
4.6.5#	Verkehrswert.....	28#
5#	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31#
5.1#	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31#
5.2#	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32#
5.3#	Verwendete fachspezifische Software	32#
6#	Verzeichnis der Anlagen	33#

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Holzschuppen
Objektadresse:	Neudorfer Straße 12, 89597 Munderkingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Munderkingen, Blatt 3899, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Munderkingen, Flurstück 1702, zu bewertende Fläche 192 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 17.08.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	21.03.2024
Qualitätsstichtag:	21.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.09.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 01.09.2023 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner mit Begleitung sowie der Sachverständige. Weitere Beteiligte waren nicht anwesend.
Eigentümer:	

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 07.08.2023 <p>Vom Antragsgegner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auskünfte über Planunterlagen sowie Auskünfte bezüglich Maßnahmen am Gebäude und Grundstück• Mietvertrag <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 mit ALB vom 02.09.2023• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
---	---

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

Laut Antragsgegner wird das Grundstück selbst verwaltet

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

Laut Antragsgegner wird der Schuppen selbst genutzt

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

Laut Antragsgegner wird kein Gewerbe geführt

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

Keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Im Baulastenbuch sind keine Einträge vorhanden.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt

**Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.
Es handelt sich um einen Holzschuppen**

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrgemäß angenommenen Baumängeln.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl: Munderkingen (ca. 5.385 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:

Ulm (ca. 36 km entfernt)
Memmingen (ca. 88 km entfernt)
Stuttgart (ca. 110 km entfernt)
München (ca. 180 km entfernt)

Munderkingen ist Sitz des 1973 gegründeten Gemeindeverwaltungsverbands Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, dem neben der Stadt die Gemeinden Emeringen, Emerkingen, Grundsheim, Hausen am Bussen, Lauterach, Obermarchtal, Oberstadion, Rechtenstein, Rottenacker, Untermarchtal, Unterstadion und Unterwachingen angehören.

Munderkingen liegt an der Donautalbahn von Donaueschingen nach Ulm. Es besteht mit Regional-Express-Zügen ein Stunden-takt nach Ulm und Sigmaringen und mit Interregio-Express-Zü- gen ein Zwei-Stunden-Takt nach Tuttlingen, Donaueschingen und Neustadt (Schwarzwald). Munderkingen ist dem Donau-Iller- Nahverkehrsverbund angeschlossen.

Munderkingen verfügt je über eine Grund-, Haupt-, Real- und Förderschule. Ein Gymnasium gibt es in Munderkingen nicht, ob- wohl die Stadt früher eine eigene Lateinschule besaß. Die näch- sten Schulstädte sind Ehingen (Donau) und Biberach an der Riß. Die Erwachsenenbildung wird von der stadteigenen Volkshoch- schule organisiert.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben angenommen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 192,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Keine Anschlüsse vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.09.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Munderkingen, Blatt 3899 folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 27.07.2023 (1 K 31/23).
Eingetragen (ULM038/185/2023) am 07.08.2023

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke: unbekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten: unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Dachneigung = 30°
Bebauungsplan "Lorelygärten in Munderkingen"

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation;

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Holzschuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Holzschuppen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Holzschuppen; eingeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	1900 (genaues Grundbaujahr unbekannt)
Außenansicht:	Holz

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

Konstruktionsart:	Holzbau
Fundamente:	unbekannt
Umfassungswände:	Holz
Geschossdecken:	Holz
Eingang(sbereich):	Holzflügeltor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Kein Wasseranschluss vorhanden.
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	Kein Anschluss vorhanden

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Holzschuppen

Bodenbeläge:	Mutterboden
Wandbekleidungen:	Holz
Deckenbekleidungen:	Holz
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtigkeitsschäden erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist tlw. befriedigend, tlw. noch ausreichend Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf sowie tlw. Sanierungsstau.
-----------------------	---

3.3 Außenanlagen

Wegebefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Holzschuppen bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 12 zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Munderkingen	3899	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Munderkingen		1702	192 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	192 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	25.03.2024	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	112,35 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	×	192	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	baureifes Land	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	112,35 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	112,35 €/m²
Fläche		×	192 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	21.571,20 € rd. <u>21.600,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 insgesamt **21.600,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	25.03.2024	265,10
BRW-Stichtag	01.01.2023	246,90

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Holzschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	123,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	42,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	13.166,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.03.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.474,98 €
Regionalfaktor	x	0,980
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.005,48 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		8 Jahre
• prozentual		86,67 %
• Faktor	x	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.066,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		3.066,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	61,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	3.127,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	24.727,96 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	24.727,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	19.727,96 €
	rd.	20.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. Für die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Holzschuppen

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	50,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			122,50
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 122,50 €/m² BGF
rd. 123,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Holzschuppen

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon und Balkonstützen, geschätzt angenommen	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Geschätzte angenommene Summe	8.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (3.066,63 €)	61,33 €
Summe	61,33 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Holzschuppen

Das fiktive Baujahr angen. (genaues Grundbja. unbek.) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1900 = 124$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Hauptsächlich jedoch, plausibilisiert nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, der Marktsituation sowie anhand der Datengrundlagen von Sprengnetter, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungsstichtag.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
•	Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen	-5.000,00 €
Geschätzte angenommene Summe		-5.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag 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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Holzschuppen		Holzschuppen		1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			-	1,00		45,00	540,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	540,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 81,00 €
jährlicher Reinertrag	= 459,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 21.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 216,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 243,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 8 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,652
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.859,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 23.459,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 23.459,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Ertragswert	= 18.459,44 €
	rd. 18.500,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht vollständig von mir durchgeführt. Es wurden die Daten aus den vorliegenden Unterlagen/Planunterlagen übernommen und als richtig unterstellt sowie tlw. ergänzt. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- aus Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bzw. Plausibilisierte Ansätze zu Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2023 und 2024, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Bzw. Plausibilisierte Liegenschaftszinssätze (LZ) nach Sprengnetter und tlw. nach GUG 2023 und 2024, sowie tlw. nach sachverständigem Ermessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau, geschätzt angenommen	-5.000,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-5.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **20.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **18.500,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[20.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 18.500,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 19.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Holzschuppen bebaute Grundstück in 89597 Munderkingen, Neudorfer Straße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Munderkingen	3899	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Munderkingen		1702

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 mit rd.

19.000 €

in Worten: neunzehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Buchau, den 03. April 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. 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 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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 250.000,00 EUR 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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

"Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt."

»Auf Grund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass auch dem Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Nach den Verlautbarungen des Robert-Koch-Instituts ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage auf Grund bereits fortgeschrittener Impfstoffstudien ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss und im Ertragswertverfahren zudem die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.«

Wertermittlungsergebnisse
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück mit einem **Holzschuppen**
 Flur Flurstücksnummer **1702**

in **Munderkingen, Neudorfer Straße 12**
 Wertermittlungsstichtag: **25.03.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	112,50	192,00	21.600,00	
Summe:			112,50	192,00	21.600,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Holzschuppen		42,00		1900	60	8

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	540,00	81,00 € (15,00 %)	1,00	1,00	

Ergebnisse	
Ertragswert:	18.500,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	20.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	19.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	25.03.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [8] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 9. Auflage 2020 und vorherige Auflagen
- [9] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2023/2024
- [10] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024), 21.03.2024 erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Es handelt sich um eine Gesamtanlage die weiteren Verkehrswertgutachten im selben Auftrag dient.

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 02.09.2023. Liegenschaftskatasterauszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Planunterlagen (nicht vollständig)
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 07.08.2023
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet
- Anlage 12: Marktdatenerhebungen Sprengnetter

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

