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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

XXXXX
Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK-Nordschwarzwald
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden

VERKEHRSWERTERMITTLUNG Geschäfts-Nr.: 10 K 44/23

für das Grundstück in 76549 Hügelsheim, Hauptstraße 55
(Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss nebst Terrasse Nr. 5 und Kellerraum Nr. 5 im Kellergeschoss))

Verkehrswert zum neuen Bewertungsstichtag 17. März 2025

147.000,- € SO.Nr. 5

Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr ca. 1985, Massivbauweise, unterkellert, ein- und zweigeschossig, Satteldächer + Flachdächer als Dachterrassen
Sondereigentum Nr. 5: Vierzimmerwohnung im Obergeschoss, Wohnfl. ca. 124 m², Abstellraum im Kellergeschoss

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

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
Gutenbergstr. 17
76532 Baden-Baden

Ausfertigung Nr.: 1

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) xxxxx
xxxxx, 24.03.2024

ÜBERSICHT

		Seite
1. Allgemeine Angaben:	1.1 Objektart	4
	1.2 Auftraggeber	4
	1.3 Eigentümer	5
	1.4 Zweck des Gutachtens	5
	1.5 Wertermittlungsstichtag	5
	1.6 Qualitätsstichtag	5
	1.7 Ortsbesichtigung	5
	1.8 Teilnehmer	5
	1.9 Angaben zum Auftrag	5
	1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	6
	1.11 Verwendete Unterlagen	6
	1.12 Rechtsgrundlagen	7
	1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2. Angaben zum Grundstück:	2.1 Grundbuchangaben	9
	2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	2.3 Grundstückslage	10
	2.4 Grundstücksbeschreibung	12
	2.5 Baugrundverhältnisse	13
3. Ang. zu den baul. Anlagen:	3.1 Allgemein	14
	3.2 Bauweise und Konzeption	14
	3.3 Baubeschreibung	14
	3.4 Bauzustand	15
	3.5 Außenanlagen	15
4. Energetische Bauqualität:	4.1 Allgemein	16
	4.2 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude	17
	4.3 Beheizungsstruktur + Energieträger	18
	4.4 Energetische Einstufung	19
5. Flächenangaben:	5.1 Wohnfläche	22
6. Wahl des Wertermittlungsverf.:	6.1 Allgemein	23
	6.2 Ermittlung des Verkehrswerts	23
	6.3 Verfahrensauswahl	23
	6.4 Begründung	26

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

7. Bodenwertermittlung:	7.1	Allgemein	27
	7.2	Bodenrichtwert	27
	7.3	Bodenwert	29
8. Sachwertverfahren:	8.1	Allgemein	31
	8.2	Gebäude- und Sachwert	34
9. Ertragswertverfahren:	9.1	Allgemein	41
	9.2	Ertragswertermittlung	43
10. Vergleichswertverfahren:	10.1	Allgemein	47
	10.2	Vergleichswert	47
11. Verkehrswert:	11.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	48
	11.2	Zusammenstellung	48
	11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
	11.4	Verkehrswert	49

Anlage:

Fotos vom Objekt
Lagepläne
Grundrisse
4 Baulastenblätter
Energieausweis

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit samt Kellerraum eines mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks im Zentrum von Hügelsheim.

Die Bebauung umfasst einen gegliederten Baukörper bestehend aus einem straßenseitigen Vorderhaus und einem baulich damit verbundenen Hintergebäude.

Das Vorderhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach.
Das Hinterhaus ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach.
Die bauliche Verbindung zwischen Vorder- und Hinterhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein Flachdach. Das Flachdach dient als Terrassenflächen für verschiedene Wohneinheiten.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet, lt. Energieausweis in 1985, lt. Baulastenblätter vmtl. Teilbereiche in ca. 1968.

Sondereigentum Nr. 5
Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung im Obergeschoss des Vorderhauses. Die Wohnung umfasst ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, eine Küche mit Essplatz, Bad, WC und Diele. Zudem ist auf dem Flachdach zwischen Vorder- und Hintergebäude eine Terrassenfläche vorhanden. Auf einem Teilbereich der Terrasse befindet sich eine Pergola. Die Pergola befindet sich in schlechtem baulichem Zustand und wird in dieser Bewertung als Freilegungsobjekt betrachtet.

Besonderheit zum Stichtag 15.02.2024:

Im Zeitraum zwischen den beiden Ortsterminen am 24. Januar und 15. Februar 2024 kam es im Dachgeschoss des Vordergebäudes zu einem Schadensfall durch bestimmungswidrig ausgetretenem Leitungswasser.
Die Feuerwehr kam in diesem Zusammenhang zu einem Noteinsatz. Leitungswasser trat aus den oberen Geschossen durch die Decke des zu bewertenden Sondereigentums und führte dort zu Feuchteschäden.
Beim Ortstermin am 15. Februar waren Schäden durch Leitungswasser an Decken, Wänden und Böden im Sondereigentum Nr. 5 zu erkennen.
Zum exakten Schadensumfang kann keine Aussage getroffen werden. Die Stromversorgung sowie die Heizung waren am 15. Februar nicht intakt. Qualifizierte Feuchtemessungen z.B. unterhalb der Estriche waren noch nicht durchgeführt worden, sodass der Umfang der Sanierung im Zuge der Besichtigung nicht eingegrenzt werden konnte.
Der im Weiteren vorgenommene Abzug zur Schadensbehebung („Reparaturstau“) resultiert aus einer freien Annahme.

Besonderheit zum Stichtag 17.03.2025:

Der unter den zuvor genannten Besonderheiten zum Februar 2024 vorliegende Schadensfall wurde im Laufe des vergangenen Jahres saniert.
Durch einen neuerlichen Schadensfall – vmtl. bestimmungswidrig eingetretenes Wasser (Niederschlagswasser) im SO.Nr. 8 – wurde die sanierte Wohneinheit wiederum beschädigt.
Die Bewertung zum Stichtag 17.03.2025 wird aufgrund des neu eingetretenen Wasser-Schadens vorgenommen.

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

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 03. Februar 2025 ein Verkehrswertgutachten für den vorgenannten Grundstücksanteil zu erstellen.

1.3 Eigentümer

xxxxx

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung

1.5 Wertermittlungsstichtag

17. März 2025

1.6 Qualitätsstichtag

17. März 2025

1.7 Ortsbesichtigung

17. März 2025

1.8 Teilnehmer

- xxxxx (mit Verkauf beauftragter Makler)
- der Sachverständige

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es besteht kein Verdacht auf ökologische

- zu Punkt b): Hausverwaltung: xxxxx
  xxxxx
  xxxxx

  Wohngeld SO.Nr. 5 574,- €/Monat
  (inkl. Rücklagenanteil
  in Höhe von 54,- €/Monat)

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

- zu Punkt c): keine Mieter/Pächter vorhanden - die Wohnung ist leerstehend

- zu Punkt d): es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- zu Punkt e): ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden

- zu Punkt f): Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden

- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis liegt vor

1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht
- eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht
- zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünfte von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen sowie keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht vorgenommen
- alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung

1.11 Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Lagepläne
- Teilungspläne
- Richtwerte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW
- Auskunft aus dem Baulastenbuch
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- ImmoWertV, WertR, Statistische Berichte Baden-Württemberg
- NHK 2010, DIN 276 (Kosten von Hochbauten)
- Wohnflächenverordnung, Baugesetzbuch, Mietgesetze

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

- Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung
- fachspezifische Software
- Fachliteratur: Rössler/Langner/Simon/Kleiber
  "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
  Gerardy/Möckel
  "Praxis der Grundstücksbewertung"
  Sprengnetter
  "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"
  Kleiber/Simon/Weyers
  "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

1.12 Rechtsgrundlagen

BauGB:
Baugesetzbuch
ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch
WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)
EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
BewG:
Bewertungsgesetz

1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

- die Informationen zur privatrechtrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt
- es wird empfohlen, vor einer Vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen

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

2. ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

2.1 Grundbuchangaben (auszugsweise), Rechte und Belastungen

Die Angaben zum Grundstück wurden aus einem vom Amtsgericht Baden-Baden zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug entnommen (Stand: 01.08.2023).

- Grundbuch von Hügelsheim
- Nr. 1081
- Wohnungsgrundbuch
- Flst.Nr. 33
- Hauptstraße 55
- Gebäude- und Freifläche,
- Größe 08 a 62 m²

- Bestandsverzeichnis	lfd.Nr.1	81/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss nebst Terrasse Nr. 5 und Kellerraum Nr. 5 im Kellergeschoss)
- Eintragungen in Abt. II:	lfd.Nr. 1	gelöscht
	lfd.Nr. 2	gelöscht
	lfd.Nr. 3	gelöscht
	lfd.Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungs- und baurechtliche Situation
- kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden
- Bebauung nach § 34 BauGB

Denkmalschutz
- Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant

Baulastenverzeichnis
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: siehe Anlage - Nr. 53, 54 und 55 - zeitlich überholt nicht wertrelevant
  - Nr. 137 - begünstigende Eintragung nicht gravierend wertrelevant für SO.Nr. 5

Entwicklungsstufe des Baulandes
- lt. Auskunft der Gemeindeverwaltung: erschließungsbeitragsfreies Bauland

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

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben
- Land Baden-Württemberg, Bevölkerungszahl ca. 11.000.000
- Landkreis Rastatt, Bevölkerungszahl ca. 231.000
- Lage in der Oberrheinischen Tiefebene
- Gemeinde Hügelsheim, Bevölkerungszahl ca. 5.000
- Gemarkungsfläche: 1.496 ha
- Höhenlage: 122 m ü. NN
- Gemarkungsgrenzen: im Norden Iffezheim, im Süden Rheinmünster, im Osten Baden-Baden und Sinzheim, im Westen der Rhein

Lage in der Gemeinde
- das Grundstück liegt im Bereich des Ortszentrums
- die Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße
- es handelt sich um die Hauptdurchfahrtsstraße = Landesstraße 75 (ehemals B 36)
- Nachbarschaftsbebauung: innerörtlich gemischte Bebauung

Infrastruktur
- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Gemeinde
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Grund- und Hauptschule ist vorhanden
- Ärzte und Apotheken sind vorhanden
- nächste Autobahnanschlussstelle - Baden-Baden an der BAB 5, Frankfurt-Karlsruhe-Basel
- die L 75 führt direkt durch Hügelsheim
- in der Nähe verläuft die B 500
- Regionalflughafen Baden Airpark in unmittelbarer Nähe

Demographische Entwicklung
- demographische Entwicklung eines Gebietes lt. § 3 der ImmoWertV
- alle Städte und Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern sind einem von 11 Demographietypen zugeordnet
- der Demographietyp einer Kommune analysiert spezifische Herausforderungen der Kommune und beschreibt konkrete Handlungsansätze

11 Demographietypen für Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern

Typ 1: Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen
(Insgesamt 245 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Deutliche Tendenzen der Alterung und Schrumpfung
Eher unterdurchschnittliche Einkommenssituation
Breitere Betroffenheit durch prekäre Soziallagen

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

Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen
(Insgesamt 217 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe
Leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung
Geringstes Einkommen und höchste SBG II-Quote
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung
(Insgesamt 501 Kommunen zugeordnet)
Stabile, eher ländliche Gemeinden
Leichte Tendenz von Schrumpfung und Alterung
Durchschnittliche Kaufkraft
Unterdurchschnittliche Armutslagen

Typ 4: Wohlhabende Kommunen in ländlichen Räumen
(Insgesamt 513 Kommunen zugeordnet)
Eher mittelgroße Gemeinden
Moderates Wachstum durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
(Insgesamt 267 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen
(Insgesamt 180 Kommunen zugeordnet)
Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe
Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten
Heterogene Arbeitsmarktsituation

Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik
(Insgesamt 77 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen
(Insgesamt 466 Kommunen zugeordnet)
Häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte
Leichtes Wachstum und moderate Alterung
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden
(Insgesamt 229 Kommunen zugeordnet)
Kleinere, meist kreisangehörige Gemeinden in ländlichen Regionen
Starkes Bevölkerungswachstum und moderate Alterung
Höchste Familienprägung
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren
(Insgesamt 185 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Hohe Einwohnerdichte und verteilt im ganzen Bundesgebiet
Eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen
Hohe Kaufkraft und leicht überdurchschnittliche Steuereinnahmen

Typ 11: Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft
(Insgesamt 65 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Suburbane Gemeinden im dynamischen Umfeld größerer Städte
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Sehr wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen

Quelle Bertelsmann Stiftung

- Hügelsheim = Demographietyp 9
- Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden

2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung
Wohn- und Geschäftshaus
- Vordergebäude
- zweigeschossig
- teilunterkellert
- Sattel- + Flachdach

- Hintergebäude
- zweigeschossig
- unterkellert
- Sattel- + Flachdach

- Verbindungsbau
- eingeschossig
- unterkellert
- Flachdach

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

Zuschnitt/Größe/Nivellement
- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- die Grundstücksfläche ist nahezu eben

Erschließung
- das Grundstück ist entsprechend seiner Bebauung erschlossen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser-, Fern/Nahwärme- und Elektroversorgung sind vorhanden

2.5 Baugrundverhältnisse

- die Baugrundverhältnisse sind mir nicht bekannt
- Annahme: der Baugrund ist für die zulässige Ausnutzung des Grundstückes ausreichend tragfähig, besondere Gründungsmaßnahmen waren nicht erforderlich
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Kontaminationen (z.B. durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks) vorliegen
- eventuelle Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt

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

3. ANGABEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Allgemein

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die 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 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 Bauweise und Konzeption

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit samt Kellerraum eines mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks im Zentrum von Hügelsheim.

Die Bebauung umfasst einen gegliederten Baukörper bestehend aus einem straßenseitigen Vorderhaus und einem baulich damit verbundenen Hintergebäude.

Das Vorderhaus ist zweigeschossig, teilunterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach. Das Hinterhaus ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein nicht zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach. Die bauliche Verbindung zwischen Vorder- und Hinterhaus ist eingeschossig, unterkellert und hat ein Flachdach. Das Flachdach dient als Terrassenflächen für verschiedene Wohneinheiten.

Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet, lt. Energieausweis in 1985, lt. Baulastenblätter vmtl. Teilbereiche in ca. 1968.

Sondereigentum Nr. 5
Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung im Obergeschoss des Vorderhauses. Die Wohnung umfasst ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, eine Küche mit Essplatz, Bad, WC und Diele. Zudem ist auf dem Flachdach zwischen Vorder- und Hintergebäude eine Terrassenfläche vorhanden.

„Auf einem Teilbereich der Terrasse befindet sich eine Pergola. Die Pergola befindet sich in schlechtem baulichem Zustand und wird in dieser Bewertung als Freilegungsobjekt betrachtet."

Diese Pergola wurde mittlerweile entfernt – Schäden an der Fassade sind noch auszubessern.

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

3.3 Baubeschreibung

Rohbau	
Baujahr:	lt. Energieausweis 1985 lt. Baulastenblätter vmrtl. Teilbereiche aus ca. 1968
Fundamente:	vmtl. Streifenfundamente
Umfassungen:	Massivbauweise (Beton + Mauerwerk)
Innenwände:	vmtl. Massivbauweise (Mauerwerk o.ä.)
Dachform:	Satteldächer auf Vorder- und Hintergebäude mit Ziegeldeckung
Dachdeckung:	Vordergebäude mit Faserzementwellplatten Hintergebäude mit Ziegeldeckung Flachdachflächen mit Waschbetonplatten
Decken:	vmtl. Massivdecken
Ausbau SO.Nr. 5	
Fenster:	Kunststoffrahmen mit 2-fach Isolierverglasung
Türen:	holzfurniert, glatt, z.T. Füllungstüren
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Decken:	Hartfaserplatten mit Anstrich, Raufasertapeten
Wände:	Raufasertapeten, Fliesen, Putz
Heizung:	Nah-/Fernwärmeheizung (Brennstoffart nicht bekannt)
Installation:	Wasserleitungsnetz vmtl. aus 1985 elektrische WW-Versorgung Elektroinstallation vmtl. aus 1985 WC mit WC und Waschbecken Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken + Waschmaschinenanschluss

3.4 Bauzustand

- das Gesamtgebäude (Vordergebäude) befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem durchschnittlichen bis mäßigen Bauunterhaltungszustand
- das Sondereigentum Nr. 5 befindet sich nach dem eingetretenen Wasserschaden in einem sanierungsbedürftigem Zustand
- Reparaturstau liegt vor: Wasserschäden im Bereich des Innenausbaus
  + anteiliger Rep.stau am Gemeinschaftseigentum
- Schwamm und Schädlingsbefall war sichtbar nicht zu erkennen
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien, Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen sowie zerstörende Untersuchungen von Bauteilen wurden nicht vorgenommen

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

3.5 Außenanlagen

- die Grundstücksfläche ist nahezu eben
- die Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße
- es handelt sich um die Hauptdurchfahrtsstraße = Landesstraße 75 (ehemals B 36)
- das Grundstück ist nahezu komplett überbaut
- geringe befestigte Flächenanteil mit Betonpflaster, Betonplatten + betonierten Flächen
- keine begrünte Flächen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser-, Nah-/Fernwärme- und Elektroversorgung sind vorhanden

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

4. ENERGETISCHE BAUQUALITÄT

4.1 Allgemein

Das Thema Energie und Energiekosten bei Immobilien steht seit dem Frühjahr 2022 verstärkt im Zentrum der öffentlichen Diskussion und führte u.a. zur Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes zum 01.01.2024.

Seit dem 01.01.2023 gilt bei Neubauten als Mindeststandard das Effizienzhaus 55. Die Regelungen zur 65 %-Erneuerbare Energien-Pflicht gilt bei Bestandsgebäuden ab dem 01.01.2024, bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung. Für Neubauten gilt die 65 %-Erneuerbare Energien-Pflicht nur in Neubaugebieten, außerhalb gelten Übergangsfristen. Gasheizungen dürfen weiter eingebaut werden, wenn die Anlagen H2-ready oder auf Wasserstoff umrüstbar sind.

Der Energiestandard für Neubauten wurde bei der Novellierung reduziert. Anstatt des Energiestandards Effizienzhaus 40 setzt der Gesetzgeber auf den Energiestandard Effizienzhaus 55. Diese Novellierung erfolgte aufgrund des Einbruchs der Bauwirtschaft (Rückgang der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2023 um 27 %), bzw. aufgrund der steigenden Baukosten (Steigerung im 2. Quartal 2023 um 9 %).

In vielen Fällen sind bei Wohngebäuden keine Energieausweise vorhanden, die eine erste Orientierung für die Bewertung bieten. In diesem Kontext gewinnt die Einstufung der Energieeffizienz als Bewertungskriterium immer mehr an Bedeutung.

Die Diskussion um den vorherrschenden Energiestandard bei Neubauten, eines Wohngebäudes, Stichwort Effizienzhaus 55, kaschiert, dass seit der Einführung des „Niedrigenergiestandards“ vor 20 Jahren nur 6 % der neuen Wohngebäude nach den neueren Energiestandards errichtet wurden und die Bestandswohngebäude mit höherem Energieverbrauch und konventionellen Beheizungssystemen nach wie vor den Kern des Wohnungsmarktes repräsentieren.

Die Energieklasse von Wohngebäuden ist im Gesamtzusammenhang ein Kriterium bei der Bewertung. Beim Thema Wohnen sind eine Vielzahl weiterer soziodemografischer Faktoren relevant, die auch Rückkoppelungseffekte zum Thema Energie haben.

Die in der Immobilienbewertung maßgeblichen traditionellen Einflussgrößen, wie die Wohnlage, die Entwicklung der Region oder Stadt, die Baukonzeption, bzw. die Bauqualität und der bauliche Gesamtzustand stehen im Kontext dieser soziodemografischen Faktoren auf dem Wohnungsmarkt.

Das Thema Energiekosten und Energie ist daher eine relevante aber nur eine von mehreren Einflussgrößen in diesem soziodemografischen Zusammenhang.

Im Hinblick auf den Gesamtwohnungsbestand in der Bundesrepublik ist festzustellen, dass 75 % der Bestandswohngebäude vor 1977 errichtet wurden und zur damaligen Zeit die Wärmeschutzverordnung 1977 Gültigkeit hatte, mit einem Heizwärmebedarf von ≤ 250 kWh/Quadratmeter p.a.

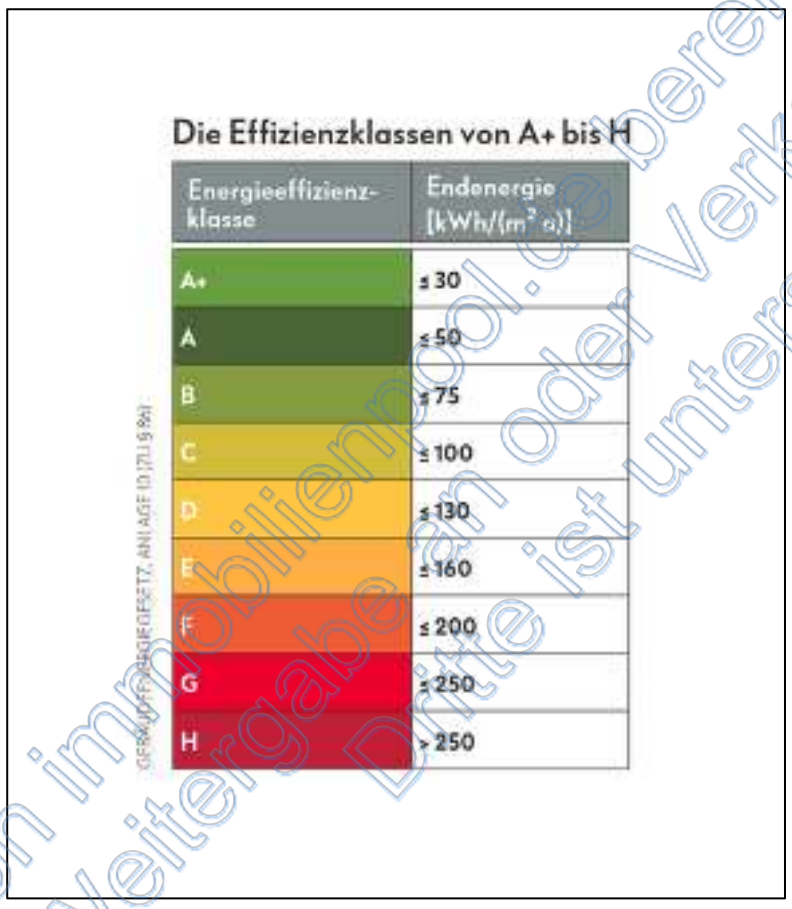
Der Altbau macht 70 % des Wohnungsbestandes von 41 Mio. Wohneinheiten in der Bundesrepublik aus. Der durchschnittliche Primärenergiebedarf eines Wohngebäudes beträgt als Mittelwert aktuell 170 kWh pro qm und Jahr.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der maximale Jahresprimärenergiebedarf eines KfW 55 Effizienzgebäudes beträgt 55 kWh/m². Ein KfW 55 Effizienzhaus benötigt somit nur 55 % der Primärenergie des GEG (EnEV) Referenzgebäudes, das den KfW 100 Standard erfüllt.

Auszug aus *„Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung der Effizienzklassen, Arbeitshilfen zur Gutachtenerstattung“* – Dipl.-Ing (FH) Helmut Scherr, 17.10.2023.

4.2 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude

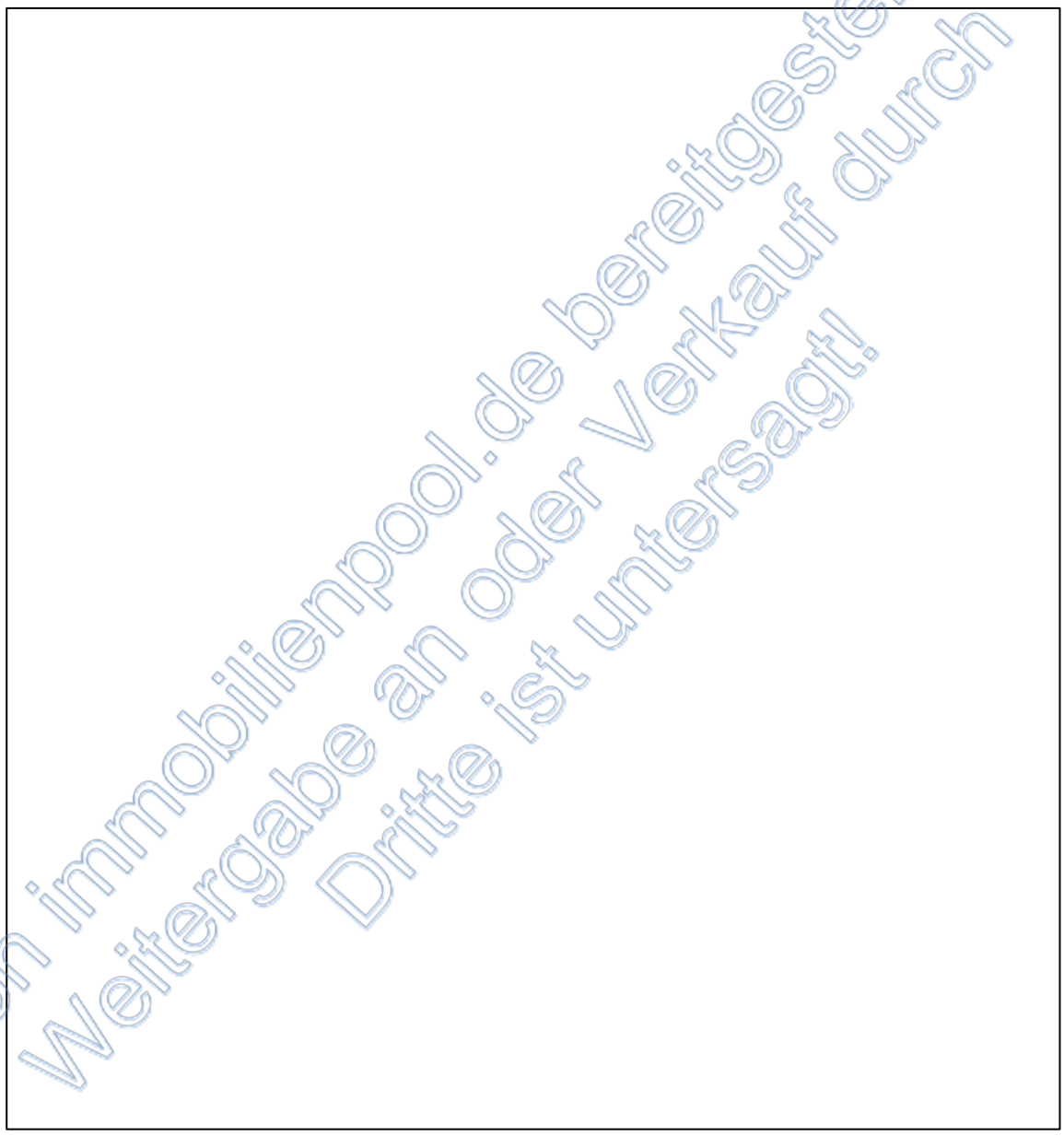


Im Hinblick auf den gesamten Wohnungsbestand ist festzustellen, dass ein erheblicher Sanierungsbedarf von ca. 16 Mio. Wohneinheiten erforderlich ist. Ca. 42 % der Wohnimmobilien haben eine Energieklasse schlechter als **D** - Stand 3. Quartal 2023.

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

4.3 Beheizungsstruktur + Energieträger

Stand 3. Quartal 2023 wird ca. 75 % des Wohnungsbestandes durch die Energieträger Öl und Gas beheizt. Alternativen hierzu konnten sich bisher nicht in erforderlichem Umfang durchsetzen.



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

4.4 Energetische Einstufung

1. Energieausweis

Der Energieausweis nach Bedarf oder Verbrauch ist ein Hilfsmittel zur überschlägigen Einschätzung der Energieeffizienz im Rahmen der Gutachtenerstattung.

Der Energieausweis als Bedarfs- oder Verbrauchsausweis gibt Auskunft über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Für den Neubau wurde der Energieausweis 2002 und für den Bestand 2008 eingeführt. Der Energieausweis verfügt über 9 Effizienzklassen von A+, A, über B bis H. Die Deutsche Energieagentur empfiehlt den Bedarfsausweis.

In vielen Fällen steht jedoch für Bestandsgebäude kein Energieausweis zur Verfügung. Dann kann über den Energieverbrauch/Brennwertfaktor oder mittels des Energieverbrauchsrechners die Energieeffizienz überschlägig ermittelt werden.

Der Endenergiebedarf lt. beigefügten Energieausweis, ausgestellt am 25.01.2018 durch die ista Deutschland GmbH, Ronny Thieme, Walter-Köhn-Straße 4d in 04356 Leipzig, beträgt

166 kwH/m²*a und entspricht der Energieeffizienzklasse **F**

2. Energieverbrauch/Brennwertfaktor

Falls kein Energieausweis zur Verfügung steht, kann der Energieverbrauch überschlägig für die Einstufung der energetischen Eigenschaften dienen. Der Energieverbrauch ist nur ein Anhalt, da der Verbrauch u.a. vom Nutzerverhalten und der Anzahl der Bewohner abhängig ist.

Der Brennwert des fossilen Energieträgers ist als Umrechnungsfaktor in kWh/m² pro beheizte Wohnfläche erforderlich. Der Brennwert Hs ist das Maß für die spezifisch in einem Stoff enthaltene chemisch gebundene Energie.

Brennwertfaktoren:	Heizöl 11,8 kWh/kg	näherungsweise	= 10 kWh/Ltr.
	Gas H 10,0 - 13,1 kWh/m³	näherungsweise	= 10 kWh/m³
	Holzpeletts 4, 8 - 5,0 kWh/kg	näherungsweise	= 5 kWh/kg

Bezugsflächen:	Ein- und Zweifamilienhäuser ohne beheizten Keller	= Wohnfläche x Faktor 1,2
	Ein- und Zweifamilienhäuser mit beheiztem Keller	= Wohnfläche x Faktor 1,35

Durch die Vorlage eines Energieausweises entfällt die Berechnung nach Energieverbrauch und Brennwertfaktor

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

3. Energieverbrauchrechner

Energieverbrauchsrechner sind eine weitere Möglichkeit energetische Eigenschaften überschlägig zu ermitteln, insbesondere wenn kein Energieverbrauch bekannt ist und kein Energieausweis zur Verfügung steht.

Die Anwendung ermöglicht eine Quantifizierung zu überschlägigen Zwecken.

Durch die Vorlage eines Energieausweises entfällt die Berechnung nach dem Energieverbrauchrechner

Zur Beurteilung des Energieausweises können drei Kategorien im Rahmen der überschlägigen Bewertung der Energieeffizienz und der Auswirkungen auf die Immobilienmarktlage als sinnvoll erachtet werden:

Kategorie A: energieeffiziente Wohngebäude bis **90 kWh** Endenergie je m^2 und Jahr

Kategorie B: weniger energieeffiziente Wohngebäude von **90** bis **180 kWh** Endenergie je m^2 und Jahr

Kategorie C: nicht energieeffiziente Wohngebäude von **180** bis **300 kWh** Endenergie je m^2 und Jahr

Im vorliegenden Fall wird der Endenergiebedarf mit **166 kwH/m²*a** angegeben und liegt somit im Bereich der **Kategorie B = weniger energieeffiziente Wohngebäude**

Die energetischen Eigenschaften liegen im oberen Mittelfeld der Kategorie B und haben in Bezug auf die Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit ggfls. einen wertreduzierenden Einfluss.

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

5. MASSEN- + FLÄCHENANGABEN

5.1 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus dem als Anlage beigefügten Teilungsplan überschlägig ermittelt.

Wegen unvollständiger Vermaßung und fehlender zeichnerischer Maßstäblichkeit können Abweichungen zum Istzustand auftreten.

Die Ermittlung der Wohnfläche wurde in einer für die vorliegende Aufgabe hinreichenden Genauigkeit durchgeführt. Die Berechnung kann von diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, DIN 277, II. BV.) abweichen und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwertbar.

Sondereigentum Nr. 5	**ca. 124 m²**	
	Wohnung	ca. 113 m²
	Terrasse	ca. 11 m² (1/4 Anrechnung)

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

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

6.1 Allgemein

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit, der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.2 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV 21)

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.3 Verfahrensauswahl

Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21):
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag ab-

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

weichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21):
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 i. d. R. im Vergleichswertverfahren 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).

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21):
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 Vergleichswertverfahren (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 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 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 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.

Vom Immobilienportal, der bereitgestellt.
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.4 Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach aktuellem Stand und nach der Qualität des Grundstücks in die Wertermittlung eingebracht worden. Beim Sachwert wird ein Marktanpasungszuschlag in Höhe von 30 % vorgenommen. Der Ertragswert bleibt davon unberührt.

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

7. BODENWERTERMITTLUNG

7.1 Allgemein

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, Lagemerkmale, 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.

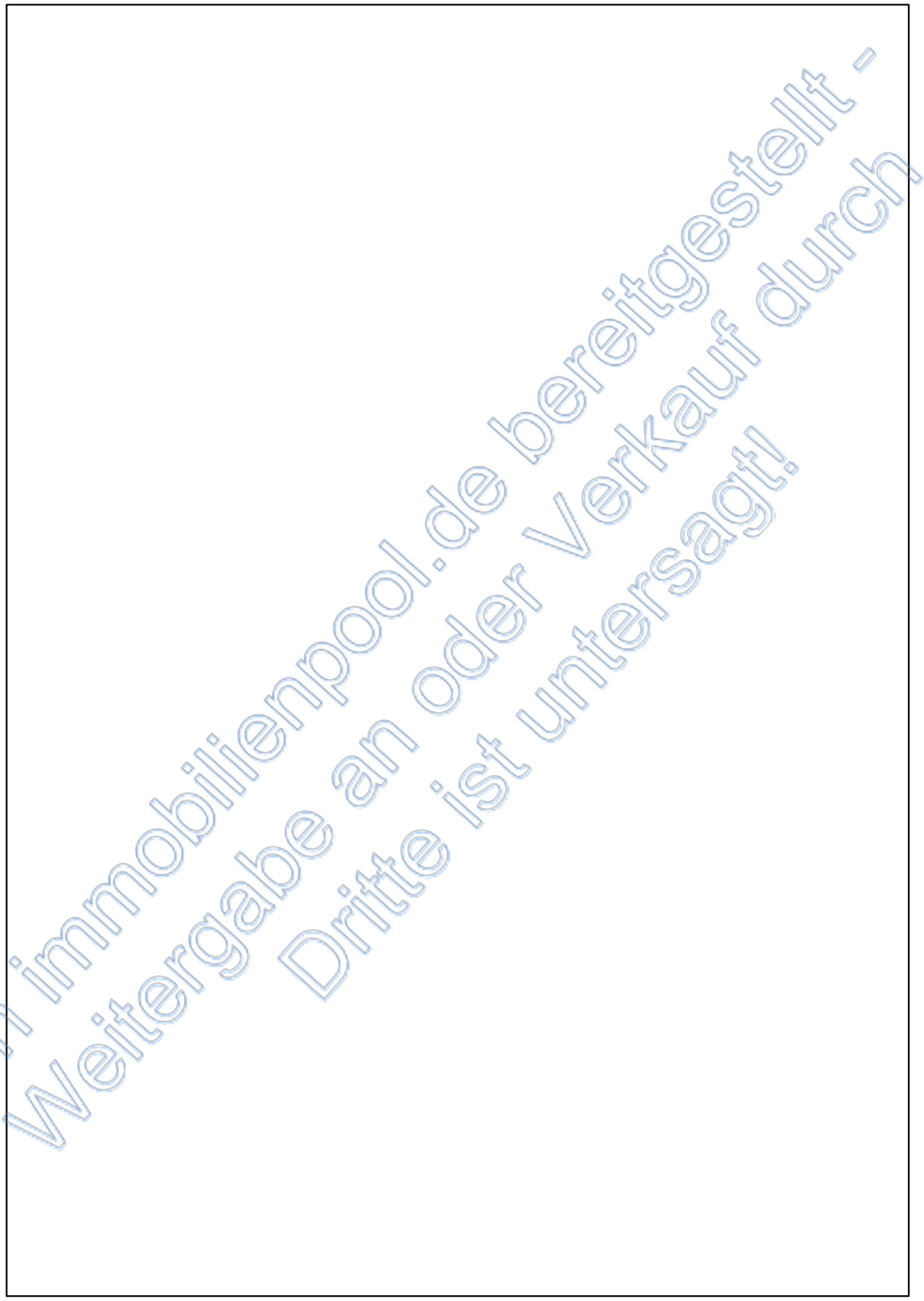
7.2 Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich der wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung der Bodenrichtwerte auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Bodenrichtwert **225,- €/m²** Bauland
- Zustand: unbebaut, erschließungsbeitragsfrei
- Erschließungskosten fallen lt. Gemeindeverwaltung nicht an

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



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

7.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**225,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	17.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	225,00 €/m²
Fläche (m²)	keine Angabe	862	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**225,00 €/m²**

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**225,00 €/m²**	
Fläche	×	862 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	193.950,00 € **194.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 insgesamt **194.000,00 €.**

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 5

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 81/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	194.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	194.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 81/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	15.714,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 15.714,00 € **rd. 15.700,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2024 **15.700,00 €**.

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

8. SACHWERTVERFAHREN

8.1 Allgemein

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21):

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

Besondere Einrichtungen:

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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.

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 modell-haft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

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):

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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 wirtschaftsstarken 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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8.2 Gebäude- und Sachwert

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus **SO.Nr. 5**
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.278,00 €/m² WF
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	124,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	160.972,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2025 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	294.095,84 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	294.095,84 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 70 Jahre 30 Jahre 57,14 % 0,4286
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	126.049,48 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	126.049,48 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		**126.049,48 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**5.041,98 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**131.091,46 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**15.700,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	**146.791,46 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,30**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	**190.828,90 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**35.828,90 €**
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	**155.000,00 €**
	rd.	**155.000,00 €**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	46,5 %	50,8 %	2,7 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE/TE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	46,5	548,70
3	1.350,00	50,8	685,80
4	1.615,00	2,7	43,61
5	1.950,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.278,11 gewogener Standard = 2,6		

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.278,11 €/m² WF
rd. 1.278,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
anteilig am Gemeinschaftseigentum	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.500,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (126.049,48 €)			5.041,98 €
Summe			5.041,98 €

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach 68 rd. 70 Jahre.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum Nr. 5 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-35.828,90 €
• Sanierung Wasserschaden / Trocknung	-35.828,90 €	
• Anteil am Gemeinschaftseigentum		
• pauschale Annahme + Rundung		
Summe		-35.828,90 €

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

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir überschlägig vorgenommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) 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.

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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten:

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Besondere Einrichtungen:

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor:

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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 soweit möglich erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer:
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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 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.

Alterswertminderung:

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

Vorinformation bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Sachwertfaktor:

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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.

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

9. ERTRAGSWERTVERFAHREN

9.1 Allgemein

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

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

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) Liegenschaftszinssatzes für

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

9.2 Ertragswertermittlung

Berechnungsgrundlagen SO.Nr. 5:

Mietannahmen	6,00 €/m²	für Wohnfläche SO.Nr. 5

Bewirtschaftungskosten	objektbezogen	Verwaltung	
		Wohnen 1 x 420,- €	420,00 €/a
		Instandhaltung	
		13,80 €/m² x 124 m²	1.711,20 €/a
		Mietausfallwagnis	
		2,0 % aus Rohertrag	
		8.928,- € x 0,02	178,56 €/a
			2.309,76 €/a
		2.309,76/8.928,-	= **25,87 %**

Liegenschaftszinssatz: Auswertungen über Liegenschaftszinssätze werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht geführt,
lt. Fachliteratur für das zu bewertende Objekt 0,0 – 3,5 %,
objektbezogen = 1,25 % (Gebäudetyp, Alter, Gesamtnutzung)

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

Berechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	SO.Nr. 5 OG	124,00		6,00	744,00	8.928,00
Summe			124,00	-		744,00	8.928,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**8.928,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.309,76 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.618,24 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,25 %** von **15.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**196,25 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.421,99 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **1,25 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**24,889**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**159.836,91 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**15.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**175.536,91 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**175.536,91 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**35.828,90 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**139.708,01 €**
	rd.	**140.000,00 €**

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

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen:
Die Berechnungen der Wohnflächen wurden überschlägig auf Basis des Teilungsplanes vorgenommen. 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 (WoFlV; 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

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.

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,

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- 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.

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 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 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.

Vom Immobilienmarkt.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

10.1 Allgemein

Beim Vergleichswertverfahren wird ein Mittelwert aus den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt.

Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. Ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise
2. Kaufpreise müssen eindeutig und zuverlässig sein
3. Die wertbildenden Faktoren müssen hinreichend übereinstimmen
4. Unterschiede in den maßgeblichen Wertfaktoren müssen durch angemessene Zu- oder Abschläge ausgeglichen werden
5. Sachgerechte Vergleichsmaßstäbe müssen zugrunde gelegt werden
6. Preisänderungen bis zum Wertermittlungsstichtag müssen berücksichtigt werden

10.2 Vergleichswert

Für das zu bewertende Objekt liegen nicht genügend zeitnahe Vergleichseinheiten vor. Ein Vergleichskaufpreisverfahren oder ein Vergleichsfaktorverfahren kann nicht durchgeführt werden.

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

11. VERKEHRSWERT

11.1 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 Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Für das zu bewertende Objekt liegen nicht genügend zeitnahe Vergleichseinheiten vor. Ein Vergleichskaufpreisverfahren oder ein Vergleichsfaktorverfahren kann nicht durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

11.2 Zusammenstellung

Sondereigentum Nr. 5:

Ertragswert = 140.000,- €

Sachwert = 155.000,- €

10.3 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.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird den Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und den Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

Insgesamt erhalten somit		
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,90 (b)	= 0,900
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,80 (d)	= 0,800

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[155.000,00 € x 0,800 + 140.000,00 € x 0,900] ÷ 1,700 = rd. **147.000,00 €**.

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück in 76549 Hügelsheim, Hauptstraße 55 (Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss nebst Terrasse Nr. 5 und Kellerraum Nr. 5 im Kellergeschoss)) wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertrags- und Sachwert zum Stichtag 17. März 2025 ermittelt mit

147.000,- €

In Worten: einhundertsiebenundvierzigtausend Euro

xxxxx, 24.04.2025

xxxxx

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