

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!**



XXXXX

Dipl.-Ing. (FH)

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

VERKEHRSWERTERMITTLUNG Geschäfts-Nr.: 12 K 21/24

für das Grundstück in 76547 Sinzheim-Halberstung, Hinterm Hof 2
(Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (Änderungsplan I) mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung
im Erdgeschoss, der Garage Nr. 1 sowie dem im Änderungsplan II mit Nr. 1 bezeichneten Keller-
raum im Untergeschoss; Sondernutzungsrecht an der im Änderungsplan I mit Nr. 1 bezeichneten
Terrasse)

Verkehrswert zum Stichtag 10. Oktober 2024

309.000,- €



Zweifamilienhaus mit ELW; Bj. ca. 1982, freistehend, Massivbauweise, eingeschossig,
unterkellert, Satteldach zu Wohnzwecken ausgebaut

SO.Nr. 1: Vierzimmerwohnung im EG, Wfl ca. 121 m²; Garagenplatz in Doppel-
garage; Abstellraum im KG; Sondernutzungsrecht an Terrasse

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

Ausfertigung Nr.: 2

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) xxxxx
xxxxx, 12.12.2024

ÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeine Angaben:	1.1 Objektart	4
	1.2 Auftraggeber	4
	1.3 Eigentümer	4
	1.4 Zweck des Gutachtens	4
	1.5 Wertermittlungsstichtag	4
	1.6 Qualitätsstichtag	5
	1.7 Ortsbesichtigung	5
	1.8 Teilnehmer	5
	1.9 Angaben zum Auftrag	5
	1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	5
	1.11 Verwendete Unterlagen	6
	1.12 Rechtsgrundlagen	6
	1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2. Angaben zum Grundstück:	2.1 Grundbuchangaben	8
	2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
	2.3 Grundstückslage	9
	2.4 Grundstücksbeschreibung	11
	2.5 Baugrundverhältnisse	12
3. Ang. zu den baul. Anlagen:	3.1 Allgemein	13
	3.2 Bauweise und Konzeption	13
	3.3 Baubeschreibung	14
	3.4 Bauzustand	14
	3.5 Außenanlagen	15
4. Flächenangaben:	5.1 Bruttogrundfläche	16
	5.2 Flächenermittlung	16
5. Wahl des Wertermittlungsverf.:	5.1 Allgemein	17
	5.2 Ermittlung des Verkehrswerts	17
	5.3 Verfahrensauswahl	17
	5.4 Begründung	20
6. Bodenwertermittlung:	6.1 Allgemein	21
	6.2 Bodenrichtwert	21
	6.3 Bodenwert	23

7. Sachwertverfahren:	7.1 Allgemein	25
	7.2 Gebäude- und Sachwert	28
8. Ertragswertverfahren:	8.1 Allgemein	36
	8.2 Ertragswertermittlung	38
9. Vergleichswertverfahren:	9.1 Allgemein	42
	9.2 Vergleichswert	42
10. Verkehrswert:	10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
	10.2 Zusammenstellung	43
	10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
	10.4 Verkehrswert	44
Anlage:	Fotos vom Objekt	
	Lagepläne	
	Grundrisse/Schnitte	
	Flächenermittlungen (BGF/WF)	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einem Garagenplatz in einer Doppelgarage und das Sondernutzungsrecht an einer überdachten Terrassenfläche.

Die Gesamtbebauung umfasst ein Zweifamilienhaus sowie eine daran angebaute Doppelgarage. Das freistehende Wohnhaus wurde ca. 1982 in Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig, unterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach mit Wiederkehr).

Die Doppelgarage wurde ebenfalls ca. 1982 in Massivbauweise erstellt und an der östlichen Giebelseite angebaut. Sie ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

Sondereigentum Nr. 1:

Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss. Sie umfasst eine Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC und eine überdachte Terrasse (Sondernutzungsrecht). Im Kellergeschoss ist ein Abstellraum vorhanden. Zudem ist das Sondereigentum an einem Garagenplatz in der Doppelgarage zugeordnet.

Besonderheit: entlang der Westgrenze des Grundstücks (Straßenseite) ist eine Fläche mit drei Stellplätzen angelegt. In den Grundbüchern sind diese Stellplätze nicht zugeordnet. Für die Wertermittlung wurde im Ertragswertverfahren jeder Einheit ein Stellplatz zugerechnet. Beim Sachwert ist der Stellplatzanteil im Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 12. August 2024 ein Verkehrswertgutachten für den vorgenannten Grundstücksanteil zu erstellen.

1.3 Eigentümer

xxxxx

xxxxx

- je ½ Anteil -

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung

1.5 Wertermittlungstichtag

10. Oktober 2024

1.6 Qualitätsstichtag

10. Oktober 2024

1.7 Ortsbesichtigung

10. Oktober 2024 Außenbesichtigung Wohnhaus und Doppelgarage
Innenbesichtigung SO.Nr. 1 im Erdgeschoss sowie Kellergeschoss gesamt

1.8 Teilnehmer

- xxxxx
- die übrigen Beteiligten wurden schriftlich über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor
- zu Punkt b): lt. mündlicher Auskunft durch xxxxx ist keine WEG-Verwaltung eingesetzt
- zu Punkt c): keine Mieter oder Pächter vorhanden – die Einheit ist am Stichtag nicht bewohnt
- zu Punkt d): es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- zu Punkt e): ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu Punkt f): Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht 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 Auskünften 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 (Stand 12.04.2024)
- Lagepläne
- Grundrisse, Schnitte
- Flächenermittlungen aus der Bauakte
- Richtwerte aus 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
- 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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

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 Anlagentechnik 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 privatrechtlichen 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

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: 12.04.2024).

- Grundbuch von Vimbuch
- Nr. 3999
- Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
- Flst.Nr. 15725
- Hinterm Hof 2
- Gebäude- und Freifläche
- Größe 05 a 99 m²

- Bestandsverzeichnis lfd.Nr. 1 520/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
(Änderungsplan I) mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdge-
schoss, der Garage Nr. 1 sowie dem im Änderungsplan II mit
Nr. 1 bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss.

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Änderungs-
plan I mit Nr. 1 bezeichneten Terrasse.

- Eintragungen in Zweite Abt.: lfd.Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-
meinschaft ist angeordnet

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungs- und baurechtliche Situation

- qualifizierter Bebauungsplan vorhanden
- Ortsteil „Halberstung“
- rechtskräftig seit 05.12.1989
- WA - allgemeines Wohngebiet
- Vollgeschosse - II
- GRZ 0,3 / GFZ 0,6
- DNG 24° - 35°
- Einzel- und Doppelhäuser

Denkmalschutz

- Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant

Baulastenverzeichnis

- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Entwicklungsstufe des Baulandes

- lt. Auskunft der Gemeindeverwaltung: erschließungsbeitragsfrei entsprechend der vorhandenen Bebauung

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben

- Land Baden-Württemberg, Bevölkerungszahl ca. 11.000.000
- Landkreis Rastatt, Bevölkerungszahl ca. 231.000
- Gemeinde Sinzheim - Bevölkerungszahl ca. 11.300
- Ortsteile: Sinzheim, Kartung, Winden, Leiberstung, Halberstung, Müllhofen, Schiftung, Ebenung + Vormberg
- Gemarkungsfläche 2.850 ha
- Höhenlage 128 ü. NN
- Lage in der Oberrheinischen Tiefebene ca. 7 km von Baden-Baden entfernt

Lage in der Gemeinde

- das Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Halberstung
- Kartung liegt südwestlich außerhalb der Hauptgemeinde, nahe der A5 (Karlsruhe-Basel)
- das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsteilrandes
- die Zufahrt erfolgt über die Straße Hinterm Hof
- es handelt sich um eine Sackgasse mit Anliegerverkehr
- der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine kleine Stichtstraße, welche von der Straße Hinterm Hof abgeht
- Nachbarschaftsbauung: Wohnbauung

Infrastruktur

- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Gemeinde und deren Ortsteilen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Ärzte und Apotheken sind vorhanden
- Autobahnanschlussstelle Baden-Baden an der A5 (Karlsruhe-Basel)
- Bahnanschluss an der Rheinstalstrecke Mannheim-Basel
- zwei S-Bahn-Haltepunkte der KVV
- nächster ICE-Bahnhof in Baden-Baden
- Straßen: B 3 (alt) teilt Sinzheim in West- und Ostteil (weitere Teilung durch Rheinstalbahn)
B 3 (neu) am westlichen Ortsrand
B 500 (Iffezheim-Waldshut)
- Regionalflughafen Baden Airport ca. 10 km entfernt

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

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

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

- Sinzheim = Demographietyp 8
- Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

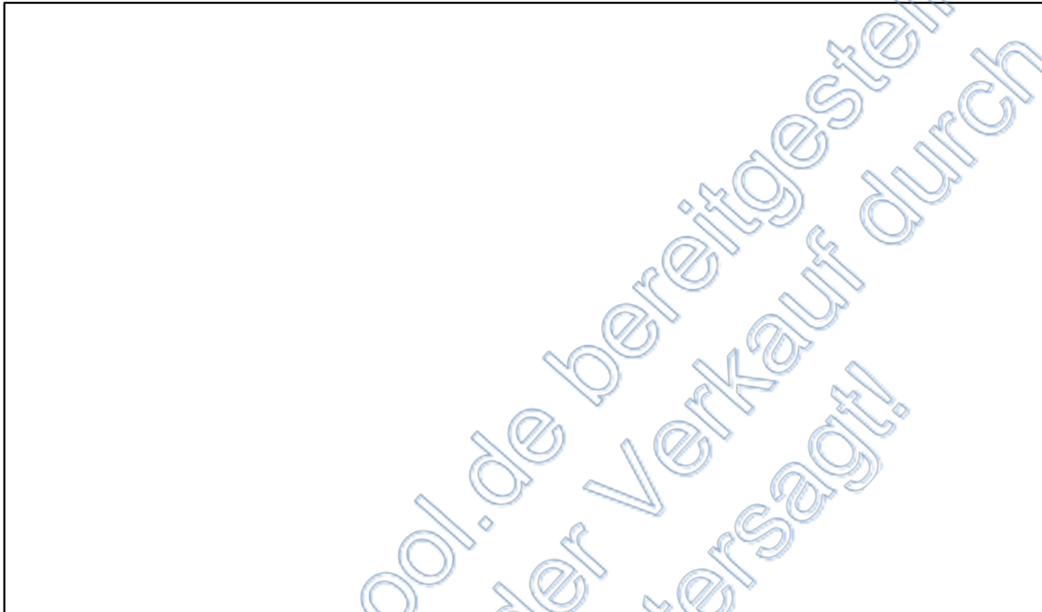
2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| - Zweifamilienhaus mit ELW | - Doppelgarage |
| - eingeschossig | - eingeschossig |
| - unterkellert | - nicht unterkellert |
| - Satteldach mit Wiederkehr | - Flachdach |

Zuschnitt/Größe/Nivellement

- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- die Grundstücksfläche ist überwiegend eben
- das umliegende Gelände ist ebenfalls überwiegend eben



Erschließung

- das Grundstück ist entsprechend seiner Bebauung erschlossen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser- 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, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt

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 Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einem Garagenplatz in einer Doppelgarage und das Sondernutzungsrecht an einer überdachten Terrassenfläche.

Die Gesamtbebauung umfasst ein Zweifamilienhaus sowie eine daran angebaute Doppelgarage. Das freistehende Wohnhaus wurde ca. 1982 in Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig, unterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach mit Wiederkehr).

Die Doppelgarage wurde ebenfalls ca. 1982 in Massivbauweise erstellt und an der östlichen Giebelseite angebaut. Sie ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

Sondereigentum Nr. 1:

Es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss. Sie umfasst eine Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC und eine überdachte Terrasse (Sondernutzungsrecht). Im Kellergeschoss ist ein Abstellraum vorhanden. Zudem ist das Sondereigentum an einem Garagenplatz in der Doppelgarage zugeordnet.

3.3 Baubeschreibung

Rohbau	
Baujahr:	ca. 1982
Fundamente:	Streifenfundamente lt. Planunterlagen
Umfassungen:	Massivbauweise (Beton + Mauerwerk)
Innenwände:	soweit zu erkennen Massivbauweise (Mauerwerk oder vergleichbares)
Dachform:	Satteldach mit Ziegelddeckung
Decken:	Massivdecken über KG und EG
Ausbau SO.Nr. 1	
Fenster:	Kunststoffrahmen mit 2-fach Isolierverglasung (ca. 2017/2018) tlw. Holzrahmen mit 2-fach Isolierverglasung (aus Baujahr)
Türen:	glatt, beschichtet, mit Magnetschloss (ca. 2018)
Bodenbeläge:	Granitfliesen, Laminat,
Decken:	Malervlies + Anstrich, Glasgewebetapete, Paneele
Wände:	Malervlies + Anstrich, Fliesen
Heizung:	Ölzentralheizung (ca. 2000) Fußbodenheizung Kaminofen im EG
Installation:	Wasserleitungsnetz aus Baujahr WW-Versorgung über Zentralheizung Elektroinstallation aus Baujahr WC mit WC und Waschbecken (ca. 2015) Bad mit Badewanne, Dusche (abgemauert, Echtglastür), WC und Waschtisch (ca. 2015)

3.4 Bauzustand

- das Wohngebäude befindet sich baujahrbezogen in einem überwiegend durchschnittlichen Bauunterhaltungszustand
- Reparaturstau liegt vor:
 - Hauseingangstreppe
 - Holzwerk außen
 - SO.Nr. 1:
 - Kaminofen beschädigt (Umfang des Schadens vor Ort nicht feststellbar)
 - Malerarbeiten in Küche, Hasuwirtschaftsraum und im „Schlafbereich“ nicht fertiggestellt
 - Türen/Zargen im „Schlafbereich“ tlw. nicht montiert
 - Kleinreparaturen
- 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

3.5 Außenanlagen

- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- die Grundstücksfläche ist überwiegend eben
- das umliegende Gelände ist ebenfalls überwiegend eben
- die Zufahrt erfolgt über die Straße Hintern Hof
- es handelt sich um eine Sackgasse mit Anliegerverkehr
- der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine kleine Stichstraße, welche von der Straße Hintern Hof abgeht
- befestigte Flächen: Hauszugang und Garagenvorplatz/Zufahrt mit Betonpflaster
- nicht befestigte Flächen sind begrünt mit Rasen und Büschen

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

4. FLÄCHENANGABEN

4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde aus den als Anlage beigefügten Grundrissen ermittelt.

Die Berechnung dient als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung und ist nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Die Berechnung kann von diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, II. BV.) abweichen und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwertbar.

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung **512,92 m²**

4.2 Flächenermittlung

Die Wohnfläche wurde aus der als Anlage beigefügten Flächenermittlung der Bauakten übernommen und anhand der Grundrisse überschlägig geprüft.

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

Sondereigentum Nr. 1 **121,43 m²**

Sondernutzungsrecht an Terrasse Anteil 1/2 **ca. 6,00 m²**

5. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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 Wertermittlungstichtag ab-

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.

5.4 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. Ein Marktanpassungszu- oder -abschlag wird nicht vorgenommen.

6. BODENWERTERMITTLUNG

6.1 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 Vergleichsverfahren (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.

6.2 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 nach dem Richtwertsystem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Bodenrichtwert **245,00 €/m²** Baureifes Land / wGFZ 0,6
- Zustand: unbebaut, erschließungsbeitragsfrei
- Erschließungskosten fallen lt. Gemeindeverwaltung nicht an

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

6.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 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)	= 245,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	10.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	245,00 €/m ²	
GFZ	0,6	0,79	× 1,07	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	599	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	262,15 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	262,15 €/m²
Fläche		×	599 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	157.027,85 € rd. 157.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 insgesamt **157.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,79	0,94
Vergleichsobjekt	0,60	0,89

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,07$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 520/1.000) 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	157.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	157.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 520/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	81.640,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 81.640,00 € rd. 81.600,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 **81.600,00 €**.

7. SACHWERTVERFAHREN

7.1 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. Ausbauszuschlag) 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).

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 modellhaft 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 Unterhaltungstaus 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.

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.

7.2 Gebäude- und Sachwert

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus mit ELW
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	843,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	512,92 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	16.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	448.891,56 €
Baupreisindex (BPI) 10.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	820.124,88 €
Sondereigentumsanteil	x	520/1.000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	426.464,92 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre
• prozentual		52,86 %
• Faktor	x	0,4714
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	201.035,57 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	24.000,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	225.035,57 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		225.035,57 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.752,49 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.788,06 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	81.600,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	322.388,06 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	322.388,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.388,06 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	310.000,00 €
	rd.	310.000,00 €

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

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	41,3 %	50,7 %	8,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	41,3	299,42
3	835,00	50,7	423,35
4	1.005,00	8,0	80,40
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 803,17

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 803,17 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 843,32 €/m² BGF

rd. 843,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppen	16.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	16.500,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	3.000,00 €
Terrasse SO.Nr. 1	6.000,00 €
Garage Nr. 1	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	24.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (225.035,57 €)			15.752,49 €
Summe			15.752,49 €

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: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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 2,7 beträgt demnach 69 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. 1 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-12.388,06 €
• Rep.stau bzw. Fertigstellungsarbeiten beim Innenausbau	-12.388,06 €
• Anteil am Gemeinschaftseigentum	
Summe	-12.388,06 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1982 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 42 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis:

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten:

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

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 schadhafte 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.

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.

8. ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 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

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 Unterhaltungstaus 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.

8.2 Ertragswertermittlung

Berechnungsgrundlagen:

Mietannahmen	8,00 €/m ²	für Wohnfläche SO.Nr. 1 + Terrasse
	1 x 50,- €	für Garage
	1 x 25,- €	für Stellplatzfläche

Bewirtschaftungskosten	objektbezogen	Verwaltung	
		1 x 420,- Wohnen	420,00 €/a
		2 x 46,- Garage/Stellplatz	92,00 €/a
		Instandhaltung	
		127 x 13,80	1.752,60 €/a
		1 x 104,00	104,00 €/a
		1 x 52,00	52,00 €/a
		Mietausfallwagnis	
		2,0 % aus Rohertrag	
		13.092,- € x 0,02	261,84 €/a
			2.682,44 €/a
		2.682,44 / 13.092,-	= 20,49 %

Liegenschaftszinssatz: Auswertungen über Liegenschaftszinssätze werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht geführt, lt. Fachliteratur 0,0 bis 3,0 %, objektbezogen = 1,5 % (Gebäudetyp, Alter, Gesamtnutzung)

Berechnung **SO.Nr. 1:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	SO.Nr. 1 EG	121,00		8,00	968,00	11.616,00
	2	Terrasse	6,00		8,00	48,00	576,00
	3	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
	4	Stellplatzfläche		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			127,00	2,00		1.091,00	13.092,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.092,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.682,44 €
jährlicher Reinertrag	= 10.409,56 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,50 % von 81.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.224,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.185,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,879
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 237.713,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 81.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 319.313,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 319.313,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 12.388,06 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 306.925,05 €
	rd. 307.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen:

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus der Flächenermittlung der Bauakten übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag:

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

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

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

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,

- 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

9. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

9.1 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

9.2 Vergleichswert

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

10. VERKEHRSWERT

10.1 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.

10.2 Zusammenstellung

Sondereigentum Nr. 1:

Ertragswert	= 307.000,- €
Sachwert	= 310.000,- €
Vergleichswert	= entfällt

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 0,80 (b) und den Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[307.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 310.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,700 = \text{rd. } \mathbf{309.000,00 \text{ €}}$$

10.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück in 76547 Sinzheim-Halberstung, Hintern Hof 2 (Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (Änderungsplan I) mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, der Garage Nr. 1 sowie dem im Änderungsplan II mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss; Sondernutzungsrecht an der im Änderungsplan I mit Nr. 1 bezeichneten Terrasse), wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertrags- und Sachwert zum Stichtag 10. Oktober 2024 ermittelt mit

309.000,- €

In Worten: dreihundertneuntausend Euro

xxxxx, 12.12.2024

xxxxx



XXXXX

Dipl.-Ing. (FH)

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

VERKEHRSWERTERMITTLUNG Geschäfts-Nr.: 12 K 22/24

für das Grundstück in 76547 Sinzheim-Halberstung, Hinterm Hof 2
(Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (Änderungsplan I) mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung
im Dachgeschoss, der Garage Nr. 2 sowie dem im Änderungsplan II mit Nr. 2 bezeichneten Keller-
räumen im Untergeschoss)

Verkehrswert zum Stichtag 31. Oktober 2024

173.000,- €



Zweifamilienhaus mit ELW, Bj. ca. 1982, freistehend, Massivbauweise, eingeschossig,
unterkellert, Satteldach zu Wohnzwecken ausgebaut
SO.Nr. 2: Dreizimmerwohnung im DG, Wfl ca. 80 m²; Garagenplatz in Doppel-
garage; 2 Abstellräume im KG

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

Ausfertigung Nr.: 2

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) xxxxx
xxxxx, 12.12.2024

ÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeine Angaben:	1.1 Objektart	4
	1.2 Auftraggeber	4
	1.3 Eigentümer	4
	1.4 Zweck des Gutachtens	4
	1.5 Wertermittlungsstichtag	4
	1.6 Qualitätsstichtag	5
	1.7 Ortsbesichtigung	5
	1.8 Teilnehmer	5
	1.9 Angaben zum Auftrag	5
	1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	5
	1.11 Verwendete Unterlagen	6
	1.12 Rechtsgrundlagen	6
	1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2. Angaben zum Grundstück:	2.1 Grundbuchangaben	8
	2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
	2.3 Grundstückslage	9
	2.4 Grundstücksbeschreibung	11
	2.5 Baugrundverhältnisse	12
3. Ang. zu den baul. Anlagen:	3.1 Allgemein	13
	3.2 Bauweise und Konzeption	13
	3.3 Baubeschreibung	14
	3.4 Bauzustand	14
	3.5 Außenanlagen	15
4. Flächenangaben:	5.1 Bruttogrundfläche	16
	5.2 Flächenermittlung	16
5. Wahl des Wertermittlungsverf.:	5.1 Allgemein	17
	5.2 Ermittlung des Verkehrswerts	17
	5.3 Verfahrensauswahl	17
	5.4 Begründung	20
6. Bodenwertermittlung:	6.1 Allgemein	21
	6.2 Bodenrichtwert	21
	6.3 Bodenwert	23

7. Sachwertverfahren:	7.1 Allgemein	25
	7.2 Gebäude- und Sachwert	28
8. Ertragswertverfahren:	8.1 Allgemein	36
	8.2 Ertragswertermittlung	38
9. Vergleichswertverfahren:	9.1 Allgemein	42
	9.2 Vergleichswert	42
10. Verkehrswert:	10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
	10.2 Zusammenstellung	43
	10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
	10.4 Verkehrswert	44
Anlage:	Fotos vom Objekt	
	Lagepläne	
	Grundrisse/Schnitte	
	Flächenermittlungen (BGF/WF)	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einem Garagenplatz in einer Doppelgarage.

Die Gesamtbebauung umfasst ein Zweifamilienhaus sowie eine daran angebaute Doppelgarage. Das freistehende Wohnhaus wurde ca. 1982 in Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig, unterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (Satteldach mit Wiederkehr).

Die Doppelgarage wurde ebenfalls ca. 1982 in Massivbauweise erstellt und an der östlichen Giebelseite angebaut. Sie ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

Sondereigentum Nr. 2:

Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss. Sie umfasst eine Diele (zur Küche hin offen), Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und zwei Balkone (Westgiebel + südliche Hausseite). Der Balkon an der südlichen Hausseite (Schlafzimmer) wurde nachträglich angebaut. Im Kniestockbereich befindet sich ein Speicherraum. Im Kellergeschoss sind zwei Abstellräume vorhanden. Zudem ist das Sondereigentum an einem Garagenplatz in der Doppelgarage zugeordnet.

Besonderheit: entlang der Westgrenze des Grundstücks (Straßenseite) ist eine Fläche mit drei Stellplätzen angelegt. In den Grundbüchern sind diese Stellplätze nicht zugeordnet. Für die Wertermittlung wurde im Ertragswertverfahren jeder Einheit ein Stellplatz zugerechnet. Beim Sachwert ist der Stellplatzanteil im Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 12. August 2024 ein Verkehrswertgutachten für den vorgenannten Grundstücksanteil zu erstellen.

1.3 Eigentümer

xxxxx

xxxxx

- je ½ Anteil -

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung

1.5 Wertermittlungstichtag

31. Oktober 2024

1.6 Qualitätsstichtag

31. Oktober 2024

1.7 Ortsbesichtigung

10. Oktober 2024 Außenbesichtigung Wohnhaus und Doppelgarage
Innenbesichtigung Kellergeschoss
kein Zutritt zu Sondereigentum Nr. 2

31. Oktober 2024 Innenbesichtigung Sondereigentum Nr. 2

1.8 Teilnehmer

10. Oktober 2024

- xxxxx
- die übrigen Beteiligten wurden schriftlich über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

31. Oktober 2024

- xxxxx
- die übrigen Beteiligten wurden schriftlich über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor
- zu Punkt b): lt. mündlicher Auskunft durch Herrn xxxxx ist keine WEG-Verwaltung eingesetzt
- zu Punkt c): die Einheit ist am Stichtag durch einen Miteigentümer eigengenutzt
- zu Punkt d): es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- zu Punkt e): ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu Punkt f): Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht 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 (Stand 11.04.2024)
- Lagepläne
- Grundrisse, Schnitte
- Flächenermittlungen aus der Bauakte
- Richtwerte aus BORIS-BW
- Auskunft aus dem Baulastebuch
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- ImmoWertV, WertR, Statistische Berichte Baden-Württemberg
- NHK 2010, DIN 276 (Kosten von Hochbauten)
- Wohnflächenverordnung, Baugesetzbuch, Mietgesetze
- 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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

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 Anlagentechnik 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 privatrechtlichen 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

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: 11.04.2024).

- Grundbuch von Vimbuch
- Nr. 4000
- Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
- Flst.Nr. 15725
- Hinterm Hof 2
- Gebäude- und Freifläche
- Größe 05 a 99 m²

- Bestandsverzeichnis Ifd.Nr. 1 331/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
(Änderungsplan I) mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachge-
schoss, der Garage Nr. 2 sowie den im Änderungsplan II mit
Nr. 2 bezeichneten Kellerräumen im Untergeschoss.

- Eintragungen in Zweite Abt.: Ifd.Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-
meinschaft ist angeordnet

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungs- und baurechtliche Situation

- qualifizierter Bebauungsplan vorhanden
- Ortsteil „Halberstung“
- rechtskräftig seit 05.12.1989
- WA - allgemeines Wohngebiet
- Vollgeschosse - II
- GRZ 0,3 / GFZ 0,6
- DNG 24° - 35°
- Einzel- und Doppelhäuser

Denkmalschutz

- Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant

Baulastenverzeichnis

- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Entwicklungsstufe des Baulandes

- lt. Auskunft der Gemeindeverwaltung: erschließungsbeitragsfrei entsprechend der vorhandenen
Bebauung

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben

- Land Baden-Württemberg, Bevölkerungszahl ca. 11.000.000
- Landkreis Rastatt, Bevölkerungszahl ca. 231.000
- Gemeinde Sinzheim - Bevölkerungszahl ca. 11.300
- Ortsteile: Sinzheim, Kartung, Winden, Leiberstung, Halberstung, Müllhofen, Schiftung, Ebenung + Vormberg
- Gemarkungsfläche 2.850 ha
- Höhenlage 128 ü. NN
- Lage in der Oberrheinischen Tiefebene ca. 7 km von Baden-Baden entfernt

Lage in der Gemeinde

- das Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Halberstung
- Kartung liegt südwestlich außerhalb der Hauptgemeinde, nahe der A5 (Karlsruhe-Basel)
- das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsteilrandes
- die Zufahrt erfolgt über die Straße Hinterm Hof
- es handelt sich um eine Sackgasse mit Anliegerverkehr
- der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine kleine Stichtstraße, welche von der Straße Hinterm Hof abgeht
- Nachbarschaftsbebauung: Wohnbebauung

Infrastruktur

- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Gemeinde und deren Ortsteilen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Ärzte und Apotheken sind vorhanden
- Autobahnanschlussstelle Baden-Baden an der A5 (Karlsruhe-Basel)
- Bahnanschluss an der Rheintalstrecke Mannheim-Basel
- zwei S-Bahn-Haltepunkte der KVV
- nächster ICE-Bahnhof in Baden-Baden
- Straßen: B 3 (alt) teilt Sinzheim in West- und Ostteil (weitere Teilung durch Rheintalbahn)
B 3 (neu) am westlichen Ortsrand
B 500 (Iffezheim-Waldshut)
- Regionalflughafen Baden Airport ca. 10 km entfernt

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

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

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

- Sinzheim = Demographietyp 8
- Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| - Zweifamilienhaus mit ELW | - Doppelgarage |
| - eingeschossig | - eingeschossig |
| - unterkellert | - nicht unterkellert |
| - Satteldach mit Wiederkehr | - Flachdach |

Zuschnitt/Größe/Nivellement

- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- die Grundstücksfläche ist überwiegend eben
- das umliegende Gelände ist ebenfalls überwiegend eben



Erschließung

- das Grundstück ist entsprechend seiner Bebauung erschlossen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser- 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, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt

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 Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einem Garagenplatz in einer Doppelgarage.

Die Gesamtbebauung umfasst ein Zweifamilienhaus sowie eine daran angebaute Doppelgarage. Das freistehende Wohnhaus wurde ca. 1982 in Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig, unterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach mit Wiederkehr).

Die Doppelgarage wurde ebenfalls ca. 1982 in Massivbauweise erstellt und an der östlichen Giebelseite angebaut. Sie ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

Sondereigentum Nr. 2:

Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss. Sie umfasst eine Diele (zur Küche hin offen), Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und zwei Balkone (Westgiebel + südliche Hausseite). Der Balkon an der südlichen Hausseite (Schlafzimmer) wurde nachträglich angebaut. Im Kniestockbereich befindet sich ein Speicherraum. Im Kellergeschoss sind zwei Abstellräume vorhanden. Zudem ist das Sondereigentum an einem Garagenplatz in der Doppelgarage zugeordnet.

3.3 Baubeschreibung

Rohbau	
Baujahr:	ca. 1982
Fundamente:	Streifenfundamente lt. Planunterlagen
Umfassungen:	Massivbauweise (Beton + Mauerwerk)
Innenwände:	soweit zu erkennen Massivbauweise (Mauerwerk oder vergleichbares)
Dachform:	Satteldach mit Ziegeldeckung
Decken:	Massivdecken über KG und EG
Ausbau SO.Nr. 2	
Fenster:	Holzrahmen mit 2-fach Isolierverglasung (aus Baujahr) 2 Dachliegefenster erneuert, Kunststoffrahmen
Türen:	holzfunrniert, glatt, beschichtet
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat,
Decken:	Paneele, N+F-Schalung, Raufasertapete
Wände:	Raufasertapete, Fliesen
Heizung:	Ölzentralheizung (ca. 2000) Fußbodenheizung
Installation:	Wasserleitungsnetz aus Baujahr WW-Versorgung über Zentralheizung Elektroinstallation aus Baujahr Bad mit Badewanne, Dusche + Kabine, WC und zwei Waschbecken (ca. 2000)

3.4 Bauzustand

- das Wohngebäude befindet sich baujahrbezogen in einem überwiegend durchschnittlichen Bauunterhaltungszustand
- Reparaturstau liegt vor:
 - Hauseingangstreppe
 - Holzwerk außen
 - SO.Nr. 2:
 - Mischbatterie an einem Waschbecken defekt
 - Laminatbeläge tlw. mit Schäden
 - Kleinreparaturen
- 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

3.5 Außenanlagen

- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- die Grundstücksfläche ist überwiegend eben
- das umliegende Gelände ist ebenfalls überwiegend eben
- die Zufahrt erfolgt über die Straße Hintern Hof
- es handelt sich um eine Sackgasse mit Anliegerverkehr
- der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine kleine Stichstraße, welche von der Straße Hintern Hof abgeht
- befestigte Flächen: Hauszugang und Garagenvorplatz/Zufahrt mit Betonpflaster
- nicht befestigte Flächen sind begrünt mit Rasen und Büschen

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

4. FLÄCHENANGABEN

4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde aus den als Anlage beigefügten Grundrissen ermittelt.

Die Berechnung dient als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung und ist nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Die Berechnung kann von diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, II. BV.) abweichen und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwertbar.

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung **512,92 m²**

4.2 Flächenermittlung

Die Wohnfläche wurde aus der als Anlage beigefügten Flächenermittlung der Bauakten übernommen und anhand der Grundrisse überschlägig geprüft.

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

Sondereigentum Nr. 2 **74,43 m²**

Balkone **ca. 6,00 m²**

5. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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-

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.

5.4 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. Ein Marktanpassungszu- oder -abschlag wird nicht vorgenommen.

6. BODENWERTERMITTLUNG

6.1 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 Vergleichsverfahren (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.

6.2 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 nach dem Richtwertsystem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Bodenrichtwert **245,00 €/m²** Baureifes Land / wGFZ 0,6
- Zustand: unbebaut, erschließungsbeitragsfrei
- Erschließungskosten fallen lt. Gemeindeverwaltung nicht an

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

6.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 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)	= 245,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	10.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	245,00 €/m ²	
GFZ	0,6	0,79	× 1,07	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	599	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	262,15 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	262,15 €/m²
Fläche		×	599 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	157.027,85 € rd. 157.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 insgesamt **157.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,79	0,94
Vergleichsobjekt	0,60	0,89

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,07$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 2

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 331/1.000) 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	157.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	157.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 331/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	51.967,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 51.967,00 € rd. 52.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2024 **52.000,00 €**.

7. SACHWERTVERFAHREN

7.1 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. Ausbauszuschlag) 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).

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 modellhaft 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 Unterhaltungszustands 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.

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.

7.2 Gebäude- und Sachwert

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus mit ELW
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	820,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	512,92 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	16.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	437.094,40 €
Baupreisindex (BPI) 31.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	798.571,47 €
Sondereigentumsanteil	x	331/1.000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	264.327,16 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre
• prozentual		60,00 %
• Faktor	x	0,4
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	105.730,86 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	19.500,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.230,86 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		125.230,86 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.766,16 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	133.997,02 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	185.997,02 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	185.997,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.997,02 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	180.000,00 €
	rd.	180.000,00 €

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

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	49,0	355,25
3	835,00	51,0	425,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 781,10

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 781,10 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 820,16 €/m² BGF

rd. 820,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Außentreppen	16.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	16.500,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Balkon Garage Nr. 2	4.500,00 € 15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	19.500,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (125.230,86 €)			8.766,16 €
Summe			8.766,16 €

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: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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. 2 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-5.997,02 €
• Rep.stau inkl. Anteil am Gemeinschaftseigentum	-5.997,02 €
Summe	-5.997,02 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Summe		1,5	0,0	

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1982 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 42 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis:

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten:

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

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 schadhafte 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.

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.

8. ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 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

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 Unterhaltungstaus 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.

8.2 Ertragswertermittlung

Berechnungsgrundlagen:

Mietannahmen	8,00 €/m ²	für Wohnfläche SO.Nr. 2 + Balkone
	1 x 50,- €	für Garage
	1 x 25,- €	für Stellplatzfläche

Bewirtschaftungskosten	objektbezogen	Verwaltung	
		1 x 420,- Wohnen	420,00 €/a
		2 x 46,- Garage/Stellplatz	92,00 €/a
		Instandhaltung	
		80 x 13,80	1.104,00 €/a
		1 x 104,00	104,00 €/a
		1 x 52,00	52,00 €/a
		Mietausfallwagnis	
		2,0 % aus Rohertrag	
		8.580,- € x 0,02	171,60 €/a
			1.943,60 €/a
		1.943,60 / 8.580,-	= 20,49 %

Liegenschaftszinssatz: Auswertungen über Liegenschaftszinssätze werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht geführt, lt. Fachliteratur 0,0 bis 3,0 %, objektbezogen = 1,75 % (Gebäudetyp, Alter, Gesamtnutzung)

Berechnung **SO.Nr. 2:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	SO.Nr. 2 DG	74,00		8,00	592,00	7.104,00
	2	Balkone	6,00		8,00	48,00	576,00
	3	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
	4	Stellplatzfläche		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			80,00	2,00		715,00	8.580,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.580,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.943,60 €
jährlicher Reinertrag	= 6.636,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,75 % von 52.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 910,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.726,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,987
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 125.906,36 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 52.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 177.906,36 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 177.906,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.997,02 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 171.909,34 €
	rd. 172.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen:

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus der Flächenermittlung der Bauakten übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag:

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

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

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

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,

- 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.

9. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

9.1 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

9.2 Vergleichswert

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

10. VERKEHRSWERT

10.1 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.

10.2 Zusammenstellung

Sondereigentum Nr. 2:

Ertragswert	= 172.000,- €
Sachwert	= 180.000,- €
Vergleichswert	= entfällt

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 0,80 (b) und den Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[172.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 180.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,700 = \text{rd. } \mathbf{176.000,00 \text{ €}}$$

10.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück in 76547 Sinzheim-Halberstung, Hintern Hof 2 (Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (Änderungsplan I) mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss, der Garage Nr. 2 sowie den im Änderungsplan II mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen im Untergeschoss), wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertrags- und Sachwert zum Stichtag 31. Oktober 2024 ermittelt mit

176.000,- €

In Worten: einhundertsechundsiebzigttausend Euro

xxxxx, 12.12.2024

xxxxx



XXXXX

Dipl.-Ing. (FH)

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

VERKEHRSWERTERMITTLUNG Geschäfts-Nr.: 12 K 23/24

für das Grundstück in 76547 Sinzheim-Halberstung, Hinterm Hof 2
(Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (Änderungsplan II) mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung
im Untergeschoss sowie dem im Änderungsplan II mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum im Unter-
geschoss)

Verkehrswert zum Stichtag 10. Oktober 2024

34.000,- €



Zweifamilienhaus mit ELW, Bj. ca. 1982, freistehend, Massivbauweise, eingeschossig,
unterkellert, Satteldach zu Wohnzwecken ausgebaut

SO.Nr. 3: Zweizimmerwohnung im KG, Wfl ca. 35 m²; Abstellraum im KG

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

Ausfertigung Nr.: 2

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) xxxxx
xxxxx, 12.12.2024

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	15
	3.4 Bauzustand	15
	3.5 Außenanlagen	16
4. Flächenangaben:	5.1 Bruttogrundfläche	17
	5.2 Flächenermittlung	17
5. Wahl des Wertermittlungsverf.:	5.1 Allgemein	18
	5.2 Ermittlung des Verkehrswerts	18
	5.3 Verfahrensauswahl	18
	5.4 Begründung	21
6. Bodenwertermittlung:	6.1 Allgemein	22
	6.2 Bodenrichtwert	22
	6.3 Bodenwert	24

7. Sachwertverfahren:	7.1 Allgemein	26
	7.2 Gebäude- und Sachwert	29
8. Ertragswertverfahren:	8.1 Allgemein	37
	8.2 Ertragswertermittlung	39
9. Vergleichswertverfahren:	9.1 Allgemein	43
	9.2 Vergleichswert	43
10. Verkehrswert:	10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
	10.2 Zusammenstellung	44
	10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
	10.4 Verkehrswert	45
Anlage:	Fotos vom Objekt	
	Lagepläne	
	Grundrisse/Schnitte	
	Flächenermittlungen (BGF/WF)	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Zweizimmerwohnung im Kellergeschoss eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Die Gesamtbebauung umfasst ein Zweifamilienhaus sowie eine daran angebaute Doppelgarage. Das freistehende Wohnhaus wurde ca. 1982 in Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig, unterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach mit Wiederkehr).

Die Doppelgarage wurde ebenfalls ca. 1982 in Massivbauweise erstellt und an der östlichen Giebelseite angebaut. Sie ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

Sondereigentum Nr. 3:

Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung im Kellergeschoss, die Einliegerwohnung des Zweifamilienhauses. Sie umfasst einen Flur, Wohnküche, Schlafzimmer und ein Duschbad. Zudem ist im Kellergeschoss ein Abstellraum vorhanden.

Besonderheit: entlang der Westgrenze des Grundstücks (Straßenseite) ist eine Fläche mit drei Stellplätzen angelegt. In den Grundbüchern sind diese Stellplätze nicht zugeordnet. Für die Wertermittlung wurde im Ertragswertverfahren jeder Einheit ein Stellplatz zugerechnet. Beim Sachwert ist der Stellplatzanteil im Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.

Feststellungen am Stichtag: Die in der Wohnküche und im Schlafzimmer vorhandenen Fenster entsprechen nicht den Anforderungen für Fenster von Aufenthaltsräumen lt. § 34, Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Demnach muss die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mindestens 1,3 m unter der Decke liegen. Im vorliegenden Fall sind es ca. 0,85 m.

Zudem wird die notwendige lichte Raumhöhe von 2,3 m für Aufenthaltsräume nicht erreicht.

Durch das Fehlen dieser beiden Kriterien lässt sich die Einheit Nr. 3 nur eingeschränkt nutzen.

Im Sachwertverfahren wird ein Marktanpassungsabschlag und im Ertragswertverfahren eine abgeminderte Miete in Ansatz gebracht.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 12. August 2024 ein Verkehrswertgutachten für den vorgenannten Grundstücksanteil zu erstellen.

1.3 Eigentümer

xxxxx

xxxxx

- je ½ Anteil -

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung

1.5 Wertermittlungstichtag

10. Oktober 2024

1.6 Qualitätsstichtag

10. Oktober 2024

1.7 Ortsbesichtigung

10. Oktober 2024

Außenbesichtigung Wohnhaus und Doppelgarage
Innenbesichtigung SO.Nr. 3 sowie Kellergeschoss gesamt

1.8 Teilnehmer

- xxxxx
- die übrigen Beteiligten wurden schriftlich über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor
- zu Punkt b): lt. mündlicher Auskunft durch xxxxx ist keine WEG-Verwaltung eingesetzt
- zu Punkt c): keine Mieter oder Pächter vorhanden – die Einheit ist am Stichtag aufgrund ausstehender Sanierungsarbeiten nicht nutzbar
- zu Punkt d): es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- zu Punkt e): ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu Punkt f): Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht 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 (Stand 11.04.2024)
- Lagepläne
- Grundrisse, Schnitte
- Flächenermittlungen aus der Bauakte
- Richtwerte aus 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
- 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)

Erbbaurecht:

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

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 Anlagentechnik 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 privatrechtlichen 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!

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben

- Land Baden-Württemberg, Bevölkerungszahl ca. 11.000.000
- Landkreis Rastatt, Bevölkerungszahl ca. 231.000
- Gemeinde Sinzheim - Bevölkerungszahl ca. 11.300
- Ortsteile: Sinzheim, Kartung, Winden, Leiberstung, Halberstung, Müllhofen, Schiftung, Ebenung + Vormberg
- Gemarkungsfläche 2.850 ha
- Höhenlage 128 ü. NN
- Lage in der Oberrheinischen Tiefebene ca. 7 km von Baden-Baden entfernt

Lage in der Gemeinde

- das Grundstück befindet sich im Gemeindeteil Halberstung
- Kartung liegt südwestlich außerhalb der Hauptgemeinde, nahe der A5 (Karlsruhe-Basel)
- das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsteilrandes
- die Zufahrt erfolgt über die Straße Hinterm Hof
- es handelt sich um eine Sackgasse mit Anliegerverkehr
- der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine kleine Stichtstraße, welche von der Straße Hinterm Hof abgeht
- Nachbarschaftsbebauung: Wohnbebauung

Infrastruktur

- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Gemeinde und deren Ortsteilen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Ärzte und Apotheken sind vorhanden
- Autobahnanschlussstelle Baden-Baden an der A5 (Karlsruhe-Basel)
- Bahnanschluss an der Rheintalstrecke Mannheim-Basel
- zwei S-Bahn-Haltepunkte der KVV
- nächster ICE-Bahnhof in Baden-Baden
- Straßen: B 3 (alt) teilt Sinzheim in West- und Ostteil (weitere Teilung durch Rheintalbahn)
B 3 (neu) am westlichen Ortsrand
B 500 (Iffezheim-Waldshut)
- Regionalflughafen Baden Airport ca. 10 km entfernt

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

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

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

- Sinzheim = Demographietyp 8
- Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| - Zweifamilienhaus mit ELW | - Doppelgarage |
| - eingeschossig | - eingeschossig |
| - unterkellert | - nicht unterkellert |
| - Satteldach mit Wiederkehr | - Flachdach |

Zuschnitt/Größe/Nivellement

- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- die Grundstücksfläche ist überwiegend eben
- das umliegende Gelände ist ebenfalls überwiegend eben



Erschließung

- das Grundstück ist entsprechend seiner Bebauung erschlossen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser- 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, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt

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 Zweizimmerwohnung im Kellergeschoss eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Die Gesamtbebauung umfasst ein Zweifamilienhaus sowie eine daran angebaute Doppelgarage. Das freistehende Wohnhaus wurde ca. 1982 in Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig, unterkellert und hat ein zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach mit Wiederkehr).

Die Doppelgarage wurde ebenfalls ca. 1982 in Massivbauweise erstellt und an der östlichen Giebelseite angebaut. Sie ist eingeschossig, nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

Sondereigentum Nr. 3:

Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung im Kellergeschoss, die Einliegerwohnung des Zweifamilienhauses. Sie umfasst einen Flur, Wohnküche, Schlafzimmer und ein Duschbad. Zudem ist im Kellergeschoss ein Abstellraum vorhanden.

Feststellungen am Stichtag:

Die in der Wohnküche und im Schlafzimmer vorhandenen Fenster entsprechen nicht den Anforderungen für Fenster von Aufenthaltsräumen lt. § 34, Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Demnach muss die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mindestens 1,3 m unter der Decke liegen. Im vorliegenden Fall sind es ca. 0,85 m. Zudem wird die notwendige lichte Raumhöhe von 2,3 m für Aufenthaltsräume nicht erreicht.

Durch das Fehlen dieser beiden Kriterien lässt sich die Einheit Nr. 3 nur eingeschränkt nutzen.

Im Sachwertverfahren wird ein Marktanpassungsabschlag und im Ertragswertverfahren eine abgeminderte Miete in Ansatz gebracht.

3.3 Baubeschreibung

Rohbau	
Baujahr:	ca. 1982
Fundamente:	Streifenfundamente lt. Planunterlagen
Umfassungen:	Massivbauweise (Beton + Mauerwerk)
Innenwände:	soweit zu erkennen Massivbauweise (Mauerwerk oder vergleichbares)
Dachform:	Satteldach mit Ziegelddeckung
Decken:	Massivdecken über KG und EG
Ausbau SO.Nr. 3	
Fenster:	Holzrahmen mit 2-fach Isolierverglasung (aus Baujahr)
Türen:	nicht vorhanden
Bodenbeläge:	mit Ausnahme von Fliesen im Duschbad keine Bodenbeläge vorhanden
Decken:	N+F-Schalung
Wände:	Fliesen an einer Wand im Duschbad, ansonsten steht Sanierung noch aus
Heizung:	Ölzentralheizung (ca. 2000)
Installation:	Wasserleitungsnetz aus Baujahr WW-Versorgung über Zentralheizung Elektroinstallation aus Baujahr Duschbad mit Dusche samt Kabine, WC und Waschbecken

3.4 Bauzustand

- das Wohngebäude befindet sich baujahrbezogen in einem überwiegend durchschnittlichen Bauunterhaltungszustand
- Reparaturstau liegt vor:
 - Hauseingangstreppe
 - Holzwerk außen
 - SO.Nr. 3:
 - die Einheit ist am Stichtag wegen ausstehender Sanierungsarbeiten nicht bewohnbar
 - eine überwiegende Sanierung ist notwendig
- 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

3.5 Außenanlagen

- die Grundstücksform ist unregelmäßig
- die Grundstücksfläche ist überwiegend eben
- das umliegende Gelände ist ebenfalls überwiegend eben
- die Zufahrt erfolgt über die Straße Hintern Hof
- es handelt sich um eine Sackgasse mit Anliegerverkehr
- der Zugang zum Haus sowie die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine kleine Stichstraße, welche von der Straße Hintern Hof abgeht
- befestigte Flächen: Hauszugang und Garagenvorplatz/Zufahrt mit Betonpflaster
- nicht befestigte Flächen sind begrünt mit Rasen und Büschen

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

4. FLÄCHENANGABEN

4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde aus den als Anlage beigefügten Grundrissen ermittelt.

Die Berechnung dient als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung und ist nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Die Berechnung kann von diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, II. BV.) abweichen und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwertbar.

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung **512,92 m²**

4.2 Flächenermittlung

Die Wohnfläche wurde aus der als Anlage beigefügten Flächenermittlung der Bauakten übernommen und anhand der Grundrisse überschlägig geprüft.

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

Sondereigentum Nr. 3 **34,82 m²**

5. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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-

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.

5.4 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 Marktanpassungsabschlag in Höhe von 40 % vorgenommen. Der Ertragswert bleibt davon unberührt.

6. BODENWERTERMITTLUNG

6.1 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.

6.2 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 nach dem Richtwertsystem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Bodenrichtwert **245,00 €/m²** Baureifes Land / wGFZ 0,6
- Zustand: unbebaut, erschließungsbeitragsfrei
- Erschließungskosten fallen lt. Gemeindeverwaltung nicht an

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

6.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 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)	= 245,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	10.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	245,00 €/m ²	
GFZ	0,6	0,79	× 1,07	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	599	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	262,15 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	262,15 €/m²
Fläche		×	599 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	157.027,85 € rd. 157.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 insgesamt **157.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,79	0,94
Vergleichsobjekt	0,60	0,89

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,07$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 3

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 149/1.000) 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	157.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	157.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 149/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	23.393,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 23.393,00 € rd. 23.400,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 **23.400,00 €**.

7. SACHWERTVERFAHREN

7.1 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. Ausbauszuschlag) 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).

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 modellhaft 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 Unterhaltungszustands 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.

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.

7.2 Gebäude- und Sachwert

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus mit ELW
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	807,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	512,92 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	16.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	430.426,44 €
Baupreisindex (BPI) 10.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	786.389,11 €
Sondereigentumsanteil	x	149/1.000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	117.171,98 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		57,14 %
• Faktor	x	0,4286
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	50.219,91 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	50.219,91 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		50.219,91 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.515,39 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	53.735,30 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.400,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	77.135,30 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	46.281,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.281,18 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	35.000,00 €
	rd.	35.000,00 €

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

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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 und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,2 %	39,8 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	60,2	436,45
3	835,00	39,8	332,33
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,4			= 768,78

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 768,78 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 807,22 €/m² BGF

rd. 807,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Außentrepfen	16.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	16.500,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (50.219,91 €)			3.515,39 €
Summe			3.515,39 €

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: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

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 2,4 beträgt demnach 66 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. 3 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-11.281,18 €
• Rep.stau bzw. Fertigstellungsarbeiten beim Innenausbau	-11.281,18 €	
• Anteil am Gemeinschaftseigentum		
Summe		-11.281,18 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1982 = 42 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 42 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis:

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten:

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

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 schadhafte 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.

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.

8. ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 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

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 Unterhaltungstaus 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.

8.2 Ertragswertermittlung

Berechnungsgrundlagen:

Mietannahmen 5,00 €/m² für Nutzfläche SO.Nr. 3
 1 x 25,- € für Stellplatzfläche

Bewirtschaftungskosten	objektbezogen	Verwaltung	
		1 x 420,- Einheit	420,00 €/a
		1 x 46,- Stellplatz	46,00 €/a
		Instandhaltung	
		35 x 13,80	483,00 €/a
		1 x 52,00	52,00 €/a
		Mietausfallwagnis	
		2,0 % aus Rohertrag	
		2.400,- € x 0,02	48,00 €/a
			1.049,00 €/a
		1.049,- / 2.400,-	= 43,70 %

Liegenschaftszinssatz: Auswertungen über Liegenschaftszinssätze werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht geführt, lt. Fachliteratur 0,0 bis 3,0 %, objektbezogen = 2,0 % (Gebäudetyp, Alter, Gesamtnutzung)

Berechnung **SO.Nr. 3:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	SO.Nr. 3 KG	35,00		5,00	175,00	2.100,00
	2	Stellplatzfläche		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			35,00	1,00		200,00	2.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.049,00 €
jährlicher Reinertrag	= 1.351,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 23.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 468,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 883,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.775,67 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 43.175,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 43.175,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.281,18 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 31.894,49 €
	rd. 32.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzflächen:

Die Berechnungen der Wohn-/Nutzflächen wurden aus der Flächenermittlung der Bauakten übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag:

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

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

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

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,

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftzinssätze 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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.

9. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

9.1 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

9.2 Vergleichswert

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

10. VERKEHRSWERT

10.1 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.

10.2 Zusammenstellung

Sondereigentum Nr. 3:

Ertragswert	= 32.000,- €
Sachwert	= 35.000,- €
Vergleichswert	= entfällt

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 0,80 (b) und den Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[32.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 35.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,700 = \text{rd. } \mathbf{34.000,00 \text{ €}}.$$

10.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück in 76547 Sinzheim-Halberstung, Hintern Hof 2 (Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (Änderungsplan II) mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Untergeschoss sowie dem im Änderungsplan II mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss), wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertrags- und Sachwert zum Stichtag 10. Oktober 2024 ermittelt mit

34.000,- €

In Worten: vierunddreißigtausend Euro

xxxxx, 12.12.2024

xxxxx





