

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!**



Verkehrswertgutachten für eine Doppelhaushälfte - Grundbuch nach WEG

Doppelhaushälfte

77855 Achern - Großweier
Am Bächel 23

Grundbuch von Großweier **Anteile nach Unterlagen WEG**
Blatt 1
Gemarkung Großweier
Flurstück 52/1

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

Zweck: Verkehrswertermittlung (Ermittlung des Marktwerts)
im Rahmen einer Zwangsversteigerung

AZ 12 K 51/25

Ermittlungsergebnis

Verkehrswert: 401.000,00 €

zum Wertermittlungstichtag: 01.10.2025

zum Qualitätstichtag: 01.10.2025

Unser Zeichen
bl / cp

Baden-Baden, den
09.01.2026

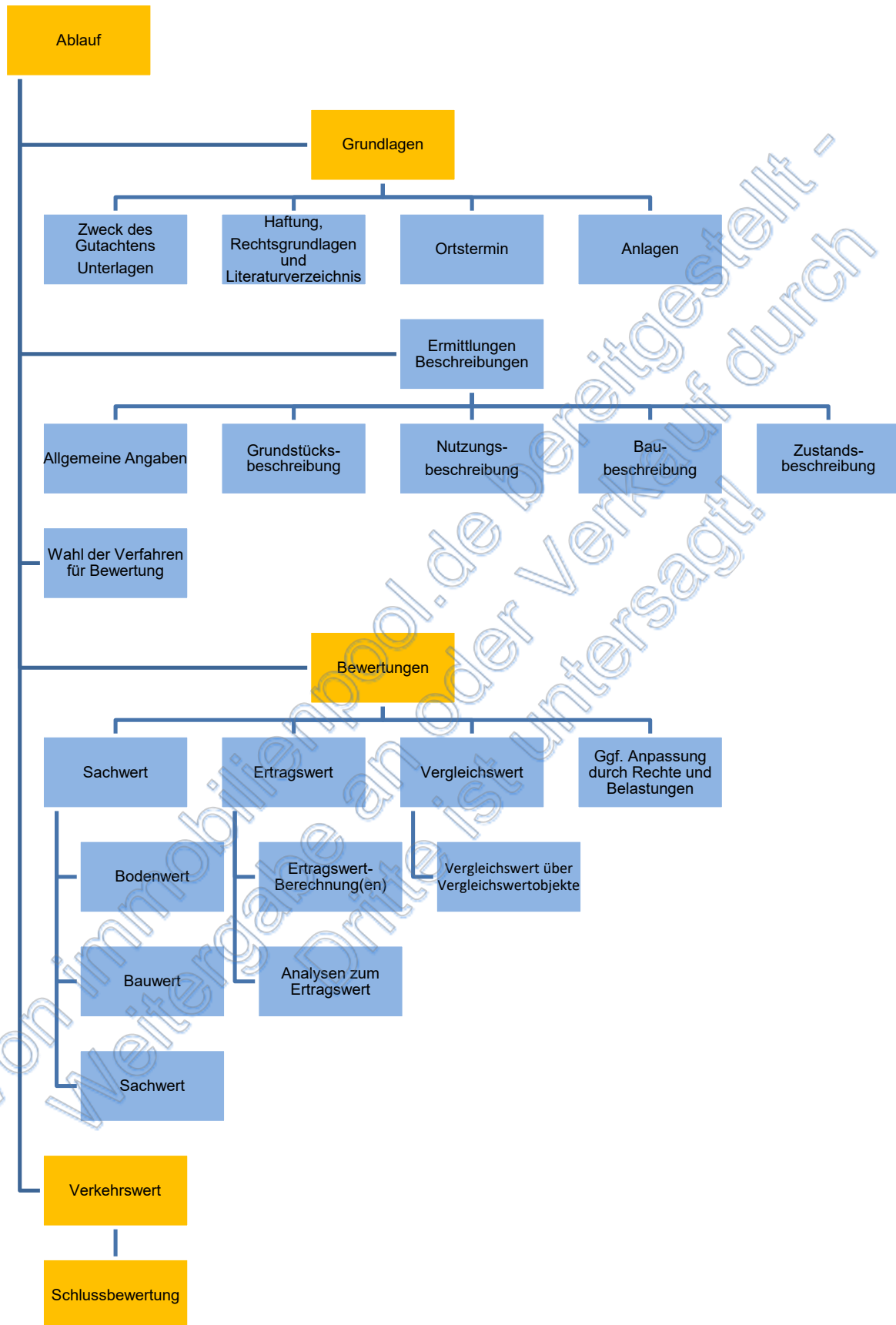
Zahl der Ausfertigungen des Gutachtens: 3 , davon 1 Exemplar für Gutachter
Bearb.-Nr. s. Fußleiste BASIS ab 2022
Der Umfang des Gutachtens ist aus dem Inhaltsverzeichnis auf Seite 3 ersichtlich.

© Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens - auch auszugsweise oder sinngemäß - ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

GUTACHTEN

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

Aufbau des Gutachtens



Vergleichswert nur für Bodenwert

Inhaltsverzeichnis

Vorseite	Abschnitt und Themen	Seitenzahl
Deckblatt		Seite 1
Organigramm		Seite 2
Inhaltsverzeichnis		Seite 3
Grundlagen		
	Abschnitt 1	Seite 4
Zweck des Gutachtens - Unterlagen		Seite 5
Prüfungshinweise und Haftungsausschluß		Seite 6
Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis		Seite 8
Angaben zum Ortstermin		Seite 9
Anlagenverzeichnis		Seite 9
Beschreibungen		
	Abschnitt 2	Seite 10
Grundstücksmerkmale		Seite 11
Rechtliche Gegebenheiten - Allgemeine Angaben		Seite 11
Umgebungskarte und Luftbild		Seite 14
Tatsächliche Eigenschaften - Grundstücksbeschreibung		Seite 16
Bebauung		Seite 18
Kurzbeschreibung		Seite 20
Nutzung und Sondernutzungsrechte		Seite 21
Baubeschreibung		Seite 23
Außenanlagen		Seite 24
Zustand des Objekts am Bewertungsstichtag		Seite 24
Grundrisse		Seite 26
Fotodokumentation		Seite 28
Bewertungen		
	Abschnitt 3	Seite 36
Bewertungsgrundsätze und Wahl der Bewertungsverfahren		Seite 37
Sachwert		Seite 39
Bodenwert		Seite 41
WGFZ-Umrechnung		Seite 43
Bauwert		Seite 45
Bruttogrundflächen / Wohn-/Nutzflächen		Seite 46
Gebäudestandard / Kostenkennwerte / Korrekturen		Seite 49
Bauwert <small>Berechnung und Zusammenfassung</small>		Seite 53
Sachwert mit Marktanpassung		Seite 56
Ertragswert		Seite 58
Ertragswert mit Marktanpassung		Seite 59
Analysen zum Ertragswert		Seite 65
Vergleichswert	nur für Bodenwert	Seite 67
Ergebnisse		
	Abschnitt 4	Seite 68
Verkehrswert (Marktwert)		Seite 69
Anlagen		
	Abschnitt 5	Seite 71

Grundlagen



GUTACHTEN

Abschnitt 1

Zweck des Gutachtens - Unterlagen

AUFTRAGSBASIS

Auftraggeber:	Amtsgericht Baden-Baden Gutenbergstr. 17, 76532 Baden-Baden
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung (Ermittlung des Marktwerts) für das Sondereigentum - DOPPELHAUSHÄLFTE im Rahmen einer Zwangsversteigerung 77855 Achern - Großweier Am Bächel 23
Objektbezeichnung:	Doppelhaushälfte
Eigentum nach WEG:	Wohnungseigentum
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2025 = Qualitätsstichtag <small>(wenn nicht anders ausgewiesen, ist der Bewertungsstichtag auch Qualitätsstichtag gem. ImmoWertV)</small>
Qualitätsstichtag:	01.10.2025 = Wertermittlungsstichtag <small>(abweichend vom Wertermittlungsstichtag nur bei Qualifizierung des Grundstückszustandes zum abweichenden maßgeblichen Zeitpunkt)</small>
Gegenstand der Bewertung:	Grundstück, Gebäude(-anteil) und Außenanlagen

UNTERLAGEN

(x = Unterlage, A = Auskunft)

Folgende angekreuzte Unterlagen/Auskünfte wurden angefordert bzw. zur Verfügung gestellt durch:

Auftraggeber (AG)	Behörde	Betroffenen [*] (* ggf. auch über Hausverwalter)	
x		Auftragsschreiben / Bestätigung	vom: 29.09.2025
x		Grundbuchauszug	vom: 11.09.2025
		Aufteilungsplan Lageplan	vom: 20.08.2018
	x	Planungs- und Baurecht	vom: 14.02.2025
	x	Baulastenverzeichnis	vom: 07.03.2025
x		Berechnungen BGF und BRI	vom: 18.06.2018
x		Wohnflächenberechnung	vom: 18.06.2018
x		Bauzeichnungen	vom: 17.08.2018
		Miet-/Pacht-/Nutzungsverträge	
		liegen	nicht vor.
	x	Liegenschaftskataster-Auszug	vom: 07.02.2025
	x	Flurkarte M 1 : 500	vom: 07.02.2025
	BORIS	Richtwertauskunft Stichtag 01.01.2025	vom: 30.10.2025

Sonstige hier nicht aufgeführten Unterlagen sind vom Gutachter erstellt bzw. beschafft worden.

Beim Ortstermin wurden	90	Fotos zur Dokumentation/Bearbeitung gefertigt.
Davon sind in das Gutachten	22	eingearbeitet.

Prüfungshinweise

Bauliche Massenangaben zum Objekt sind örtlich durch Aufmaß nicht überprüft worden.

Es wurde weiterhin nicht geprüft,

- ob das Objekt in das Verzeichnis der Baudenkmale aufgenommen ist,
- wie das Objekt finanziert wurde und
- ob noch Bindungen wegen einer Finanzierung mit öffentlichen Mitteln bestehen.

Untersuchungen hinsichtlich so genannter Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Die weitere Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde ebenfalls nicht untersucht.

Das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis wurden auftragsgemäß eingesehen.

Ob Mietvorauszahlungen geleistet wurden, ist nicht geprüft.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht vollständig untersucht werden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen nicht.
- Haustechnische oder sonstige Anlagen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Haftungsausschluss

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Es wird keine Haftung übernommen für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen. Diese Einschränkung gilt auch für Auskünfte, welche durch Behörden erteilt werden.

Die Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Einzelheiten wurden nicht ermittelt.

Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgen nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Der bauliche Zustand wird äußerlich, augenscheinlich und stichprobenartig hinsichtlich der Untersuchung nach biologischen Schädlingen vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge werden über das oben angegebene Maß hinaus nicht durchgeführt. Ebenso erfolgt über gesundheits-

schädigende Baumaterialien keine gesonderte Untersuchung. Sie sind im Normalfall nicht Gegenstand einer Wertermittlung. Auch Schäden an Konstruktionshölzern konnten nur teilweise durch äußerliche Inaugenscheinnahme ohne materialzerstörende Untersuchungen eingeschätzt werden, da eine derartige Untersuchung auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist.

Bei genauer Ermittlung von Mängeln und Schäden an den baulichen Anlagen und der genauen Kosten für die Beseitigung der Mängel sowie der notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau zusätzlich erforderlich. Untersuchungen durch Freilegen von Bauteilen / Materialien, welche i. d. R. auch zerstörende Auswirkungen haben, werden deshalb ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen.

Berechnungen aus diesem Gutachten basieren auf Angaben und Maßen, die nur als Grundlage für die Schätzung herangezogen werden können. Die angegebenen Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

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

Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis

weitere Quellenangaben bei jeweiligen Ausarbeitungen

Stand der Quellenangaben: 20.09.2023

Verordnungen und Richtlinien:

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021) vom 25.06.2021 (kurz: ImmoWertV)

ImmoWertV - Anwendungshinweise ImmoWertA vom 20.09.2023

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 10.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, Änderung v. 14.06.2021

Landesbauordnung des jeweiligen Bundeslandes in gültiger Fassung

Zweite Berechnungsverordnung, letzte Änderung 23.11.2007 (sofern noch anwendbar)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WoEigG) vom 15.03.1951; letzte Änderung 07.11.2022

Verordnung über die Ermittlung des Beleihungswerts von Grundstücken (Beleihungswertermittlungsverordnung - BelWertV vom 12.05.2006, geändert am 04.10.2022)

Als Fachliteratur (auch ältere) wurde gegebenenfalls herangezogen:

Ross-Brachman, herausgegeben von Peter Holzner und Ulrich Renner
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
Theodor Oppermann Verlag - 29. Auflage 2005

Rath - Rath
Wertermittlungspraxis - Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige
Luchterhand-Verlag - 4. Auflage 2003

**Hans-Ulrich Ruf, BKI Kostenplanung.
Kosten, Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen**

BKI Baukosten, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude (für Kosten, die nicht unter einem NHK-Typ einzuordnen sind), jeweils aktueller Jahrgang.

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart

**Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)
und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung
unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Reguvis Fachmedien GmbH, jeweils aktuelle Auflage**

**Sprengnetter: Arbeitsmaterialien für Grundstücksbewertung
(ständig aktualisierte Loseblattausgabe)**

Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung
(Jürgen-Wilhelm Streich)

IVD Immobilienspiegel

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, jeweils aktuelle Auflage des Sachverständigenkalenders

Ortstermin und Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde örtlich besichtigt und zugänglich gemacht am **20.02.2025**
Der Ortstermin erfolgte wegen interner Vorschätzung. Deshalb konnte ein weiterer OT entfallen.

Bei der Besichtigung waren neben dem Gutachter - Herrn Blühdorn - weiterhin anwesend (in den entsprechenden Bereichen):

Name	Status
Christina Preiner	Eigentümer MA Gutachterbüro

Hinweis: Aus Datenschutzgründen sind Angaben, welche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, eingeschränkt.

Die Ladung der Beteiligten zum Ortstermin am 20.02.2025 erfolgte durch telef. Abstimmung.

Zwangsverwalter

./.

Hausverwalter

./.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben sowie der Feststellungen der Ortsbesichtigung folgt nachstehendes

Gutachten

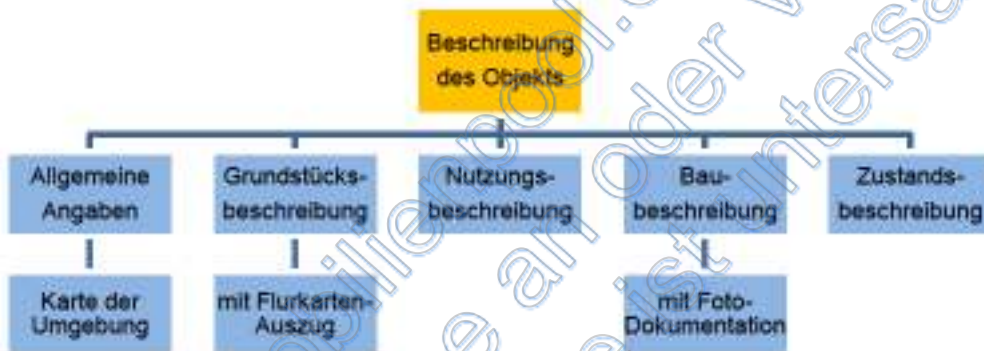
Anlagen 1 (in das Gutachten eingearbeitet):

- 1 Umgebungskarte
- 1 Luftbild
- 2 Grundrisse
- 22 Fotos

Anlagen 2 (im Anhang, zusätzlich zu den nummerierten Seiten gem. Verzeichnis der Seite 3):

- Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft BORIS BW und BORIS D
- Aufteilungsplan SNR mit Grundstücksgrößen
- Überflutungsflächen LUBW

Beschreibungen



Abschnitt 2

Ermittlungen

Grundstücksmerkmale

Rechtliche Gegebenheiten - Allgemeine Angaben

GRUNDBUCHEINTRÄGE	Einsichtnahme in das Grundbuch ist erfolgt.
Grundstückseigentümer:	./. ./.
Grundbuch- und Katasterbezeichnungen und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:	<p>Amtsgericht Achern</p> <p>Grundbuchamt Achern</p> <p>Grundbuch von Großweier</p> <p>Blatt 1 489 / 1.000,00</p> <p>Miteigentumsanteile an dem Grundstück</p> <p>lfd. Nr. 1 Gemarkung Großweier Flurstück 52/1</p> <p>Gebäude- und Freifläche Am Bächel 23, 77855 Achern</p>
Grundstücksgröße insgesamt:	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">1.172,00</div> m ² <p>verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, Dachgeschoss u. Dachspitz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.</p> <p>Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in Blatt 1550 bis Blatt 1551 - gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.</p>
2/ zu 1	<p>1/4 Miteigentumsanteil an Flurstück 52/2 Am Bächel Verkehrsfläche Gesamtgröße 227 m²</p>

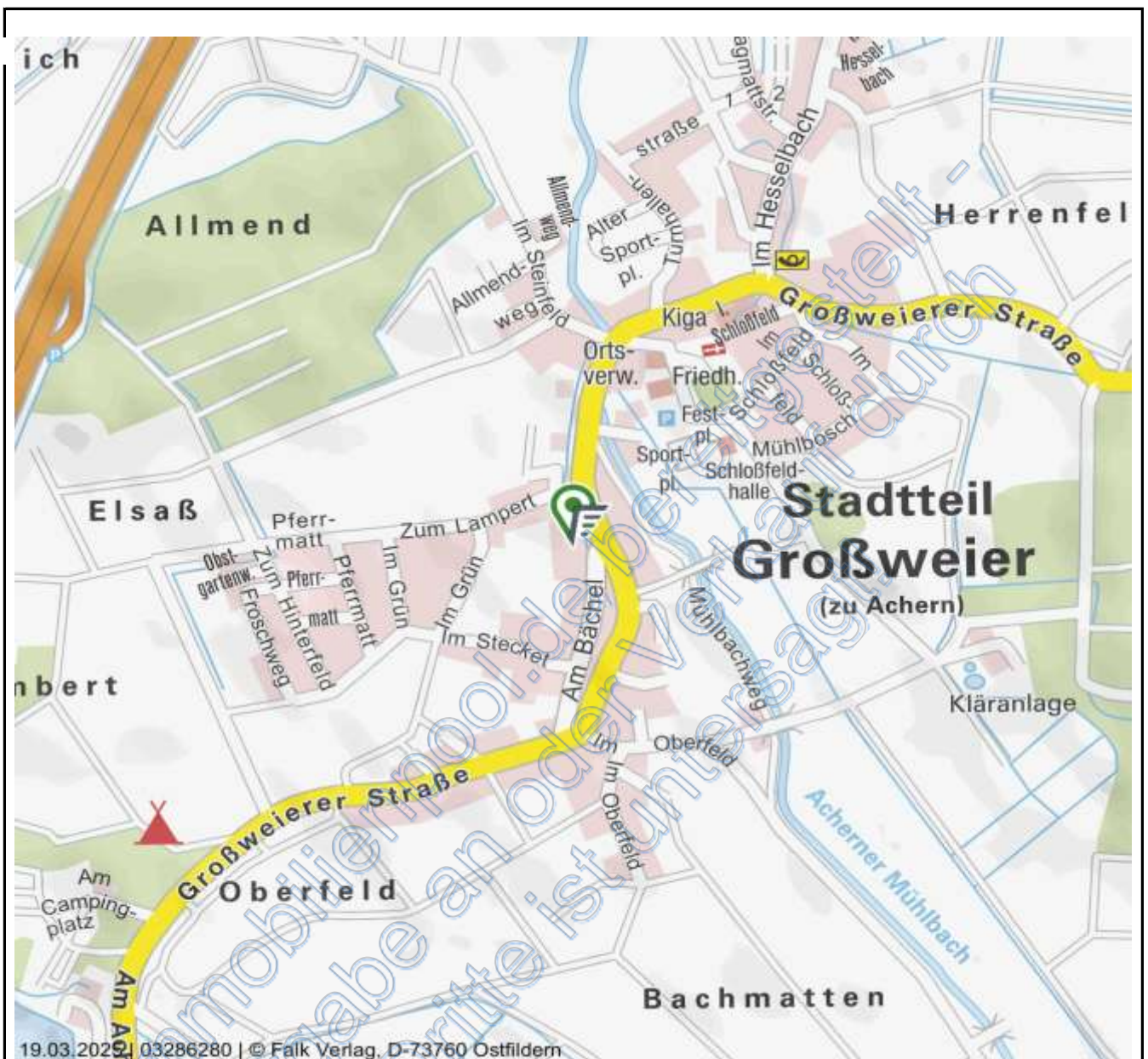
Art des Sondereigentums: (Teil- oder Wohnungseigentum nach WEG)	Wohnungseigentum
Weitere relevante Grundbucheinträge: (insbesondere in Abtlg. II)	<p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an einer Garage, einem Fahrradabstellplatz und weiteren Grundstücksflächen (mit Terrasse), im Aufteilungsplan und der Anlage Sondernutzungsrechte mit Nr. 1 und der Farbe rot bezeichnet.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1550 bis Nr. 1551).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 14.02.2019 (Notar , UR 387/2019) Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Nr. 1544, 2 hierher übertragen. Eingetragen (ACH057/281/2019) am 03.04.2019.</p>
Lasten und Beschränkungen: lfd. Nr. der Eintragungen: 2 lfd. Nr. belastetes Grundstück: 2	<p>Belastung für die jeweiligen anderen Miteigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 52/2: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Bezug: Bewilligung vom 14.02.2019 (Notar , UR 389/2019). Eingetragen (ACH057/281/2019) am 03.04.2019.</p>
lfd. Nr. der Eintragungen: 3 lfd. Nr. belastetes Grundstück: 1, 2	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 05.09.2025 (12 K 51/25). Eingetragen (ACH025/109/2025) am 11.09.2025</p>

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	
Planungsrecht:	Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die Bebauung muss sich nach dem § 34 BauGB richten und sich somit in die Umgebungsbebauung einfügen.
Bauordnungsrecht:	<p>Von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen wird ausgegangen. Dies schließt ein die Anmerkung, dass im Zuge von Verwaltungsreformen immer mehr Verantwortungen aus dem Bauordnungsrecht direkt und ausschließlich beim Bauherrn liegen.</p> <p>Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt.</p>

Baulasten: nicht wertrelevant	Für das Flurstück sind Baulasten eingetragen. Die Baulasten sind nicht wertrelevant bzw. wurden in den Bodenpreisen bereits berücksichtigt. Überbauungsverbot Abstandsflächenbaulast und Brandwand Überfahrbaulast Leitungsbaulast
Denkmalschutz:	./.
Entwicklungszustand: (§ 5 ImmoWertV)	baureifes Land
Sonstiges:	Ob zum Wertermittlungsstichtag sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten sind. Dabei handelt es sich z. B. vor allem um <ul style="list-style-type: none">- Umlegungsausgleichsleistungen gem. BauGB- Ablösebeträge für Stellplatzverpflichtungen- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben- Rückbauverpflichtungen gem. BauGB- Versiegelungsabgaben- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

HINWEIS ZUR DATENERHEBUNG	Teilweise sind Informationen telefonisch eingeholt worden. Es wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu den rechtlichen Gegebenheiten von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
----------------------------------	---

Umgebungskarte



© Quelle und Lizenz: on-geo GmbH

Luftbild

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

© Quelle und Lizenz: on-geo GmbH

Tatsächliche Eigenschaften - Grundstücksbeschreibung



Quelle: © Landkreis Achern

Ausschnitt aus der Flurkarte (in der Anlage Kopie des vollständigen vorliegenden Flurkartenausschnitts)

LAGEBESCHREIBUNG	
Lage- und Ortsbeschreibung:	<p>Das Anwesen liegt im Gemeindegebiet der Stadt Achern im Ortsteil Großweier.</p> <p>Wirtschaft: Dienstleistung / Gewerbe / Industrie / Freizeitangebote</p> <p>Das Angebot von Arbeitsplätzen kann als gut angesehen werden.</p> <p>Das Freizeitangebot kann als vielfältig angesehen werden, insbesondere durch das nahegelegene Strandbad.</p> <p>Standort: Das Anwesen liegt im Ortskern mit dörflicher Kleinstruktur.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen vorwiegend in der Stadt Achern bzw. in Einkaufszentren am Stadtrand.</p>
Verkehrslage und innerörtliche Anbindung:	<p>Nächster Bus-Haltepunkt: in fußläufiger Entfernung, ca. 250 m entfernt</p> <p>Nächste S-Bahn-Station / Zug: ca. 2,3 km entfernt in Achern</p> <p>Eine Grundschule liegt in fußläufiger Entfernung, ca. 500 m entfernt.</p> <p>Weiterführende Schulen bis Gymnasium inkl. Berufsschulen sind in Achern vorhanden.</p>

Medizinische Versorgung:	Ein Krankenhaus befindet sich in Achern, ca. 3,7 km entfernt.
Nachbarschaft:	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
Lagebeurteilung:	Gute Lage in Vorstadtstruktur
Demografische Entwicklung;	Quelle: Statistisches Landesamt Internetrecherchen, u.a. Homepage Stadt Achern und Immobilienmarktbericht Achern
Einwohner:	ca. 1550 in Großweier ca. 27.740 Stadt Achern (Stand 30.06.2023)
Entwicklung:	Die Einwohnerzahl ist als konstant zu bezeichnen, nennenswerte Veränderungen sind nicht zu erwarten.

ERSCHLIESSUNG	
Erschließungszustand:	Erschließung vorhanden
abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei.
Art der Straße:	Straße als Anliegerstraße, Privatstraße
Straßenausbau:	Erneuerter Straßenausbau / Neuerschließung
Fußwege/Radwege/ Parknischen:	Fußwege / Parknischen nicht vorhanden (Wohn-/Anliegerstraße/ Privatstraße)
Schmutz-/Regenwasser- kanäle:	Anschluss an das öffentliche Netz
Versorgungsleitungen:	Elektrizität, Wasser und Telefon sowie Kabelanschluss für Telekommunikation

BESCHAFFENHEIT	
Gründungsverhältnisse:	Aufgrund des vorgefundenen Zustandes als normal angenommen
Bergsenkungsgebiet:	Nicht bekannt
Grundwasser:	Augenscheinlich unterhalb der Gründungssohle; Einflüsse durch nicht vorhandenen Keller zum Ortstermin nicht erkennbar
Überschwemmungsgebiet:	Einflüsse durch Gewässernähe denkbar Laut Auskunft des Eigentümers steht auf der Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich nach starken Regenfällen teilweise Wasser. Siehe hierzu Anlage "Überflutungsflächen", Überprüfung HQ 100, HQ50 Gemäß der Überflutungskarte liegt das Grundstück im nicht gefährdeten Bereich.
Höhenlage zur Straße; Geländeoberfläche:	Die Erdgeschossenebene liegt über Straßenniveau, das Gelände ist eben.
Grundstückstiefe:	Von der Zugangs-/Zufahrtsseite aus ca. 44 m
Grundstücksgröße:	Für das Einzelflurstück 1.172 m ²
Grundstückszuschnitt:	Endgrundstück mit einseitiger Grenzbebauung, Zuschnitt L-förmig

BEBAUUNG										
Derzeitige Nutzung von Gebäude(n) und Freianlagen s. Abschnitt "Derzeitige Nutzung des Grundstücks"; danach folgend: Baubeschreibung Gebäude und Außenanlagen										
Gebäude:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>lfd. Nr.</th> <th>Art des Gebäudes</th> <th>Geschosse/Bauweise</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H1 (mit S1)</td> <td>Doppelhaushälfte</td> <td>2 Geschosse ohne Unterkellerung; Dach nicht ausgebaut; Satteldach; massive Bauweise</td> </tr> <tr> <td>N1</td> <td>Garage, angebaut</td> <td>1 Geschoss mit Flachdach; massive Bauweise</td> </tr> </tbody> </table>	lfd. Nr.	Art des Gebäudes	Geschosse/Bauweise	H1 (mit S1)	Doppelhaushälfte	2 Geschosse ohne Unterkellerung; Dach nicht ausgebaut; Satteldach; massive Bauweise	N1	Garage, angebaut	1 Geschoss mit Flachdach; massive Bauweise
lfd. Nr.	Art des Gebäudes	Geschosse/Bauweise								
H1 (mit S1)	Doppelhaushälfte	2 Geschosse ohne Unterkellerung; Dach nicht ausgebaut; Satteldach; massive Bauweise								
N1	Garage, angebaut	1 Geschoss mit Flachdach; massive Bauweise								
Gemeinschaftseigentum										
Gemeinschaftseigentum										
zu bewerten:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art des Sondereigentums</th> <th>Lage im Gebäude</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S1 (in H1)</td> <td>Erdgeschoss / Obergeschoss</td> </tr> </tbody> </table>	Art des Sondereigentums	Lage im Gebäude	S1 (in H1)	Erdgeschoss / Obergeschoss					
Art des Sondereigentums	Lage im Gebäude									
S1 (in H1)	Erdgeschoss / Obergeschoss									
zu H1 (mit S1) gehörend	Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrechten für Garage, Fahrradabstellplatz, auf dem Grundstück, Terrasse im Garten, Garten									
Sondernutzungsrechte s. ggf. auf Folgeseite										

UMWELTEINFLÜSSE	
Baumbestand:	Zier- und Nutzgehölze in einem Anwesen mit Hausgarten
Schädliche Bodenveränderungen:	Nicht bekannt bzw. benannt
Immissionen:	Übliche Immissionen entsprechend der Verkehrslage

WEITERE EINFLÜSSE	
Wertbeeinflussende Umstände:	Rechte und Beschränkungen: Baulasten / Grunddienstbarkeiten (Siehe Allgemein und Anlage)
Sonstiges:	Nicht bekannt bzw. benannt

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

Kurzbeschreibung

OBJEKTART:	Doppelhaushälfte
OBJEKTANSCHRIFT:	Am Bächel 23 77855 Achern, Großweier
ZWECK DES GUTACHTENS:	Ermittlung des Marktwerts zum Zweck der Vermögensdisposition im Rahmen einer Zwangsversteigerung
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Baden-Baden Gutenbergstr. 17, 76532 Baden-Baden
ORTSBESICHTIGUNG:	20.02.2025
UNTERLAGEN:	<i>auftragsgemäß genutzte Unterlagen:</i> Bauzeichnungen, Grundbuch, Flurkartenauszug, Angaben zu Baulasten, Teilungsplan (Lageplan) <i>Auftragsgemäß sind folgende Unterlagen nicht herangezogen und damit auch nicht mit Auswirkung auf den Verkehrswert überprüft worden:</i> Energieausweis, Altlastenauskunft <i>Folgende Auskünfte sind lediglich telefonisch eingeholt worden, eine Haftung kann deshalb nicht übernommen werden. Bei Vermögensdispositionen wird empfohlen, die Auskünfte verbindlich bestätigen zu lassen:</i> ./.
LAGE:	Mittlere Lage
ERSCHLIESSUNG:	Ortsüblich erschlossen mit Ver- und Entsorgungsleitungen
HEIZUNGSMEDIUM:	Gas (Gasaußentank)
GESCHOSSE:	2 Geschosse über Erdreich, ohne Unterkellerung, Satteldach
PKW-STELLPLÄTZE:	Einzelgarage und Stellplatz auf der Hoffläche
BAUART:	Massiv
BAUJAHR:	2019
AUSBAUSTANDARD:	Mittlerer Standard mit nutzungsbedingten Ausbaumaterialien
MODERNISIERUNGEN:	./.
BESONDERHEITEN:	Lüftungsanlage (Zu- und Abluft), Terrassenüberdachung
BETRIEBSEINRICHTUNGEN:	Kücheneinrichtung (nicht bewertet)

Derzeitige Nutzung des Grundstücks angelehnt an Gemeinschafts- und Sondereigentumsrechte

Das Grundstück weist folgende Bebauungen und Nutzungen auf, die hinsichtlich des Gemeinschafts- und Sondereigentums separat aufgeführt werden. Das Sondereigentum wird nur für den zu bewertenden Teil genauer, für Sondereigentum anderer Rechte nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von Belang ist, beschrieben. Sondereigentum ist entweder Wohnungseigentum oder Teileigentum.

GEBÄUDE

lfd. Nr.	Art des Gebäudes	Geschosse/Bauweise	Gemeinschafts- (G), Sondereigentum (S), Sondernutzungsrecht (SN); mit bew. Einh.	Sondereigentum für Bewertung S1 (in H1)	Nutzungen
H1 (mit S1)	Doppelhaushälfte	2 Geschosse ohne Unterkellerung; Dach nicht ausgebaut; Satteldach; massive Bauweise	Es handelt sich hierbei um ein freistehendes Haus mit zwei Haushälften, die in Wohnungseigentum aufgeteilt worden sind. Jede DHH hat ihren eigenen Grundstücksanteil (SNR).	Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrechten für Garage, Fahrradabstellplatz, auf dem Grundstück, Terrasse im Garten, Garten Hinweis: Überdachte Fahrradabstellplätze wurden nicht erstellt	Bewertete Einheit: Erdgeschoss / Obergeschoss Gesamtanlage inkl. zu bewertender Einheit:
N1	Garage, angebaut	1 Geschoss mit Flachdach; massive Bauweise			Sondereigentum: Beschreibung der Aufteilung unter "Baubeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums"

AUSSENANLAGEN

lfd. Nr.	Bereich	Im gemeinschaftlichen Eigentum (G) oder Sondereigentum (S) bzw. Sondernutzungsrecht (SN) anderer Rechte	Sondernutzungsrecht für zu bewertendes Sondereigentum
1	Garten	SN Grundstücksfläche mit Gartenanteil Nr. 1, rot schraffiert	siehe Aufteilungsplan auf der Folgeseite

Sondernutzungsrechte

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

Baubeschreibung für das zu bewertende Sondereigentum

(diesem ggf. zugeordnete Außenanlagen s. dort bzw. bei Beschreibung "Nutzung")
gem. ImmoWertV als Ergänzung zu den Angaben über die Gebäudeart des Gesamtgebäudes

	Art des Sondereigentums	Geschosse/Bauweise
Nutzung: S1 (in H1)	Wohnungseigentum mit Sondernutzungsrechten für Garage, Fahrradabstellplatz, auf dem Grundstück, Terrasse im Garten, Garten	Erdgeschoss / Obergeschoss
Räume:	Siehe Grundrisse	
Wohnfläche:	126,50 m ²	DHH inkl. Terrasse
Nutzfläche:	10,00 m ²	Heizraum (gemeinsame Nutzung mit 2. Doppelhaushälfte)

Kostengruppen nach DIN 276; Unterpunkte als weiterführende Beschreibung/Erläuterung zur DIN-Kostengruppe

Baubeschreibung des Sondereigentums

Fenster:	Kunststoffisoliertesfenster mit Rollläden (Elektrisch + Notkurbel an 2. RW).
Sonnenschutz:	Rollläden (elektr.)
Wandbehandlung innen:	Wohn-/Schlafträume mit Tapete und Anstrich Fliesen im Bad und WC halbhoch
Türen innen:	Holztüren (Span) mit Holzzargen
Fußböden:	Vinyl, Fliesen
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung Solaranlage für Warmwasser Die Heizungsanlage ist eine gemeinsame Heizungsanlage mit der angrenzenden Doppelhaushälfte.

Besonderheiten	
	Terrassenüberdachung
	Zentrale Lüftungsanlage

Energieausweis

gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. ImmoWertV

Vorlage eines Energieausweises:	Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden.
Energetische Situation:	Verbesserungen sind derzeit nicht notwendig. Der energetische Bauzustand ist zeitgemäß.

Außenanlagen

(für dem Sondereigentum ggf. zugeordnete **Außenanlagen** s. dort bzw. bei "Nutzung")

Entwässerung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Elt.-Versorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Gasversorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Fernwärmeversorgung:	./.
Zuwegung:	Direkte Zuwegung zur privaten Straße für Hauseingang
Bodenbefestigung:	Nicht befestigte (Verkehrs)-Flächen als Nutz- und Zierflächen auf Mutterboden
Einfriedung:	Einzäunung des Gartens mit einem Stabmattenzaun
Gartengestaltung:	Zier- und Nutzgarten, vorwiegend Rasenflächen
Sonstige Außenanlagen:	Befestigte Terrassenflächen mit Terrassenüberdachung
Pkw-Stellplätze:	Freie Aufstellung für ca.1 PKW auf der Hoffläche vor dem Haus, zusätzlich eine Einzelgarage

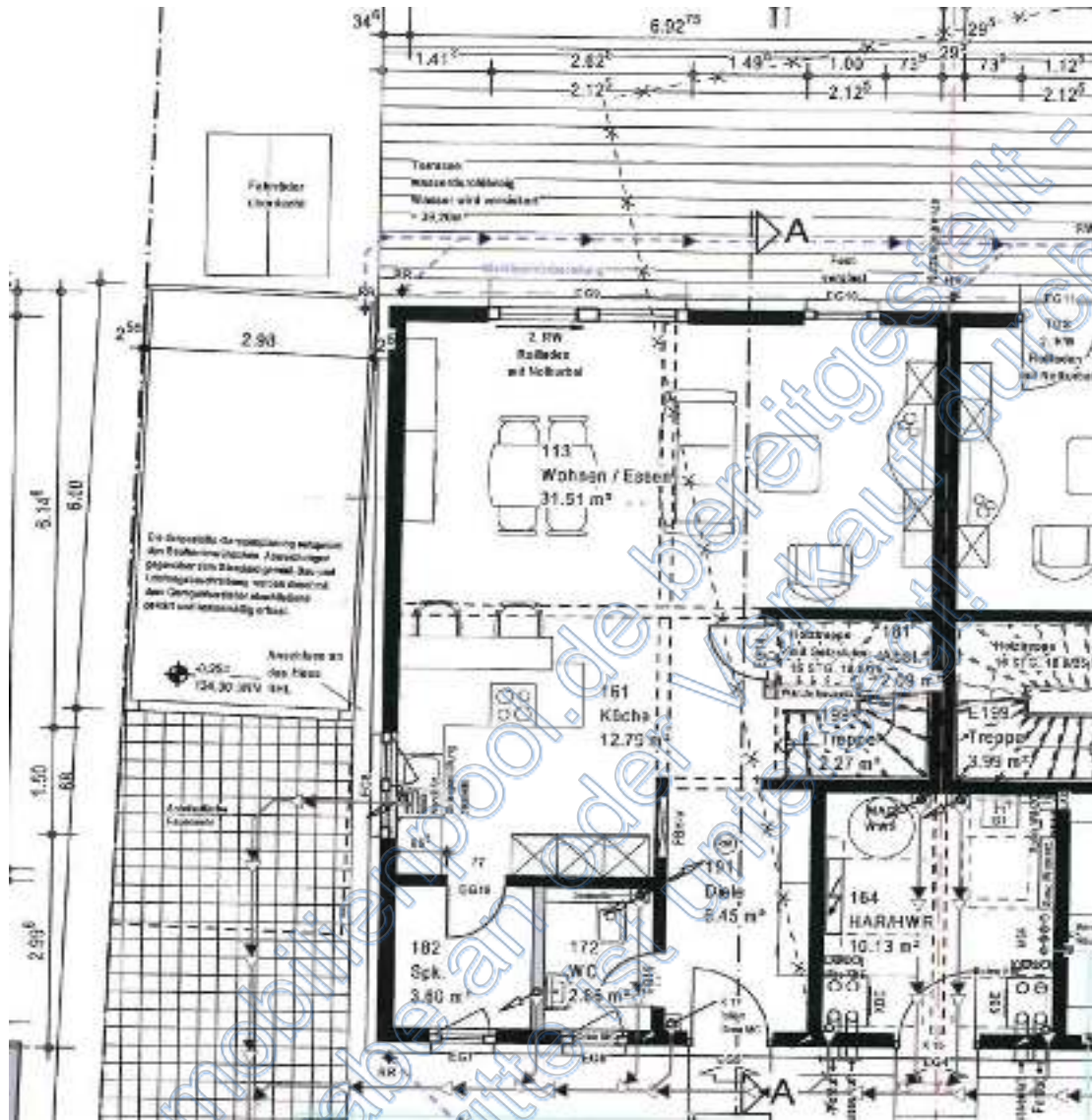
Zustand des Objekts am Bewertungsstichtag

S. auch Tabellen der Schätzwerte für Reparaturstau und Bauschäden (wertrelevante Ansätze) beim Sachwert

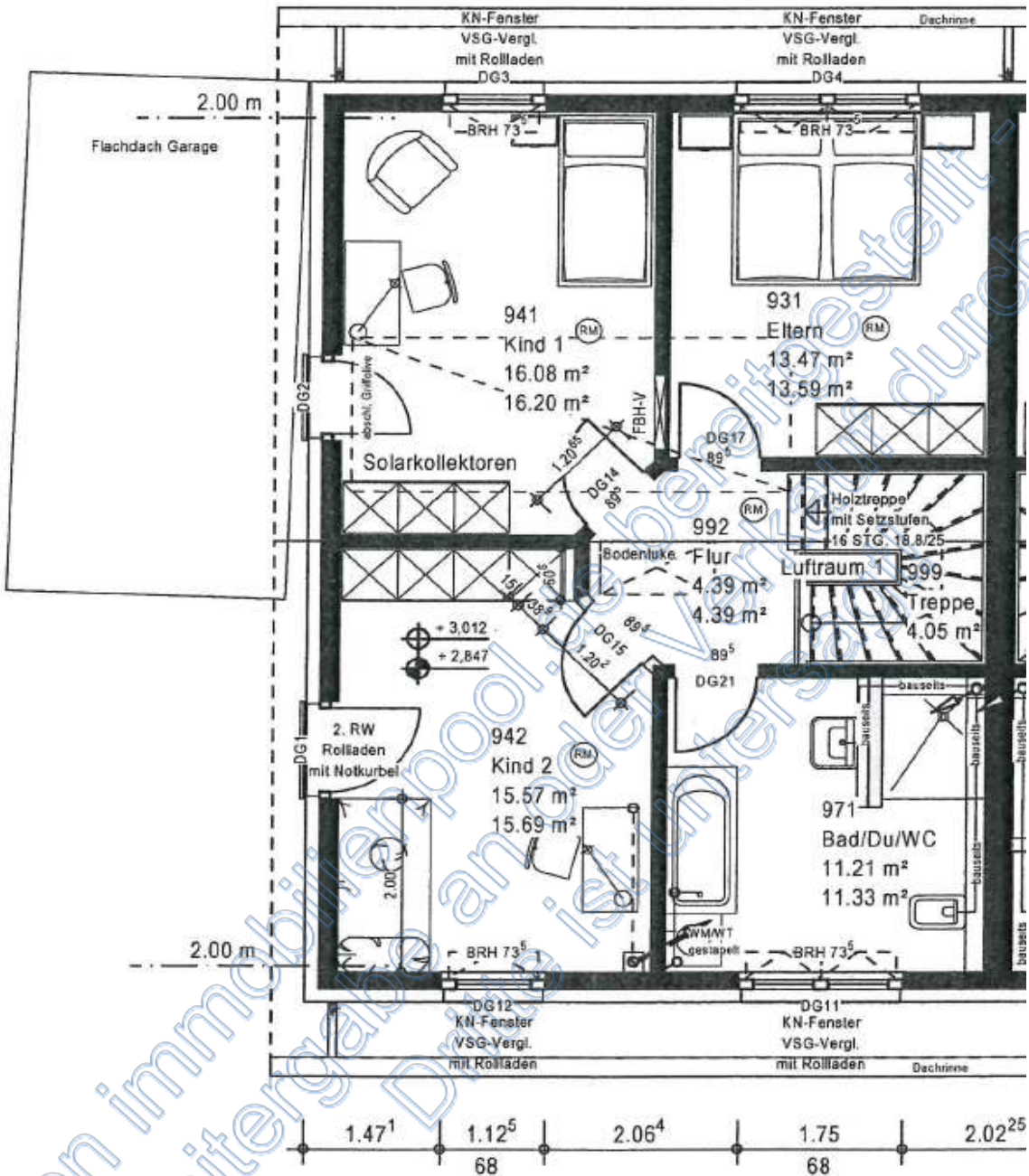
a) technisch für Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum anderer Rechte s. Reparaturstauliste/-bewertung	Das Gebäude/Sondereigentum ist in einem gebrauchstüchtigen Zustand. Hinweise auf Mängel/Schäden ersetzen nicht die Beurteilung durch eine separate gutachterliche Schadensfeststellung.
b) wirtschaftlich für Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum anderer Rechte	Das Objekt ist einfach zu bewirtschaften.

c) technisch für Sondereigentum (der Bewertung) s. Reparaturstauliste/-bewertung	<p>Das Gebäude/Sondereigentum ist in einem gebrauchstüchtigen Zustand.</p> <p>Der Umfang der über die Alterung hinausgehenden Bauschäden/-mängel ist aus den Listen der Gebäudeeinstufungen ersichtlich.</p> <p>Hinweise auf Mängel/Schäden ersetzen nicht die Beurteilung durch eine separate gutachterliche Schadensfeststellung.</p>
d) wirtschaftlich für Sondereigentum (der Bewertung)	<p>Das Objekt ist einfach zu bewirtschaften.</p>
e) Verbrauchsdaten, Reparaturrücklage (für Bewertung)	<p>Rücklagen sind nicht vorhanden. Es werden keine Rücklagen gebildet.</p>
f) Energetischer Zustand, Energieausweis	<p>Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. Der energetische Zustand wird als zeitgemäß eingestuft.</p>
g) Barrierefreiheit gem. ImmoWertV	<p>Die DHH ist nicht barrierefrei zugänglich. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Das Badezimmer ist ebenfalls nicht barrierefrei.</p>

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Fotodokumentation



Zufahrtsweg zum Gebäude



Ansicht Gebäude mit Garage



Ansicht Gartenseite



Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich



Überdachte Terrasse



Flur, Eingangsbereich

Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten



Detail Rollladenkasten an Terrassentür, Notkurbel



Einbauküche - nicht bewertet



Gäste WC



Detail Türzarge im Gäste WC



Flur OG



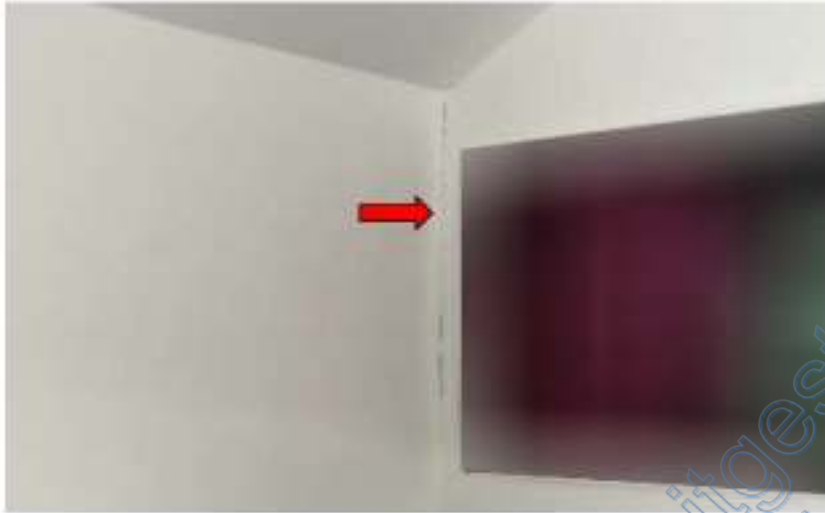
Decke im Flur OG, Zugang zum Dachboden - Umlaufende Risse zwischen Wand und Decke



Kinderzimmer im OG



Detail Decke / Wand im Kinderzimmer - Riss zwischen Wand und Decke



Detail Wand im Kinderzimmer - Riss zwischen den Wänden



Türzarge Kinderzimmer im OG



Badezimmer OG - Fliesen teilweise hohl am Boden



Heizkreisverteiler im Schlafzimmer



Dachboden



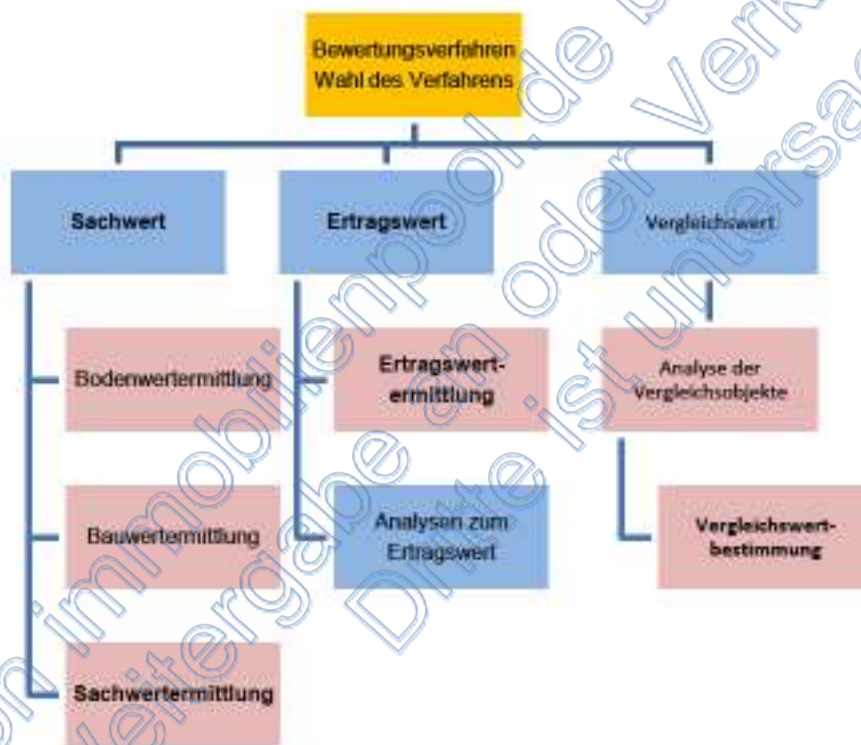
Gemeinsamer Heizraum im EG mit 2. DHH



Ansicht Eingangsfassade, Fenster/ Fensterbrett links schief

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

Bewertungen



Aus Prioritäten und Datenbasis Wahl des vorrangigen Verfahrens

Abschnitt 3

Bewertungsgrundsätze und Wahl der Bewertungsverfahren

Das Baugesetzbuch definiert in § 194 den Verkehrswert wie folgt:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Weiterhin wird herausgehoben: "Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln."

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und nach den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Nach diesen Gepflogenheiten findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung, wenn für den Wert des Grundstückes der nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbegrundstücke).

Das Sachwertverfahren wird insbesondere dann zugrunde gelegt, wenn nicht der Ertrag, sondern die bauliche Substanz für den Wert des Grundstückes vorrangig ausschlaggebend ist (z. B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, eigengenutzte Geschäftsgrundstücke).

Gemäß den Wertermittlungsrichtlinien wird der Verkehrswert (Marktwert) bei bebauten Grundstücken in der Regel nach beiden vorbeschriebenen Verfahren bestimmt.

In geeigneten Fällen kann (soll) jedoch auch das Vergleichswertverfahren für die Wertfeststellung herangezogen werden (z. B. Wert des Grund und Bodens, Wohnungs- und Teileigentum), vorausgesetzt, dass eine ausreichende Anzahl von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung steht.

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden; hierzu benötigt man hinreichend Kaufpreise für Zweitverkäufe; gem. ImmoWertV ist durch Vergleichsfaktorverfahren eine Anpassung durch Zu- bzw. Abschläge für das zu bewertende Objekt herbeizuführen. Das Ertragswertverfahren ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleiche mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können. Ein Sachwertverfahren kann dann angewandt werden, wenn zwischen den einzelnen Sondereigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen und wenn der zuständige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Hinweis zur Verkehrswert- (Marktpreis)-ermittlung:

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag abzuleiten. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird deshalb bei der Kaufpreisbildung analysieren, welche Nutzungsmöglichkeiten bei einem Grundstück vorhanden und die Preisbildung auf die wirtschaftlichste Nutzungsmöglichkeit abstellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die "unterstellten Nutzungsmöglichkeiten" bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig, bautechnisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll sind.

Der Sachverständige geht bei der Wertermittlung zunächst von der Fiktion der Beibehaltung der ausgeübten Nutzung aus.

Adäquate Folgenutzungen, soweit abschätzbar, werden vom Gutachter berücksichtigt, wenn diese sich wertbestimmend als sinnvoll herausstellen. Mögliche Folgenutzungen bestimmen auch die Käuferschicht (s. dort).

KÄUFERSCHICHT / NUTZER	
U. a. hat die Käuferschicht bzw. Nutzung Einfluss auf die Ermittlungsverfahren.	Für das zu bewertende Objekt werden aus Lage, Größe und Beschaffenheit sowie aus den örtlichen Einflussfaktoren folgende Käuferschichten angesprochen (evtl. durch Umnutzungen):
Käuferschicht:	Eigennutzer oder Investoren
Nutzer:	analog obiger Käuferschicht
ggf. abweichend mögliche Nutzung:	./.

Gewähltes Ermittlungsverfahren:

- Sachwertverfahren** als Plausibilitätskontrolle und für Abwägung
- Ertragswertverfahren** als Plausibilitätskontrolle und für Abwägung, da der Teilmarkt die Vermietung berücksichtigen muss
- Vergleichswertverfahren** als vorrangiges Verfahren, Daten sind jedoch durch vorige Daten abzuwägen (Plausibilitätskontrolle aufgrund der Datenbasis)

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

Sachwertverfahren

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

Bewertungen

Sachwert

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert baulicher und sonstiger Anlagen. Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen werden gesondert ermittelt und unter "Ermittlung des Sachwerts" unter Berücksichtigung weiterer wertrelevanter Merkmale wie Marktanpassungsfaktoren zusammengefasst.

Systematik der Ermittlung nach ImmoWertV 2021

Die Ermittlung erfasst zunächst einen kostenorientierten "vorläufigen Sachwert" nach ImmoWertV unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Der "vorläufige Sachwert" erfährt eine Marktanpassung nach ImmoWertV durch Anwendung von Sachwertfaktoren (sollten durch örtliche Gutachterausschüsse anhand von Kaufpreissammlungen ausgewertet sein). Der so ermittelte marktangepasste "vorläufige Sachwert" bezieht sich auf ein **Referenzgrundstück**, welches noch nicht "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt. Erst durch ergänzende Ermittlung der "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" kann der "Sachwert" i. S. eines Verkehrswerts (Marktwert) ausgewiesen werden.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse bundeseinheitlich die gleiche Datenbasis für das jeweilige Referenzgrundstück berücksichtigen. Deshalb wird nachfolgend die Datenbasis des Referenzgrundstücks aufgelistet, damit ersichtlich wird, ob der angewandte Sachwertfaktor die jeweiligen Kriterien erfüllt. Nicht in den Sachwertfaktor einbezogene Kriterien werden deshalb unter u. a. unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" erfasst und bewertet, **soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht**.

Abweichungen zum Referenzgrundstück

mit Listung abweichender Merkmale des Bewertungsobjekts bzw. Ausweisung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale: Abweichungen (zum Referenzgrundstück des Gutachterausschusses)

Sachwertfaktor = SF	über / im SF		im vorläufigen
	enthalten ja = ✓	KORREKTUREN Anp. notw. = ✓	Sachwert enthalten

Merkmale für Bodenwertermittlung

Ausweisungsart, falls notwendig

Ausgangsbasis Bodenwert				Richtwert
Bauland mit zugehöriger Restfläche	✓		✓	über Richtwert oder Vergleichswert
selbständig nutzbare Baulandfläche				ges. ausgewiesen (s. ImmoWertV)
Maß der baulichen Nutzung (GA!)			✓	bei Abweichung abgel. aus Richtwert
Abschlag wg. Erschließungsbeitrag				bei offenen Beträgen
Zuschlag wg. bevorzugter Lage				nach Überprüfung
Abschlag wg. Nordausrichtung				nach Überprüfung
Zuschlag wg. Aussichtslage				Faktoren u. a. gem. G-Ausschuss
Rechte und Belastungen				

Zum Sachwertfaktor kompatibler Bauwert:

Bei nicht unerheblichen Abweichungen vom Bodenwertanteil des Normgrundstücks (Referenzgrundstück), das der Ableitung des Sachwertfaktors zugrunde liegt, wird nur der Bodenwert des Normgrundstücks angesetzt.

Sachwertfaktor = SF	über / im SF		im vorläufigen
	enthalten ja = ✓	KORREKTUREN Anp. notw. = ✓	Sachwert enthalten

<u>Merkmale für bauliche Anlagen und Außenanlagen</u>			<u>Art der Berücksichtigung</u>
Regionalisierung s. Parameter SW-RL		✓	keine Erfassung durch örtlichen SF
BPI über Bund			entspr. Daten Gutachterausschuss
Weitere Lagemerkmale mit Ausw. auf SF		✓	angepasster Sachwertfaktor
Baujahr			ggf. angepasste RND
wirtschaftliche Überalterung			ggf. angepasste RND
überdurschn. Erhaltungszustand			ges. ausgewiesen
Baumängel / -schäden		✓	Schadensbeseitigungsk. (Anpassung)
abweichende Erträge			Ertr.-Werte over- und underrented
techn./funktionale Mängel			Wertminderung durch Mietminderung
vom Üblichen abw. c-Flächen		✓	ges. ausgewiesen
Besondere Bauteile insgesamt		✓	ges. ausgewiesen
energetische Eigenschaften			über evtl. Ertragsauswirkung
Modernisierung / Sanierung			über Anpassung der NHK
Abweichung von Baunebenkosten			i. d. R. keine Auswirkungen auf den "gewöhnlichen Geschäftsverkehr"
Abweichung der Außenanlagen			ges. ausgewiesen
Barrierefreiheit			siehe "Sonstige Werteeinflüsse ..."
Revitalisierungsnotwendigkeit			ges. ausgewiesen

Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind nach der Wertermittlungsverordnung Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in geeigneter Zahl heranzuziehen. Wenn nicht möglich, können anstelle von Vergleichswerten aber auch geeignete Richtwerte verwendet werden. Richtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte, die einen ungefähren Anhalt über die am Baulandmarkt gezahlten Preise, bezogen auf die Lage vergleichbarer Grundstücke, geben. Sie gelten für gut geschnittene Baugrundstücke mittlerer Lage und Bodenbeschaffenheit sowie ortsüblicher Größe (**mittelbares Vergleichsverfahren**).

Richtwertangaben des Gutachterausschusses für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt:

€/ m² Grundstücksfläche:	205,00	<i>unverändert</i>	205,00	(bis zum Wertermittlungsstichtag)
Stichtag (Gutachterausschuss):	01.01.2023	Hinweis:	k.A.	
Ausweisung:	Gemischte Baufläche			
Erschließungsabgabe:	erschließungsbeitragsfrei			
WGfZ:	0,30	Richtgröße:	750,00	m ²

ImmoWertV führt aus:

"Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Anm.: also ohne Dämpfungsfaktoren) vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

PRÜFUNG: Für das unmittelbare Vergleichsverfahren (Kaufpreise aus vergleichbaren Grundstücken) liegen keine hinreichend verwertbaren Daten vor.

Ergänzende Auskünfte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben: Der Richtwert hat sich bis zum Stichtag der Wertermittlung *nicht* verändert.

Zustand des Grundstücks und allgemeine Wertverhältnisse, erste Anpassungsfaktoren

(wg. Abweichungen vom Richtwertgrundstück mit Auswirkungen auf den "Vorläufigen Sachwert"; weitere Korrekturen ImmoWertV, s. dort):

Ermittlung	Abweichung	Faktor / %	Bezug
Maß der baul. Nutzung abweichend	WGFZ-Umrechnung (Faktor)	0,95	ImmoWertV
Umrechnungen s. separate Berechnung			
Anpassung an Preisentwicklung	Zeit (+/- %)		ImmoWertV
Richtpreis unverändert			
Sonstige Auswirkungen nicht erkennbar	Sonstiges (+/- %)		u.a. ImmoWertV
keine Auswirkungen erkennbar			
	Rechte und Belastungen	nein	ImmoWertV

Der Anpassungsfaktor insgesamt beträgt 0,95 für das Vorderland

Unter Berücksichtigung der Lage, der Bebauung und Nutzung des Grundstücks schätze ich den Wert je m² Grundstücksfläche auf € 194,00 für das Vorderland mit Anpassungsfaktor. Hinterland (u.a. nach ImmoWertV) wird ggf. über den Faktor Größe/Zuschnitt oder durch direkte Ausweisung einbezogen.

Nutzungsart	anteilige Flächen für Nr. 23	Größe in m ²	€/m ²	Gesamtwert in €
Baulandanteil	lt. Anlage SNR	156,48	194,00	30.357,12
Restfläche	Gartenland etc.	194,13	78,00 lt. BORIS D	15.142,37
Grünfläche		402,50	78,00	31.395,00
Verkehrsfl.	Fl.St.52/2; 1/4 Anteil	27,87	78,00 zu 1/4	2.174,09
Teilfläche	selbständig nutzbar			
Summe	GESAMT (2 Gr.)	1.172,00		79.068,59

Anmerkung: verfügbare Restfläche (= selbstständig nutzbare Teilfläche gem. ImmoWertV z. B. bei übergroßen Grundstücken, für die eine separate Nutzung (bzw. Rendite) möglich ist

Erschließungskosten: enthalten
Ausweisung n. ImmoWertV bei Abweichung

Rechte und Belastungen: nicht vorhanden

Als baldige Abbruchkosten sind nicht vorgesehen.
(nur bei in Kürze zu erwartendem Abbruch der baulichen Anlagen (Liquidation) sind ergänzende bzw. abweichende Berechnungen notwendig)

Grundstücksnebenkosten enthalten

Zwischenwert in € 79.068,59

Bodenwerte (bei Aufspaltung für Regelfläche + Restfläche und selbst. nutzbar. Teilfläche)

für Baulandfläche (Regelfläche) und Restfläche 79.068,59

für selbstständig nutzbare Teilflächen 79.068,59

Bodenwert für das Gesamtgrundstück **gerundet in € 79.000,00**

z. T. vorläufiger Bodenwert (für Regelflächenanteile!) bei Sachwertermittlung

(Der ermittelte Bodenwert wird auch bei der Ertragswertberechnung für die Bodenwertverzinsung übernommen.)

Der ermittelte Bodenwert entspricht als Mittelwert €/m²: 67,46

Die Aufschlüsselung der anteiligen Werte ist unter Vergleichswert ersichtlich.

Umrechnung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Grundstücksausnutzung

Koeffizienten nach Gutachterausschuss Karlsruhe

Berechnung über GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Gegeben: **Vergleichsobjekt**
 Bodenrichtwert (EUR/m², Ausgangswert 1): 205,00 EUR/m²
 ggf. Korrektur nach GA: 0,00%
 Bodenrichtwert (EUR/m², Ausgangswert 2): 205,00 EUR/m²
 wertrelevante GFZ (WGFZ): 0,30

Gesucht: **Wertermittlungsobjekt:**
 Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit **tatsächlicher** GFZ: 0,27

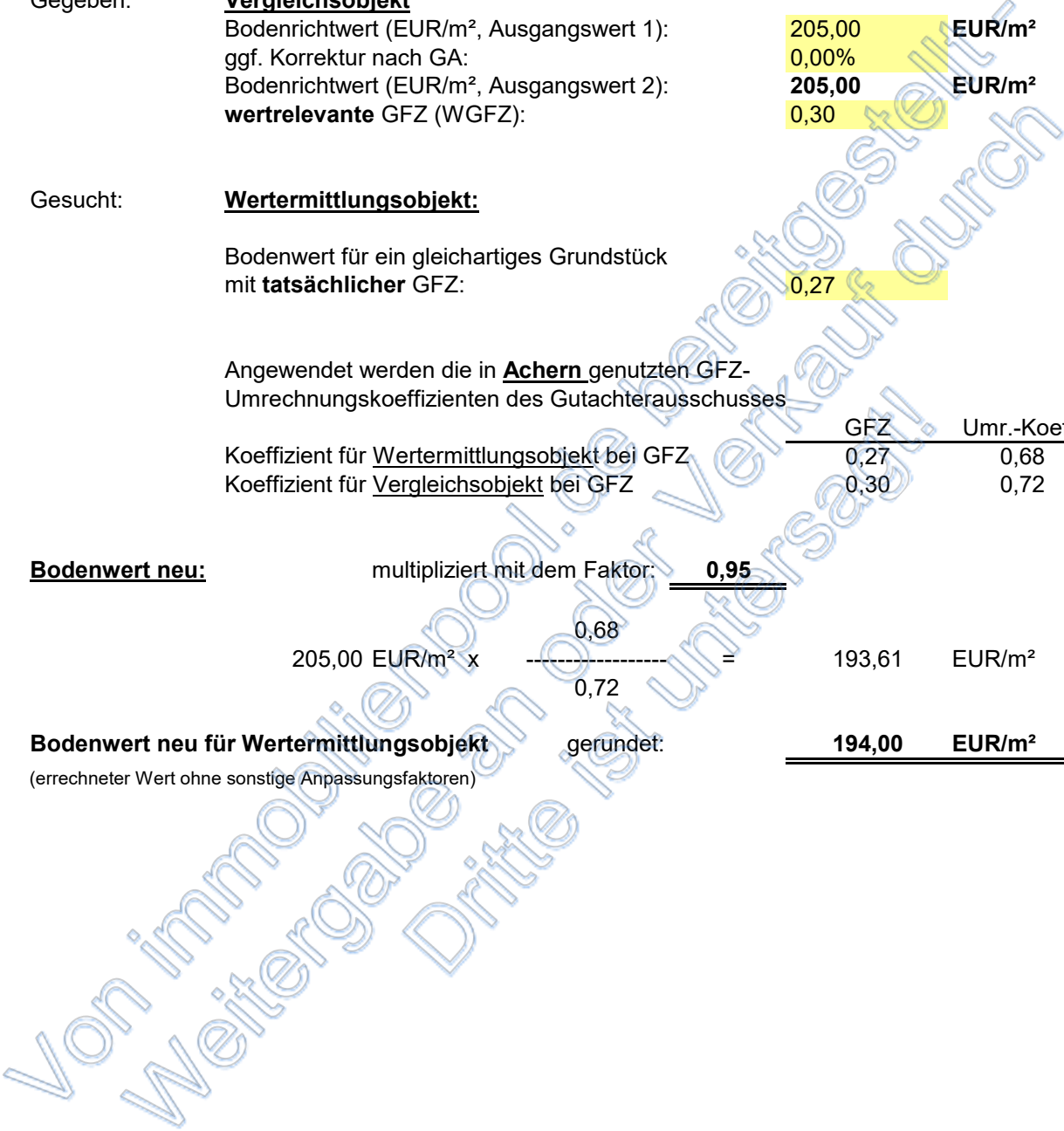
Angewendet werden die in **Achern** genutzten GFZ-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses

	GFZ	Umr.-Koeff.
Koeffizient für <u>Wertermittlungsobjekt</u> bei GFZ	0,27	0,68
Koeffizient für <u>Vergleichsobjekt</u> bei GFZ	0,30	0,72

Bodenwert neu: multipliziert mit dem Faktor: 0,95

$$205,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,68}{0,72} = 193,61 \text{ EUR/m}^2$$

Bodenwert neu für Wertermittlungsobjekt gerundet: 194,00 EUR/m²
 (errechneter Wert ohne sonstige Anpassungsfaktoren)



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

Bauwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Sachwert der baulichen Anlagen i.d. Regel durch Vervielfältigung der gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- oder Raumeinheit mit der Anzahl der entsprechenden Flächen-, Raum-, oder sonstigen Bezugseinheiten zu vervielfachen. Dabei sind die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie werden nachstehend ermittelt. Basis der folgenden Ermittlung ist i.d.R. die Berechnung der Herstellungskosten nach BRUTTOGRUNDFLÄCHEN (BGF) gem. DIN 277. Weiterhin werden die Baunebenkosten, ggf. Kosteneinflüsse bei abweichender Bauweise und die Außenanlagen erfasst.

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) und wird in einem Vomhundertsatz der Herstellungskosten ausgedrückt (Berechnung nach ImmoWertV "in der Regel" linear). Die RND ist gem. ImmoWertV bestimmt.

Weitere wertbestimmende Einflüsse können sich durch Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände ergeben, soweit sie nicht in den Berechnungen der Herstellungskosten und der Alterswertminderung bereits berücksichtigt wurden. Diese Korrekturen werden jedoch nur insoweit erfasst, wie sie den Marktwert verändern und können nicht mit z. B. tatsächlichen Aufwendungen für die Beseitigung von Bauschäden verglichen werden.

Basiswerte zur Berechnung der Normalherstellungskosten: NHK 2010

Basis der Berechnung sind **Normalherstellungskosten in der jeweils gültigen Fassung**. Diese sind durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eingeführt. Die **Faktoren Ort/Land** werden mit Korrekturfaktor unter Berücksichtigung auch der regionalen Konjunkturschwankungen berücksichtigt (soweit nicht bereits im Sachwertfaktor der jeweiligen Gutachterausschüsse berücksichtigt), ebenso Alterswertminderungen. Die Kostenkennwerte der Gebäude werden durch die **aktuelle Baupreisindexierung** angepasst.

Gebäudeart und Gebäudeteile werden auf der (den) Folgeseite(n) nach obigen Kriterien eingeordnet. Die Daten werden ggf. um weitere Anpassungen ergänzt, die für den Marktwert wertrelevante Einflüsse haben.

Die Aufstellung der (i.d.R.) Flächen des Bauwerks (BGF) dient u. a. auch der Ermittlung des relevanten Reparaturstaus; hierfür greift das Korrekturdatenblatt des jeweiligen Gebäudes auf die Basisherstellungskosten der Gebäudeart in der Zusammenstellung der Bauwertkosten zu.

Maße und Flächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Bei unzureichenden Unterlagen werden Kontrollermittlungen vor Ort vorgenommen. Für eine Übereinstimmung mit den tatsächlichen Ausführungen in natura kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Bei sanierten bzw. modernisierten Gebäuden ist ggf. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) zu überprüfen.

Hinweis: Die evtl. Berücksichtigung eines anrechenbaren Spitzbodens wird abweichend zur SW-RL in die BGF-Fläche eingerechnet (s. Wolfgang Kleiber, GUG 4/12), da ein ausgebauter Spitzboden i.d.R. eine nutzbare Grundrissebene i. S. der DIN 277 darstellt. Auch die GFZ-Berechnung mit evtl. notwendiger Anpassung des Bodenwerts kann damit eindeutiger eingeordnet werden.

Hinweis aus GuG 6/12, Wolfgang Seitz: Der Boden(richt)wert ändert sich durch Umstellung von GFZ auf WGFZ nicht.... Maßgeblich für die Angabe der GFZ ist die lagetypische Nutzung - das gilt auch für die anzugebende WGFZ. Über die Baunutzungsverordnung hinaus anzurechnende Wohn-/Nutzflächen im Dachgeschoss und/oder Kellergeschoss sind im Bodenrichtwert bei planungsrechtlicher Zulässigkeit und/oder allgemeiner Handhabung bereits berücksichtigt.

Hinweis unter Berücksichtigung der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL): Maßgeblich ist die wertrelevante Geschossflächenzahl **WRGZ** nach BRW-RL: GF über Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen + Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen inkl. zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände

Es wird angerechnet, soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen
- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der GF des darunterliegenden Vollgeschosses

- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden und möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses

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

GUTACHTEN

Anlage zum

Flächenberechnungen

s. auch Kießer, 7. Aufl., 4.2.3.5: Wohn- und Nutzflächenfaktor
Berechnungen als Basis für Sach- und Ertragswertberechnungen

Basis 1: Vorschriften gem. Normalherstellungskosten - NHK 2010 -

Basis 2: Ber. gem. DIN 277/1987 mit Ergänzungen für Vorschriften gem. NHK 2010

BGF (Art) 1: Überdeckt, allseitig umschlossen; BGF 2 (überdeckt, nicht allseitig umschlossen) und 3 (nicht überdeckt) in 1 enthalten
Der Umrechnungskoeffizient dient der Ermittlung von Wohn-/Nutzflächen mit Brutto-Grundflächen als Basis. Die Basis wird den Gegebenheiten entnommen (Tabellen nach Sprengnetter in Abhängigkeit zum Baujahr, Vollgeschoss, Dachgeschoss etc.)

Bauteil	Geschoss	Nutzung	Art Berechnung	m ²	Umr.-Koeffizient
Anteil der Fläche (BGF) des Sondereigentums, entnommen aus den Planzeichnungen und Nutz-/Wohnflächenberechnungen:					
DHH	Erdgeschoss	Wohnen	1	59,30	
	Obergeschoss	Wohnen	1	60,72	
		Terrasse (zu 25%)	1	6,48	
		Wohn-/Nutzfläche gesamt		126,50	
Überprüfung der Ausnutzung bzw. Bodenwertbeeinflussung anhand der Geschossflächenzahl (WGfZ)					
	anrechenbare Bruttogrundflächen BGF		EG	15,142*10,642	161,14
			OG	159,08	159,08
			DG	0,00	0,00
				320,22	
	Grundstücksgröße GR (GESAMT)		GR =	1.172,00	
	Geschossflächenzahl WGfZ		BGF anr. / GR =	0,27	
Durch Ermittlung der GFZ wird eine evtl. notwendige Anpassung des Bodenwerts überprüft (s. dort), sofern die Ausnutzung durch die vorf. Bebauung unveränderbar ist.					

Gebäudestandard und NHK 2010	Sondereigentum aus Doppelhaushälfte	Gebäude: S1 (in H1)
-------------------------------------	--	----------------------------

Auf Basis der örtlichen Besichtigung und der daraus resultierenden Standard n. der Typisierung NHK 2010 und ImmoWertV
 Wertung der Einzelstandards erfolgt folgende Einschätzung: Wenn NHK-Werte nicht vorhanden: BKI-Standardstufen bzw. Wägungsanteile

Ermittlung des Standards des Gebäudes Basis: Standard 1 - 5 nach NHK 2010

2.32 Ausstattungsmerkmal	Doppel- und Reihenendhäuser			DG nicht ausgebaut - EG, OG, DG		Wägungsanteil
	Standardst. 1 ⁽¹⁾	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5	
Außenwände			0,5	0,5		23
Dächer				1		15
Außentüren und Fenster			0,2	0,8		11
Innenwände		0,3	0,7			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			0,2	0,8		9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6
Kostenkennwerte der Gebäudeart	580 €	645 €	745 €	895 €	1.120 €	100

Kostenanteile in €/m² BGF aus	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	€/m² BGF
Außenwände			86 €/m² BGF	103 €/m² BGF		188,60 €/m² BGF
Dächer				134 €/m² BGF		134,25 €/m² BGF
Außentüren und Fenster			16 €/m² BGF	79 €/m² BGF		95,15 €/m² BGF
Innenwände		21 €/m² BGF	57 €/m² BGF			78,65 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			82 €/m² BGF			81,95 €/m² BGF
Fußböden			37 €/m² BGF			37,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen			67 €/m² BGF			67,05 €/m² BGF
Heizung			13 €/m² BGF	64 €/m² BGF		77,85 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			22 €/m² BGF	27 €/m² BGF		49,20 €/m² BGF

Ermittelter Kostenkennwert (Summe) (Standards nur für NHK 2010, ggf. ergänzt, z. B. n. BKI) **809,95 €/m² BGF**

Die Standardeinstufung ermöglicht die Einordnung der Kostenkennwerte (€/m² BGF) nach den Gebäudestandards 1 - 6 gem. NHK 2010. Die Mehrfachnennung wird vorgenommen, wenn die verwendeten Kostenanteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. **Die Wägungsanteile werden, sofern diese nicht bei den NHK 2010 aufgeführt werden, nach Datenaufbereitungen gem. BKI gutachterlich festgestellt. Daten nach NHK 2000 (sofern noch notwendig!) werden abweichend aufbereitet.**

Die Kostenkennwerte enthalten in €/m² Brutto-Grundfläche die **Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten**, bezogen auf den Kostenstand 2010 (Jahresdurchschnitt) gem. Auflistung der Anlage 1 der NHK 2010. ⁽¹⁾: **Bei NHK 2000 werden keine weiteren Standards angegeben; der gewogene Wert wird in der Spalte "Standard 1" erfasst.**

Angabe der Kostenkennwerte und deren Korrekturen zum normierten Zeitpunkt 2010

Gebäude nach NHK 2.32	Doppel- und Reihenendhäuser		
	€/m² BGF	ND	Jahre
Kostenkennwert nach NHK (ermittelter Basiswert):	809,95	GND	80
Baujahr (ggf. fiktiv) 2019	Faktor 1: kein Einfluss	RND	74
Anpassungen abweichender Bauweise	Faktor für NHK	€/ m² BGF angepasst	
Korrekturfaktor für freistehendes Zweifamilienhaus	1,00	gem. Geb.-Art	NHK 2010: Anlage 1
Korrekturfaktor Wohnungsgröße (35/50/135 m²)	1,00	gem. Geb.-Art	NHK 2010: Anlage 1
Korrekturfaktor Grundrissart (Spännerart)	1,00	gem. Geb.-Art	NHK 2010: Anlage 1
Anpassung an Art und Nutzbarkeit des Dachgeschosses	1,00	gem. Geb.-Art	4.1.1.5 Abs. 2 und 3 SW-RL
ggf. Einfluss von vorh. Gebäudejahrsfaktoren	1,00	z. B. Liste GA	falls Erg. zum Sachwertfaktor vorhanden
Mischkalkulation mit Typ (ggf. Folgeseite)	1,00	Gesamtfaktor >	1,0000 4.1.1.1, Abs. 2 SW-RL; s. ggf. Folgeseite
Anpassung wg. fehlendem DREMPel	1,00	gem. Geb.-Art	4.1.1.5, Abs. 3 SW-RL
Anpassung bei ausgebautem Spitzboden	1,00	gem. Geb.-Art	4.1.1.5, Abs. 3 SW-RL
Kostenkennwert (nach NHK) inkl. Baunebenkosten		809,95	

Die Wahl des Baujahres schließt die Festlegung von Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) ein.

Die gewählte Berechnungsart muss noch folgende Anpassungen (soweit wertrelevant) für die **Normalherstellungskosten zum normierten Zeitpunkt** am Wertermittlungstichtag berücksichtigen:

- Korrekturen für regionale und konjunkturelle Anpassungen, falls nicht bereits in anderen Anpassungsfaktoren (u. a. Sachwertfaktor) enthalten
- Wertminderung durch Bauschäden (auch Reparaturstau, der über übliche Alterswertminderung hinausgeht); Erf. n. ImmoWertV
- Indexierung auf den Stichtag (über Baupreisindex des Bundes, bei entsprechendem Sachwertfaktor auch BPI Bundesland)
- Festlegung der Alterswertminderung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen RND

Nicht erfasste Bauteile werden, soweit wertrelevant, gesondert ermittelt.

Weitere Korrekturfaktoren und -werte

Erfassung nach **Standards bezogen auf zu bewertende Wohnung mit Einflüssen aus Gemeinschaftseigentum**
 NHK 2010

Gebäudeart Nr. **Korrekturen für Region, Konjunktur und Gebäude** (sofern nicht durch andere Faktoren bereits erfasst)
 2.32

lfd. Nr. Gebäude	S1 (in H1)	ggf. Korrekturen u. a. nach NHK 95:		
Doppel- und Reihenendhäuser		Ortsgrößenfaktoren nicht für Berlin, Hamburg und Bremen	Ortsgröße < 50.000	Land B-W
Standard nach NHK	ermittelter Kostenkennwert	Baujahr	Korr.-Faktor	Korr.-Faktor
	809,95 € / m ² BGF	2019	0,90	0,95
€/m ² BGF	ohne Korrektur Ort/Land (für Sachwertberechnung)			809,95 € / m ² BGF
€/m ² BGF	mit sämtl. Korrekturen ohne Konjunkturfaktor			692,51 € / m ² BGF
Korrektur Konjunktur	Korrektur-Faktor: 1,00 €/m ² BGF mit sämtl. Korrekturen			692,51 € / m ² BGF

Die Korrekturen nach NHK 95 werden ggf. durch Erhebungen von Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2010/11, Verlag Wingen, 20. Aufl. und LBS Research 2007 modifiziert.

Sofern örtliche bzw. regionale Sachwertfaktoren vorliegen, entfallen entspr. oben aufgeführte Anpassungsfaktoren (Faktor dann 1).

Wertminderungen am Gebäude - Reparaturstau und Bauschäden (erfasst nach ImmoWertV)

Erfasste **Schätzung**: Beeinträchtigungen, die über übliche Alterswertminderung hinausgehen und nach Erfahrungsregeln **wertrelevant** sind

Orientierung/Schätzung n. Mittelwerten DIN 276 StLB		1	2	3	4	5	Anmerkung: in Spalte 2 nur Erfassung der marktrelevanten Schätz-Daten!
✓	WOHNGEBÄUDE	Anteil am Gebäude in %	Grad der Schädigung in % von 1 (s. Anm.)	Schadensgrad am Gesamtgebäude in % (2 von 1)	Reparatur-hebefaktor	Aufwand für Reparatur in % (3 * 4)	
	kein reines Bürogebäude						
	ohne Mischnutzung						
	keine reine Gewerbefläche						
ROHBAU / BAUTENSCHUTZ 48,70%	Außenwand Tragkonstruktion	9,0	5	0,45	1,40	0,63	
	Deckenkonstruktionen u. Sohle	11,3	5	0,57	1,40	0,79	
	Fassade vor Außenw./Tragw.	6,0	5	0,30	1,40	0,42	
	Abdichtungen gegen Erdreich	0,5			1,40		
	Abdichtgn. Balkone/Terrassen	0,5			1,30		
	Dachkonstruktionen tragend	5,2			1,30		
	Dachdeckung	4,2			1,20		
	Dachentwässerung, Klempner	0,5			1,15		
	Sonstiger Bautenschutz	0,5			1,20		
	Innenwände/Stützen tragend	7,0			1,40		
Innenwände nichttragend	4,0	5	0,20	1,40	0,28		
AUSBAU 31,50%	Wandbeplankung o. Putz innen	6,5	25	1,63	1,30	2,11	
	Wandoberflächen inkl. Fliesen	3,5	20	0,70	1,15	0,81	
	Estrich / Bodenbeläge	4,7	20	0,94	1,30	1,22	
	Deckenoberflächen	1,5	10	0,15	1,15	0,17	
	Außentüren / Fenster / Sonnensch.	9,3	10	0,93	1,30	1,21	
	Innentüren	3,0	30	0,90	1,30	1,17	
	Treppen	1,6			1,30		
	Dämmungen	1,4			1,30		
GEBÄUDETECHNIK 19,10%	Heizung	6,5	10	0,65	1,30	0,85	
	Sanitär	6,0			1,30		
	Elit-Installationen	3,5			1,30		
	Schwachstrom	0,5			1,30		
	Lüftung, Brandsch. etc.	1,5			1,30		
	Leuchten / ELI-Akustik / Kommunikation	0,3			1,30		
	Aufzüge etc.	0,3			1,30		
	Sonst. Gebäudetechnik	1,0	5	0,05	1,30	0,07	
0,70%	Sonstiges	0,7	5	0,04	1,30	0,05	
Summen bzw. gewichtetes Mittel als Schätzung		100,0		7,50		9,77	
Herstellungskosten zur Nr.		190.830,37 € aus Bauwert		Schaden / Rep.-Rückstau		18.639,36 €	

Eckwerte der geschätzten zu berücksichtigenden wertrelevanten **Beeinträchtigungen** (Schäden/Mängel)

oberer Eckwert Schätzung der relevanten Werte Kalkulation wie vor 18.639,36 € Maximum als Abschlag bei Käufermarkt
 unterer Eckwert wie vor mit Alterswertminderung gem. Bauwerttabelle 1.397,95 € Minimum als Abschlag bei Verkäufermarkt

Marktsituation geschätzt über Minimum **50%** v. Differenz **10.018,65 € als wertrelevante Beeinträchtigungen**

Reparaturstau ist keine abschließende Wertung von sonstigen Mängeln oder Schäden; s. Anm. Haftung bzw. außertl. Inaugenscheinnahme. Der wertrelevante Betrag des Reparaturstaus wird bei der Sachwertberechnung im Verhältnis zum jeweiligen Herstellungswert bzw. Altersabschlag als Minderung in Ansatz gebracht. Der Abschlag dient der notwendigen Anpassung an das Gebäudealter und ist als bereinigter Abschlag nicht mit tatsächlichen Aufwendungen gleichzusetzen. Auch Bauschäden werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie Einflüsse auf die Wertermittlung haben.

Hinweis: Auf den Einfluss der Nachhaltigkeit der Immobilie, vor allem auch der Energieeffizienz, soll hingewiesen werden (s. auch entsprechende weitere Hinweise beim Ertragswert). Ein Parameter der Nachhaltigkeit ist die energetische Situation, wie sie derzeit durch den Energieausweis erfasst wird. Die wertrelevanten Einflüsse (nur diese!) werden für den Sachwert in dieser Tabelle erfasst, u. a. über Einschätzung zur Art der Beheizung und dem Standard der Dämmungen, soweit noch nicht durch NHK-Standards erfasst. Ggfs. wird ein ertragsabhängiger Einfluss separat bzw. alternativ ermittelt.

Gebäudestandard und NHK 2010	Garage, angebaut	Gebäude: N1
-------------------------------------	-------------------------	--------------------

Auf Basis der örtlichen Besichtigung und der daraus resultierenden Wertung der Einzelstandards erfolgt folgende Einschätzung: Standard nach der Typisierung NHK 2010
 Wenn NHK-Werte nicht vorhanden: BKI-Standardstufen bzw. Wägungsanteile

Ermittlung des Standards des Gebäudes Basis: Standard 1 - 5 nach NHK 2010

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen							Wägungsanteil
Ausstattungsmerkmal	Standardst. 1 ⁽¹⁾	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5		
Außenwände			1			29	
Dächer			1			23	
Außentüren und Fenster			1			16	
Innenwände						4	
Deckenkonstruktion und Treppen						2	
Fußböden			1			15	
Sanitäreinrichtungen						3	
Heizung						0,5	
Sonstige technische Ausstattung			1			7,5	
Kostenkennwerte der Gebäudeart			245 €	485 €	780 €	100	

Kostenanteile in €/m² BGF aus	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	€/m² BGF
Außenwände			71 €/m² BGF			71,05 €/m² BGF
Dächer			56 €/m² BGF			56,35 €/m² BGF
Außentüren und Fenster			39 €/m² BGF			39,20 €/m² BGF
Innenwände						
Deckenkonstruktion und Treppen						
Fußböden			37 €/m² BGF			36,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen						
Heizung						
Sonstige technische Ausstattung			18 €/m² BGF			18,38 €/m² BGF

Ermittelter Kostenkennwert (Summe) (Standards nur für NHK 2010, ggf. ergänzt, z. B. n. BKI) **221,73 €/m² BGF**

Die Stundardeinstufung ermöglicht die Einordnung der Kostenkennwerte (€/m² BGF) nach den Gebäudestandards 1 - 6 gem. NHK 2010. Die Mehrfachnennung wird vorgenommen, wenn die verwendeten Kostenanteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. **Die Wägungsanteile werden, sofern diese nicht bei den NHK 2010 aufgeführt werden, nach Datenaufbereitungen gem. BKI gutachterlich festgestellt. Daten nach NHK 2000 (sofern noch notwendig!) werden abweichend aufbereitet.**

Die Kostenkennwerte enthalten in €/m² Brutto-Grundfläche die **Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten**, bezogen auf den Kostenstand 2010 (Jahresdurchschnitt) gem. Auflistung der Anlage 1 der NHK 2010. ⁽¹⁾: **Bei NHK 2000 werden keine weiteren Standards angegeben; der gewogene Wert wird in der Spalte "Standard 1" erfasst.**

Angabe der Kostenkennwerte und deren Korrekturen zum normierten Zeitpunkt 2010

Gebäude nach NHK 14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen		
	€/m² BGF	ND	Jahre
Kostenkennwert nach NHK (ermittelter Basiswert):	221,73	GND	60
Baujahr (ggf. fiktiv) 2019	Faktor 1: kein Einfluss	RND	54
Anpassungen abweichender Bauweise	Faktor für NHK	€/ m² BGF angepasst	
Korrekturfaktor für freistehendes Zweifamilienhaus	1,00	gem. Geb.-Art	NHK 2010: Anlage 1
Korrekturfaktor Wohnungsgröße (35/50/135 m²)	1,00	gem. Geb.-Art	NHK 2010: Anlage 1
Korrekturfaktor Grundrissart (Spännerart)	1,00	gem. Geb.-Art	NHK 2010: Anlage 1
Anpassung an Art und Nutzbarkeit des Dachgeschosses	1,00	gem. Geb.-Art	4.1.1.5 Abs. 2 und 3 SW-RL
ggf. Einfluss von vorh. Gebäudejahrsfaktoren	1,00	z. B. Liste GA	falls Erg. zum Sachwertfaktor vorhanden
Mischkalkulation mit Typ (ggf. Folgeseite)	1,00	Gesamtfaktor >	1,00 4.1.1.1, Abs. 2 SW-RL; s. ggf. Folgeseite
Anpassung wg. fehlendem Drempel	1,00	gem. Geb.-Art	4.1.1.5, Abs. 3 SW-RL
Anpassung bei ausgebautem Spitzboden	1,00	gem. Geb.-Art	4.1.1.5, Abs. 3 SW-RL
Kostenkennwert (nach NHK) inkl. Baunebenkosten	221,73		

Die Wahl des Baujahres schließt die Festlegung von Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) ein.

Die gewählte Berechnungsart muss noch folgende Anpassungen (soweit wertrelevant) für die **Normalherstellungskosten zum normierten Zeitpunkt** am Wertermittlungstichtag berücksichtigen:

- Korrekturen für regionale und konjunkturelle Anpassungen, falls nicht bereits in anderen Anpassungsfaktoren (u. a. Sachwertfaktor) enthalten
- Wertminderung durch Bauschäden (auch Reparaturstau, der über übliche Alterswertminderung hinausgeht); Erf. n. ImmoWertV
- Indexierung auf den Stichtag (über Baupreisindex des Bundes, bei entsprechendem Sachwertfaktor auch BPI Bundesland)
- Festlegung der Alterswertminderung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen RND

Nicht erfasste Bauteile werden, soweit wertrelevant, gesondert ermittelt.

Weitere Korrekturfaktoren und -werte

Erfassung nach
NHK 2010

Gebäudeart Nr.
14.1

Korrekturen für Region, Konjunktur und Gebäude (sofern nicht durch andere Faktoren bereits erfasst)

lfd. Nr. Gebäude	N1		ggf. Korrekturen u. a. nach NHK 95:		
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	Ortsgrößenfaktoren nicht für Berlin, Hamburg und Bremen		Ortsgröße < 50.000	Land B-W	Vorgaben durch Sachwertfaktor (Faktoren ggf. im SF erhalten)
Standard nach NHK	ermittelter Kostenkennwert	Baujahr	Korr.-Faktor	Korr.-Faktor	
	221,73 €/ m² BGF	2019	0,90	0,95	
€/m² BGF	ohne Korrektur Ort/Land (für Sachwertberechnung)			221,73 €/ m² BGF	
€/m² BGF	mit sämtl. Korrekturen ohne Konjunkturfaktor			189,57 €/ m² BGF	
Korrektur Konjunktur	Korrektur-Faktor: 1,00 €/m² BGF mit sämtl. Korrekturen			189,57 €/ m² BGF	

Die Korrekturen nach NHK 95 werden ggf. durch Erhebungen von Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2010/11, Verlag Wingen, 20. Aufl. und LBS Research 2007 modifiziert.

Sofern örtliche bzw. regionale Sachwertfaktoren vorliegen, entfallen entspr. oben aufgeführte Anpassungsfaktoren (Faktor dann 1).

Wertminderungen am Gebäude - Reparaturstau und Bauschäden (erfasst nach ImmoWertV)

Erfasste Schätzung: Beeinträchtigungen, die über übliche Alterswertminderung hinausgehen und nach Erfahrungsregeln wertrelevant sind

Orientierung/Schätzung n. Mittelwerten DIN 276 StLB		1	2	3	4	5	Anmerkung: in Spalte 2 nur Erfassung der marktrelevanten Schätz-Daten!
		Anteil am Gebäude in %	Grad der Schädigung in % von 1 (s. Anm.)	Schadensgrad am Gesamtgebäude in % (2 von 1)	Reparatur- hebelfaktor	Aufwand für Reparatur in % (3 * 4)	
ROHBAU / BAUTENSCHUTZ 72,00%	kein reines Wohngebäude						
	kein reines Bürogebäude						
	ohne Mischnutzung						
	keine reine Gewerbefläche						
	Außenwand Tragkonstruktion	18,0			1,40		
	Deckenkonstruktionen u. Sohle	6,5			1,40		
	Fassade vor Außenw./Tragw.	11,0			1,40		
	Abdichtungen gegen Erdreich	2,0			1,40		
	Abdichtgn. Balkone/Terrassen				1,30		
	Dachkonstruktionen tragend	12,5			1,30		
Dachdeckung	12,0			1,20			
Dachentwässerung, Klempner	1,5			1,15			
Sonstiger Bautenschutz	1,5			1,20			
Innenwände/Stützen tragend	3,5			1,40			
Innenwände nichttragend	3,5			1,40			
AUSBAU 21,10%	Wandbeplankung o. Putz innen	3,0			1,30		
	Wandoberflächen inkl. Fliesen	3,0			1,15		
	Estrich / Bodenbeläge	8,0			1,30		
	Deckenoberflächen	0,1			1,15		
	Außentüren / Fenster / Sonnensch.	4,0			1,30		
	Innentüren	1,0			1,30		
	Treppen	1,0			1,30		
	Dämmungen	1,0			1,30		
GEBÄUDETECHNIK 3,90%	Heizung				1,30		
	Sanitär	1,0			1,30		
	Elit-Installationen	1,5			1,30		
	Schwachstrom				1,30		
	Lüftung, Brandsch. etc.				1,30		
	Leuchten / ELK-Akustik / Kommunikation	1,4			1,30		
	Aufzüge etc.				1,30		
Sonst. Gebäudetechnik				1,30			
3,00%	Sonstiges	3,0	10	0,30	1,30	0,39	
Summen bzw. gewichtetes Mittel als Schätzung		100,0		0,30		0,39	

Herstellungskosten zur Nr. 20.209,33 € aus Bauwert

Schaden / Rep.-Rückstau 78,82 €

Eckwerte der geschätzten zu berücksichtigenden wertrelevanten Beeinträchtigungen (Schäden/Mängel)

oberer Eckwert

Schätzung der relevanten Werte

Kalkulation wie vor

78,82 € Maximum als Abschlag bei Käufermarkt

unterer Eckwert

wie vor mit Alterswertminderung

gem. Bauwerttabelle

7,88 € Minimum als Abschlag bei Verkäufermarkt

Marktsituation

geschätzt über Minimum

50% v. Differenz

43,35 € als wertrelevante Beeinträchtigungen

Reparaturstau ist keine abschließende Wertung von sonstigen Mängeln oder Schäden; s. Anm. Haftung bzw. außert. Inaugenscheinnahme. Der wertrelevante Betrag des Reparaturstaus wird bei der Sachwertberechnung im Verhältnis zum jeweiligen Herstellungswert bzw. Altersabschlag als Minderung in Ansatz gebracht. Der Abschlag dient der notwendigen Anpassung an das Gebäudealter und ist als bereinigter Abschlag nicht mit tatsächlichen Aufwendungen gleichzusetzen. Auch Bauschäden werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie Einflüsse auf die Wertermittlung haben.

Hinweis: Auf den Einfluss der Nachhaltigkeit der Immobilie, vor allem auch der Energieeffizienz, soll hingewiesen werden (s. auch entsprechende weitere Hinweise beim Ertragswert). Ein Parameter der Nachhaltigkeit ist die energetische Situation, wie sie derzeit durch den Energieausweis erfasst wird. Die wertrelevanten Einflüsse (nur diese!) werden für den Sachwert in dieser Tabelle erfasst, u. a. über Einschätzung zur Art der Beheizung und dem Standard der Dämmungen, soweit noch nicht durch NHK-Standards erfasst. Ggfs. wird ein ertragsabhängiger Einfluss separat bzw. alternativ ermittelt.

Zusammenfassende Berechnung des Bauwerts (1)

Anteiliger Herstellungs- und Gebäudewert der dem Sondereigentum zuzuordnenden Gebäudeteile
(i.d.R. der dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnenden Anteile des Normgebäudes (1))

Einflussfaktoren:

Baujahr(e) gem. Baubeschreibung / Gebäudestandard **Zeiträume zum Baupreisindex**

BPI aktuell	Basisjahr BPI
III/25	2021

Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) gem. lfd. Nr. der Tabelle

Technische Alterswertminderung gem. lfd. Nr. der Tabelle (linear nach ImmoWertV unter Berücksichtigung von GND und RND)

Regionalfaktoren im örtlichen Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss (GA):

nein

Damit werden folgende Indexierungen und Korrekturen wirksam (Faktor 1: Sachwertfaktor beinhaltet örtliche Gegebenheiten)

Sachwertfaktoren sind beim zuständigen GA nicht (bzw. unzureichend) vorhanden; deshalb werden u. a. die Werte (aktualisierte Loseblattsammlung) vom WFA - Wertermittlungsforum (Sprengnetter) genutzt.

BPI (gem. Sachwertfaktor GA, sofern vorh.) aus	Korrekturfaktoren wegen (für NHK 2010)		
Bundesrepublik gesamt	-Anpassung an Bundesland, wenn Sachwertfaktor abweichend		
Falls ein Sachwertfaktor des Gutachterausschusses mit Basis Landesindex vorliegt, wird der Landesindex mit zugehörigem Regionalfaktor genutzt.	-Ort / Region, wenn Sachwertfaktor NICHT regional (wenn ja, dann = 1)		
	-Konjunktur, wenn NHK-Werte davon abweichend beeinflusst werden		
	BPI	Faktor	Kombi-Faktor
BPI-Basisjahr von 2021	100,00		
Baupreisindex (BPI) zum Stichtag:	135,00		
Umbasierung BPI-Basis 2021 mit Faktor	1,209		
auf Bezugsjahr für NHK 2010 (Faktor 1: keine Umbasierung)			
	Korrekturfaktor Bundesland	0,950	
	Korrekturfaktor Ort (Region)	0,900	1,03
	Korrekturfaktor Konjunktur	1,000	im Ort von
	Indexfaktor (Umbasierung > 1 <)	1,209	B-W

Erläuterung: Das BPI-Basisjahr beinhaltet die aktuelle Vorgabe des Statistischen Bundesamtes oder Landesamtes, das NHK-Jahr die Aktualität des Sachwertfaktors (gem. Gutachterausschuss, falls Daten vorhanden).

aus Vorgaben: lineare Alterswertminderung
Alterswertminderung linear, ggf. noch nach Methode Ross, wenn Sachwertfaktoren entsprechend ermittelt worden sind.

Regionale und örtliche Korrekturfaktoren werden nur herangezogen, wenn der Sachwertfaktor diese nicht einschließt bzw. Regional- und Ortswerte nicht vorliegen.

Indexfaktor = 100 / BPI im Bezugsjahr NHK; = 1 für NHK 2010 und BPI 2010

lfd. Nr.	Art der Gebäude oder Gebäudeteile	m² BGF DIN 277	Herstell.-Kosten je m² BGF		Herstellungskosten €	Alterswertminderung linear			Wert am Stichtag
			NHK 2010 Tabellen	am Stichtag gem. Index/Korr.		GND Gesamtnutzungsd.	RND Restnutzungsd.	Minderung in %	
S1 (in H1)	Sondereigentum	142,11	809,95	1.130,28	160.621,04	80	74	7,5%	148.574,46 €
N1	Garage, angebaut	17,88	809,95	1.130,28	20.209,33	60	54	10,0%	18.188,40 €
	<i>Gesamtanl.: Besond. Betriebseinrichtungen</i>	Lüftungsanlage und Terrassenüberdachung			10.000,00	80	74	7,5%	9.250,00 €
Summe					190.830,37				176.012,86 €

Außenanlagen 9 % der Baukosten von 176.012,86 nachrichtlich 15.841,16 €
(nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten, soweit nicht im Bodenwert erhalten)

Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen OHNE Außenanlagen

176.012,86 €

Hinweis: Dieser vorläufige alterswertgeminderte Sachwert zum Wertermittlungssichtag berücksichtigt lediglich Merkmale des Referenzgrundstücks.

Sonstige Werteinflüsse (Grundstück, Bauteile, Reparaturstau, Bauschäden etc.)

Einflussfaktoren besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Die folgende Auflistung berücksichtigt Einflüsse, die nach ImmoWertV (wie Baumängel, energetische Eigenschaften) wertbeeinflussend sind, jedoch **nur in dem Umfang, wie sie nach Erfahrungssätzen Einfluss auf die Bewertung haben**.

a) Gebäudebezogene Besonderheiten (wertermittlungsstichtagbezogener Zeitwert; s. auch ImmoWertV)

In den NHK-Kosten sind im "üblichen Umfang" ca. 2 % der Kosten als "Besondere Bauteile" enthalten; nur wertrelevante Abweichungen werden erfasst.

Die relevanten Werte werden beim Gesamtbauwerk erfasst

lfd. Nr.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	Menge (m ² , Stck.)	Herstell.-Kosten je m ² BGF		Herstellungskosten €	Abzug wg. Basisumfang in %	Alterswertminderung stichtagbezogen in %	Schätzwerte Wert am Stichtag
			NHK 2010 Tabelle	am Stichtag gem. Index/Korr.				
u. a. Anlage 3 NHK 2010	Gauben (m ² Ansichtsfläche)							
	Balkone / Terrassen (m ² ; vom Üblichen abweichender c-Wert)	25,90	1000+750*(c63)	20.425,00	10,00%	7,50%	17.003,81 €	
	Vordächer (m ² Fläche)							
	Außentrepfen (wenn Stufen > 3)							
	Kelleraußentreppe (Stck.)							
Besondere Betriebseinrichtungen (über das Übliche hinausgehend)								
Summe		25,90		20.425,00		Summe	17.003,81 €	

Weitere Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände, die nicht oder nicht vollständig im Bauwert erfasst sind und entweder stichtagnahe Investitionen erfordern oder Merkmale aufweisen, die **(soweit nicht u. a. über RND erfasst)** wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, technische und funktionale Überalterung, äußere Einflüsse und Substanz- und Materialverschlechterung oder auch abweichende Ertragssituationen aufweisen. Abweichende Erträge (over- und underrented) werden aus der Ertragswertberechnung übernommen. Revitalisierungskosten werden je nach Erfordernis unter Reparaturstau oder Revitalisierungskosten erfasst.

	Korrekturart	Besonderheit	z. B. Reparaturstau	Korr. +/- %	Veränderung
Veränderung als Abschlag / Zuschlag	Beeinträchtigung	S1 (in H1)	Tabelle R.-Stau etc.		-10.018,65 €
	Beeinträchtigung	N1	Tabelle R.-Stau etc.		-43,35 €
	Baunebenkosten	nicht abweichend			

> relevant für Sachwert und Ertragswert, bei letzterem nur insoweit, wie bei Erträgen noch nicht berücksichtigt

Werte aus Rep.-Stau und Bauschäden s. Tabelle Korrekturfaktoren und -werte

	Korrektur +/-	Korrekturart	Besonderheit	Basiswert	Korr. +/- %	Veränderung
Veränderung als Abschlag / Zuschlag	Wert aus Gebäudeteilen und besonderen Einrichtungen (s.o.)					17.003,81 €
		techn./funktional	keine Auswirkung			
		Erträge	nicht abweichend			
		energ. Eigensch.	k. Ertragseinfluss			
		Barrierefreiheit	soweit Einfluss			
	N. N. Bauwert 2					
	Revitalisierung	nicht notw.				
> relevant für Sachwert; Revitalisierungsk. nur, wenn nicht bei Rep.-Stau erfasst						17.003,81 €

Korrekturwert a) Gebäudebezogene Besonderheiten

6.941,81 €

Hinweis: Basis der mindernden / erhöhenden Einflüsse ist / sind gem. ImmoWertV u. a. für:

- | | | |
|------------------------------|--------------------------|--|
| - Rep.-Stau und Bauschäden | die Herstellungskosten, | gemindert um Schätzwert |
| - techn./funktionale Mängel | der Wert zum Stichtag, | gemindert um einen geschätzten Erfahrungswert, i.d.R. durch Ertragswertminderung |
| - energetische Merkmale | der Wert zum Stichtag, | i.d.R. Ertragseinfluss durch abwei. Erträge, ggf. bei abw. Erträgen schon berücksichtigt |
| - Substanz-/Materialverschl. | der Wert zum Stichtag, | gemindert um einen geschätzten Erfahrungswert |
| - wirtschaftl. Überalterung | der Wert zum Stichtag, | gemindert um einen geschätzten Erfahrungswert, u. a. durch notw. Revitalisierungskosten |
| - äußerer Einfluss | der Wert zum Stichtag, | korrigiert um einen geschätzten Erfahrungswert |
| - überd. Erhaltungszustand | der Wert zum Stichtag, | erhöht um einen geschätzten Erfahrungswert |
| - abweichende Erträge | der Wert zum Stichtag, | korrigiert bei erheblich abweichenden Erträgen um einen Ertragswertanteil (s. dort) |
| - bessere Verwertung | der Bodenwert (s. dort), | falls "alsbald" Abrisskosten anstehen, also bei Liquidation bzw. besserer Verwertung |

b) Besonderheiten der baulichen u. sonstigen Außenanlagen (wertermittlungsstichtagbezogener Zeitwert)	Korrektur +/-	Korrekturart	Besonderheit	Korr. +/- %	Schätzwerte Veränderung
	entfällt	Mehrwert	Gesamtfläche		
Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände, die nicht in den üblichen Ansätzen für Außenanlagen enthalten sind, z. B. für besondere Gartenanlagen					
Korrekturwert b): Besonderheiten der baulichen u. sonstigen Außenanlagen					

c) Bodenbezogene Besonderheiten	Korrektur +/-	Korrekturart	Besonderheit	Basis- bzw. Bodenwert	Anteil %	Schätzwerte Veränderung
	entfällt	Teilfläche(n) Lageanpassung	selbst. nutzbar wie Referenzgr.			
Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände, die nicht in den üblichen Ansätzen für den Bodenwert enthalten sind, u. a.: Abweichung beim Erschließungszustand, Lagemerkmale, separat nutzbare Grundstücksteilflächen (selbständig wirtschaftlich verwertbar)	entfällt	Erschließung	offene Beiträge			
	entfällt	Lagemerkmale	bevorzugte Lage			
	entfällt	Nordausrichtung	Abschlag			
	entfällt	Aussichtslage	Zuschlag			
	Grundstück	Größe / Zuschnitt				
Korrekturwert c): Bodenbezogene Besonderheiten			mit selbst. nutzbare Teilfläche(n)			
			ohne selbst. nutzbare Teilfläche(n)			

d) Besondere Rechte und Belastungen (privatrechtlich [Grundbuch] oder öffentlich-rechtlich [Baulast])	Korrektur +/-	Recht oder Belastung	Berechnungen s. auch Ertragswert	Schätzwerte mit Berechnung
	entfällt			Wertanteil
Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände, die nicht in den üblichen Ansätzen für den Sachwert enthalten sind			gesonderte Berechnung gesonderte Berechnung gesonderte Berechnung gesonderte Berechnung	
Korrekturwert d): Besondere Rechte und Belastungen				

Einflussfaktoren besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Zusammenfassung der ermittelten Werte

	Werte
a) Gebäudebezogene Besonderheiten (wertermittlungsstichtagbezogener Zeitwert)	6.941,81 €
b) Besonderheiten der baulichen und sonstigen Außenanlagen (wertermittlungsstichtagbezogener Zeitwert)	
c) Bodenbezogene Besonderheiten ohne selbständig nutzbare Teilflächen	
d) Besondere Rechte und Belastungen	
Summe der subsidiär zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale	6.941,81 €

nachrichtlich:	Gebäudesachwert (insgesamt) ohne Marktanpassung inkl. Außenanlagen	176.012,86 €
	Sachwert der Außenanlagen ohne Marktanpassung	15.841,16 €
	Bodenwert ohne selbst. nutzbare Teilfläche	79.068,59 €
	Wert a) bis d) - Sonstige Werteinflüsse - ohne selbständig nutzbare Teilfläche	6.941,81 €
	Selbständig wirtschaftlich nutzbare Teilflächen (Bodenwert)	

Ermittlung des Sachwerts

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlage. Die Sachwertberechnung beruht auf den Herstellungskosten zum maßgeblichen Stichtag abzüglich Alterswertminderung gem. ImmoWertV.

Bodenwert anteilig	79.068,59	€	
./. selbständig nutzbare Teilfläche	./.	€	
Bauwerte 1 Sondereigentum (Zeitwert)	176.012,86	€	ohne Abschläge
Bauwerte 2 aus Gemeinschaftseigentum	./.	€	(sofern weitere Anteile vorh.)
Wert der Außenanlagen (AA)	15.841,16	€	
Sachwert des gesamten Sondereigentums	270.922,60	€	vorläufiger Sachwert
ohne (ggf.) sep. wirtsch. verwertb. Flächen			(ohne Marktanpassung)

Marktanpassung des Sachwerts (Nach ImmoWertV, über die Indexierungen der Sachwertermittlung hinausgehend. Marktanpassungsfaktoren sind "Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuches.):

Kaufpreise von Immobilien sind nicht immer identisch mit dem Sachwert. Aus Kaufpreissammlungen ist eine Marktanpassung in Höhe von 1,30 (30,00%) durchschnittlich abzuleiten (wenn möglich: Trendwert aus den Kaufpreisen des Gutachterausschusses für das Referenzobjekt, ansonsten Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden bzw. aus verfügbaren Sachwert-Marktanpassungs-Daten empirischer Datenerfassungen).

Die Anpassung bezieht sich auf ein Gebäude in instandsetzungsrückstaufreiem Zustand (Referenzobjekt).

Sachwertfaktoren sind beim zuständigen GA nicht (bzw. unzureichend) vorhanden; deshalb werden u. a. die Werte (aktualisierte Loseblattsammlung) vom WFA - Wertermittlungsforum (Sprengnetter) genutzt.

Da für Wohneigentum nur unzureichend Anpassungsfaktoren vorliegen, werden ergänzend eigene gutachterliche Daten herangezogen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:

vorläufiger Sachwert	270.922,60	€	
Korrektur über Sachwertfaktor 1,30	352.199,38	€	marktangepasster vorläufiger Sachwert

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass in der *Schätzung der Höhe der Anpassung* die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt. Die Plausibilitätskontrolle durch ein weiteres Schätzverfahren (ggf. auch dessen Priorität) ist auch damit begründet. Die ImmoWertV sagt dazu: "Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (ImmoWertV)

Im Sinne einer Modellkonformität bezieht sich das Ergebnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (soweit möglich) bislang auf das Referenzgrundstück. Sämtliche folgenden Ermittlungen sind abgeleitete bzw. geschätzte Ergänzungen nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV für **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen**.

Aus der Gebäudeart, dem Gebäudealter und der Höhe des Sachwerts, sowie der Lage des zu bewertenden Objekts (ggf. auch wegen Besonderheiten des Objekts) schätze ich als Anpassung an den Teilmarkt abwägend den Faktor in Höhe von 1,32 (32,00%) als marktkonform, da ableitbare Faktoren für das Referenzobjekt unzureichend (daher angepasster Sachwertfaktor) sind und

die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (s. unten) Besonderheiten des angepassten Faktors nicht enthalten.

vorl. Sachwert ohne Marktanpassung	270.922,60 €	(obiger Wert)
gewogene Korrektur 32,00%	86.695,23 €	Marktanpassung, <u>angepasster Sachwertfaktor</u>
vorl. marktangepasster Sachwert 1	357.617,84 €	(Sachwert ohne Berücks. v. Baumängeln etc.)

Berücksichtigung besonderer objektbezogener Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV
(nicht im angepassten Sachwert 1 enthalten)

Korrektur 1	6.941,81 €	(gem. Aufl. bei Bauwerten Sondereigentum)
Korrektur 2		(gem. Aufl. bei Bauwerten Gem.-Eigentum)
Korrektur 3		(gem. Aufl. Unternutzung)

(A) vorl. marktangepasster Sachwert 2 364.559,65 € **mit sämtlichen Korrekturen für (A)**

selbständig nutzbare Teilfläche(n)		(Marktanpassung ggf. bei Bodenwertermittlung)
Lageanpassung, falls zusätzl. notwendig		(Anpassung wie beim Referenzgrundstück)
(B) angepasste selbst. nutz. Teilfläche(n)		(selbständig wirtschaftlich verwertbar)

(A) + (B) 364.559,65 € **mit sämtl. Korrekturen für (A) +(B)**

marktangepasster Sachwert	gerundet 12.000,00 €	Küche zum Zeitwert
(Marktwert des Sondereigentums - DOPPELHAUSHÄLFTE)	377.000,00 €	ohne Zubehör, jedoch mit Küche

Bei Marktkorrekturen <> 30% ist eine kritische Grenze hinsichtlich der Aussagefähigkeit des Sachwerts erreicht. Aber auch für dieses Ergebnis ist als Plausibilitätskontrolle die Eingrenzung von Abweichungen durch den Ertragswert notwendig.

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

Ertragswertverfahren

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

Markt: Trendwerte des Ortes mit Bandbreite der ermittelten Mieten / Pachten für:

Standort:

Wohnen		von	6,71 €/m ²	bis	13,22 €/m ²	
Einflussfaktor Noten	Ausprägung			Gewicht	Note (gewählt)	
	0	1	2			
Lage	einfach	mittel	gut	0,30	1,25	
Art / Ausstattung / Beschaffenheit	einfach	mittel	gut	0,25	1,00	
RND bzw. Substanzimage	< 30 J. / gering	30-50 J. / mittel	> 50 J. / gut	0,15	2,00	
Marktsituation	Nachfrage: fallend	stabil	steigend	0,20	1,00	
Größe	Nutzwert: eingeschränkt	typisch	gut	0,10	1,00	
				1,00		

$$(G_1 \times N_1 + G_2 \times N_2 + G_3 \times N_3 + G_4 \times N_4 + G_5 \times N_5) \times (M_{\text{oben}} - M_{\text{unten}})$$

$$M = M_{\text{unten}} + \frac{\dots}{2} = 10,70 \text{ €/m}^2$$

Plausibilität:

marktübliche Mieten/Pachten - Abweichungen durch Verträge bzw. zu erwartende Nutzungsänderungen:

Die marktüblichen Mieten sind über u. a. über "geoport"-Recherchen belegt. Danach sind für den PLZ-Bereich folgende Mieten aktuell (bezogen auf Lage, Größe und Alter der Mieneinheit):

Standort / Bewertungsobjekt:

Miete/Pacht für	€/m ² von	€/m ² bis	Mittelwert	Tendenz +/-	Anmerkung	gew. Nutzung und Erträge
geoport, Wohnen	8,21 €/m ²	13,22 €/m ²	11,30 €/m ²		PLZ	Wohnen 10,70 €/m ²
geoport, Wohnen	6,71 €/m ²	13,51 €/m ²	10,14 €/m ²		Kreis	

Nutzungsart

Standort:

Gebäudeteil Nutzungsart	Lage	Restnutzungs- dauer RND	Nutz- (Miet-) fläche in m ²	mit. Ertrag in €/m ² /Platz	Ertrag p. a. in €	Anmerkungen
Wohnen	EG-OG	74	126,50	10,70	16.237,97	gew. Mietzins
Pkw-Stellplätze	EG	Zahl der Plätze >	2	40,00	960,00	gew. Mietzins

Summe der Flächen ohne Stellplätze

126,50 11,33 €/m² u.M.I.M.

Jahresrohertrag

135,96 €/m² u.J.

€ 17.197,97

Bewirtschaftungskosten p. a.

(auch bei Eigennutzung für den Fall der Vermietung zu ermitteln)

Von den vorgenannten Roherträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die spezifizierten Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im Barwertfaktor zur Kapitalisierung erfasst ist. Auf die relevanten Daten für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes (Liegenschaftszinssatzes) und der Restnutzungsdauer wird verwiesen. Der Vervielfältiger errechnet sich nach folgender Formel:

n = Restnutzungsdauer RND (Jahre)
 p = Liegenschaftszinssatz (%) q = Zinsfaktor

$$V = \frac{q^n - 1}{q \times (q - 1)} \qquad q = 1 + \frac{p}{100}$$

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen. Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können. Im gegebenen Fall dürften jedoch auch bei einer entsprechenden Vermietung die Betriebskosten weitgehendst dem Mieter angelastet werden.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das "unternehmerische" Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: "...das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht ..." Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Maßgeblich sind zunächst die Vorgaben gem. ImmoWertV, Anlage 3.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. Maßgeblich sind zunächst die Vorgaben gem. ImmoWertV, Anlage 3.

Die Verwaltungskosten können 3 - 5 v. H. des Rohertrages betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bzw. der "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen" können nur als Anhalt dienen, im Einzelfall sind andere Werte möglich. Maßgeblich sind zunächst die Vorgaben gem. ImmoWertV, Anlage 3.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Im gegebenen Fall erscheint der Ansatz gerechtfertigt, da die Instandhaltungskosten im wesentlichen nur dem Aufbau einer solchen Rücklage dienen. Bei gewerblicher Vermietung können (je nach Vertrag) höhere Anteile dem Mieter/Pächter zugeschrieben werden.

Die Ausweisung der Bewirtschaftungskosten auch in €/m² dient der Plausibilitätsprüfung. Ausgangsbasis der Bewirtschaftungskosten sind zunächst die Modellwerte gem. ImmoWertV.

Für Verwaltungs- u. Instandhaltungskosten erfolgt eine Indexierung gem. ImmoWertV; Faktor: **1,215**
über Verbraucherpreisindex
Sep 25

Bewirtschaftungskosten p. a.

Basis zum: **01.01.2021** indiziert auf Stichtag

Kostenart	Kostenanteile	Basiswert		Plausibilität	€ gesamt	Vorgaben EW-RL
		aus €	Index-Faktor	€ / Einheit		
nicht umlagefähige Betriebskosten	0,25%	aus €	17.197,97 €	Werte gerundet 0,34 €/m²	-42,99 €	nur bei außergew. Umständen
Mietausfallwagnis	2,00%	aus €	16.237,97 €	2,57 €/m²	-324,76 €	Wohnungen 2% Gewerbe 4%
Pkw-Stellplätze	2,00%	aus €	960,00 €	9,60 €/Pl.	-19,20 €	
Verwaltungskosten	Zahl Whngn.	Basiswert	Index-Faktor	€ gesamt		
Kontrollrechnung:	1	298,00 €/Whng.	1,215	362,03 €		
Eigentumswhngn.	2,23%	aus €	16.237,97 €	2,86 €/m²	-362,03 €	298 €/Whng.+Ind.
Mietwhngn.						357 €/ETW+Ind.
Σ Büros/Gewerbe						B./Gewerbe 3%
Stellplätze	39,00 €/Pl.	1,215	2 Pl.	47,40 €/Pl.	-94,80 €	39 €/Stellpl.+Ind.
Instandh.-Kosten	Basiswert	Index-Faktor	Fläche (Plätze)	ind. Wert		
Wohnen	11,70 €/m²	1,215	120,00 m²	14,20 €/m²	-1.704,00 €	11 €/m² + Ind.
						30% - 100% vom Wert der Wohnnutzung
Pkw-Stellplätze	88,00 €/Pl.	1,215	2 Pl.	106,90 €/Pl.	-213,80 €	88 €/St.-Pl.+ Ind.
Bew.-Kosten i. M./m² ohne Stellplätze				19,99 €/m²		
Summe Bewirtschaftungskosten inkl. Stellplätze mit einem Anteil am Jahresrohertrag von					-2.761,58 €	
					16,06%	

Reinertrag abzüglich 2.761,58 = **14.436,39 €**

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird in der ImmoWertV wie folgt definiert: "Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden." Daraus folgt, dass der jeweilige Liegenschaftszinssatz aus geeigneten Kaufpreisen iterativ durch Rückwärtsrechnung eines Ertragswertverfahrens abzuleiten ist. Kaufpreise von mehreren Objekten aus einem bestimmten Teilmarkt können ausgemittelt zu einem marktüblichen Zinsfuß führen. Bei derartiger Ableitung der Zinsfüße sind diese jedoch teilmarktspezifisch und zeitaktuell.

Grundlage der Betrachtung stellen die Liegenschaftszinssätze gemäß WertR dar. Die aktuellen Zinsfüße weichen erfahrungsgemäß jedoch davon ab; auf entsprechende Fachliteratur wird verwiesen. Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird u. a. aus der empirischen Untersuchung von Goetz Sommer (Bonn) und Ral/Kröll (Troisdorf) modifiziert; danach sind folgende Faktoren beeinflussend: Zahl der Wohneinheiten, Verhältnis Wohnanteil/Gewerbeanteil, Lage, insbesondere für Geschäfts- und Bürogebäude, Marktsituation bzw. ergänzend Miet- und Kaufpreisrelation.

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die ergänzende Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben: *Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.*

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können also in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z. B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- marktbezogene Einflussfaktoren (z. B. Wohnungsangebot bzw. -nachfrage)
- objektbezogene Einflussfaktoren (z. B. Grundstücksart).

So weit möglich, werden Daten des IVD (RDM) aus örtlichen bzw. vergleichbaren Erhebungen herangezogen um einen Trendwert für den Liegenschaftszins abzuleiten.

Dieser vorläufige Trendwert ergibt einen Liegenschaftszinssatz von ca.

2,50%

Im Vergleich zum Trendwert und der Literaturangaben ergibt sich zunächst eine **örtliche** Bandbreite Liegenschaftszinssatzes von 1,5 bis 4,5 Prozent. Innerhalb dieser Bandbreite wird anhand eines Modells für marktconforme Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen der standortbezogene Liegenschaftszinssatz abgeleitet (in Anlehnung an Sommer/Kröll: Lehrbuch der Grundstückswertermittlung, 2005; Maik Zeißler: Marktconforme Liegenschaftssätze für Gewerbeimmobilien, GuG 5/2001). Der marktconforme Liegenschaftszins soll damit objektorientiert präzisiert werden.

Standort:



Der ermittelte Liegenschaftszins wird vorrangig aus Daten des Gutachterausschusses abgeleitet - sofern vorhanden. In der Matrix erfolgt ein gutachterlicher Feinabgleich.

Risikofaktor Noten	Ausprägung			Gewicht	Note (gewählt)
	0	1	2		
Lage	gut	mittel	einfach	0,3	0,75
Gebäudekonzeption	gut	mittel	einfach	0,2	
RND	< 30 Jahre	30 - 50 Jahre	> 50 Jahre	0,2	2,00
Marktsituation	Nachfrage: steigend	stagnierend	fallend	0,2	1,00
Gebäudegröße	übliche Größe: typisch	kleiner	größer	0,1	

$$LZ = LZ_{\text{unten}} + \frac{(G_1 \times N_1 + G_2 \times N_2 + G_3 \times N_3 + G_4 \times N_4 + G_5 \times N_5) \times (LZ_{\text{oben}} - LZ_{\text{unten}})}{2} =$$

2,74%

Man erkennt zwangsläufig, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher ist, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge sind. Im gegebenen Fall wird der Teilmarkt - nur dieser kann für den konkreten Fall Maßstab sein - bewertet und die Sicherheit der Ertragserzielung abgewogen.

Da die abwägend ermittelten 2,74% sich mit den eigenen Erhebungen und der führenden Fachliteratur weitestgehend decken, wird dieser Faktor als Liegenschaftszinssatz verwendet.

Der Liegenschaftszins konnte durch Daten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigt werden, kann also Anwendung finden.

Über eigene Erhebungen und Recherchen sind iterative Kontrollberechnungen durchgeführt worden, welche die abwägende Ermittlung des Liegenschaftszinses weitgehendst eingrenzen.

Ertragswertberechnung aus den ermittelten Daten

(Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV)

	Übertrag Reinertrag	14.436,39 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag		
	Abzug der auf den Bodenwert entfallenden Verzinsung:	
	Bodenwert (Ermittlung s. dort) 79.068,59 (anteilig)	
	Kapitalisierungszinssatz 2,74%	
	Anteil des Bodenwerts am Reinertrag	-2.164,50 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag		
(A)	Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	12.271,89 €
	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80,00 Jahre
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND	74,00 Jahre
	RND i. M. = ((RND 1 x Jahresrohmiete 1) + (RND 2 x Jahresrohmiete 2) + ...) / Jahresrohertrag insgesamt	
Gebäudeertragswert		
(B)	Barwertf. z. Kapitalisierung (Basis: RND und Zins)	31,58
	bei Liegenschafts-Zinssatz (s. Zinssatz Bodenwert)	2,74%
	Gebäudeertragswert (A) x (B)	387.529,07 €
	Bodenwert (s. dort für angemessenen Bereich)	79.068,59 €
	marktangepasster vorläufiger Ertragswert (ohne objektspezifische Korrekturen)	466.597,66 €
	Wert der selbständig nutzbaren Teilflächen	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	Anpassungen, soweit bei vorherigen Daten noch nicht erfasst:	
	Korrektur d. Baumängel, -schäden aus Sachw. 1	-10.062,00 €
	Korrektur d. Baumängel, -schäden aus Sachw. 2	
	Sonstige Korrekturen:	
	Anpassungen durch ggf. Unterausnutzung (s. dort)	-10.062,00 €
		456.535,66 €
Ertragswert	(marktorientiert d. Liegenschaftszinssatz/Korrekturen)	gerundet 457.000,00 €

Nachrichtlich:

Der Ertragswert entspricht dem **26,55** - fachen des anteiligen Grundstücksrohertrags.
(ohne Bodenwertanteil frei verfügbar bzw. selbständig nutzbar)

Faktor wie vor ohne Korrekturen: **27,13**

Nachrichtlich: Ertragswert ggf. ohne selbständig nutzbare Teilflächen **456.535,66 €**

Analysen zum Ertragswert

Einflussfaktoren

Der Einfluss von Bodenwert und Restnutzungsdauer bei der Ertragswertberechnung soll transparent gemacht werden. Deshalb werden die Einflussgrößen kurz erläutert.

Die Ermittlung des Bodenwerts könnte bei langer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (RND > 40 Jahre) unterbleiben, denn der diskontierte Bodenwert stellt in solch einem Bewertungsfall im Hinblick auf die allgemeine Schätzgenauigkeit nur noch eine marginale Größe dar¹. Der Bodenwertanteil tendiert als zunächst eigenständiger Anteil am Ertragswert² mit steigender Restnutzungsdauer gegen eine zu vernachlässigende Größe. Das gilt auch um so mehr, je höher der Liegenschaftszinssatz ist³. Wenn dies so ist, lässt sich der Ertragswert von Objekten, die eine längere Restnutzungsdauer als 40 Jahre aufweisen, alleine durch die Kapitalisierung des nachhaltigen Reinertrages ermitteln. So sei hier Kleiber zitiert: ⁴... *Die WertV sieht dies zwar ausdrücklich nicht vor. Jedoch zeugt es eher von Unkenntnis, wenn der Sachverständige bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer filigrane und wissenschaftlich anmutende Untersuchungen zur Ermittlung des richtigen Bodenwerts anstellt und diese für das Ergebnis letztlich bedeutungslos sind...*

Der ermittelte Bodenwert ist also vorrangig für die reine Sachwertermittlung bedeutsam. Dennoch wird an folgender Stelle dieses Gutachtens anhand einer Analyse aufgezeigt, welchen Einfluss ein fiktiv angesetzter Bodenwert in der gesamten Ertragswertermittlung hat. Dann, wenn Bodenrichtwerttabellen nicht über die Anzahl der vorliegenden Kauffälle unterrichten, sind diese grundsätzlich abzulehnen. Sie entsprechen nicht § 193 Baugesetzbuch. Da die Gutachten der Gutachterausschüsse keine bindende Wirkung haben (§ 193, Abs. 4 BauGB) und darüber hinaus keine anfechtbaren Verwaltungsakten darstellen (BVerwG, Urteil vom 21.08.1981/4 C 16/78) sind Bodenrichtwerte, die nicht über die Anzahl der vorliegenden Kauffälle unterrichten, bei einer Grundstückswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Solche Bodenwerte können allenfalls zur Plausibilitätskontrolle dienen.

Welche Bedeutung der Bodenwert in der gesamten Ertragsbewertung hat, wird anhand der folgenden Sensitivitätsanalyse deutlich, welche auch die Varianz abweichender Restnutzungsdauern einbezieht.

Die Analyse mit folgenden Zahlen/Diagrammen ist NUR für die Basis Ertragswert erstellt!

¹ vgl. auch Kleiber: WertV 98, 4. Auflage 99, Bundesanzeiger Verlag S. 327

² Verfahrensbegründung erfolgt an anderer Stelle

³ Herleitung des Liegenschaftszinssatzes siehe an anderer Stelle

⁴ Kleiber, vgl. Fußnote Nr. 1, Seite 348

Statistische Kennzahlen

Die folgenden Werte dienen auch der Plausibilitätskontrolle

Hinweis: Diese Werte sind OHNE den ggf. frei verfügbaren Bodenanteil errechnet!

Diese Analyse ist NUR für die Basis Ertragswert erstellt!

Verhältnis Ertragswert / vermietete Fläche	3.609,12 €/m²
456.535,66 / 126,50	
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche	389,54 €/m²
456.535,66 / 1.172,00	
Gebäudewertanteil am Ertragswert	84,88%
387.529,07 / 456.535,66	
Bodenwertanteil am Ertragswert	17,32%
79.068,59 / 456.535,66	
Reinertragsanteil am Rohertrag	83,94%
14.436,39 / 17.197,97	
Ertragswert als Vielfaches vom Rohertrag	26,55 x Rohertrag
456.535,66 / 17.197,97	

Vergleichswert		Bodenwert anteilig für zu bewertendes Objekt		
Flurstück 5271	gesamt	1.172,00 m ²	Anteil für Nr. 23	489/1.000
Baulandanteil	gesamt	320,00 m ²	Anteil für Nr. 23	156,48 m ²
Garten am Haus	gesamt	397,00 m ²	Anteil für Nr. 23	194,13 m ²
Grünfläche unbebaubar	gesamt	455,00 m ²	Anteil für Nr 23 ca.	402,50 m ²
Nutzbare Wegefläche Anteil 2 Doppelhäuser	gesamt	57,00 m ²	Anteil für Nr. 23	27,87 m ²

Dem Gutachter liegen auch Vergleichswerte für Werte mit Bausubstanz vor. Diese werden jedoch nicht herangezogen, da das derzeitige Marktgeschehen nicht für DHHen verlässliche Werte erbringt.

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

Verkehrswert (Marktwert)



Abschnitt 4

Verkehrswert (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine weitere besondere Anpassung zur Lage an den Grundstücksmarkt bei der Ableitung des Verkehrswertes an dieser Stelle im Grundsatz entfällt.

Nach den Definitionen des Gesetzes (§ 194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objekts ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d. h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Die Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen können sich die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse im jeweiligen Teilmarkt sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich durch teilmarktspezifische Vergleichsfaktoren einzugrenzen. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber gefordert (ImmoWertV). Es wurde dann bei der (vorrangigen) Wahl des Bewertungsverfahrens dieses an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Verordnung zu Recht fordert, durch dieses Verfahren wird der Ermessensspielraum weiter eingegrenzt.

Ergebnisse

Aus den ermittelten Werten, deren Ergebnisse an dieser Stelle zusammengefasst werden, ist der Marktwert herzuleiten. Zur vorrangigen Verfahrenswahl sind bereits an anderer Stelle Begründungen aufgeführt worden; auch **die Aussagestärke der Daten ist abwägend einzubeziehen**.

Ermittlungsverfahren	Ermittelte Werte		Anteile für gewogene Auswahl (s. auch Sprengnetter):		€ Ergebnis
Sachwert (marktangepasst):	€	364.559,65	1,50	-fach als abwägende Stützung	401.350,05
Ertragswert (Basis Fläche):	€	456.535,66	1,00	-fach	
Sonstige Anpassungen:	0%	(keine)			0,00
ermittelter Verkehrswert (ohne Rundung)					401.350,05

Nach ImmoWertV haben sich die Verfahren im Ergebnis anzugleichen. Unterschiede resultieren aus abweichender bzw. verfügbarer Datenbasis mit entsprechender Schätzung. Deshalb wird für das Ergebnis eine Abwägung vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse schätze ich das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf

(gerundet) **401.000,00 €**
i. W. vier hundert ein tausend

Wertermittlungsstichtag 01.10.2025
Qualitätsstichtag 01.10.2025

Das Wertermittlungsobjekt wurde zum angegebenen Datum besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.



Helfried Blühdorn

DIPL.-ING. HELFRIED BLÜHDORN - ARCHITEKT VDA

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstückswertermittlungen (IHK Karlsruhe)
Baden-Baden, den 09.01.2026

Anlagen

GUTACHTEN

Abschnitt 5

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

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

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

Grundstück Nr. 4 mit entsprechenden Grundstücksanteilen, aufgeteilt in Wohngrund und Garten

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

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

Überflutungsflächen

Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>