

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!**

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG** Geschäfts-Nr.: 2 K 56/23

für das Grundstück in 76470 Ötigheim, Rebgartenstraße 33

Verkehrswert zum Stichtag 25. April 2024

113.000,- € inkl. Sicherheitsabschlag



Wohnhaus mit ehem. Ökonomieanbau, Baujahr frühes 19. Jahrhundert, Fachwerkbauweise, eingeschossig, teilunterkellert, Satteldächer; Informationen zur Bewohnung liegen nicht vor

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt
Herrenstr. 18
76437 Rastatt

Ausfertigung Nr.: 1

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) Georg Fallert
Straubenhardt-Conweiler, 28.06.2024

Birkenweg 26
75334 Straubenhardt
Tel. 07082 4 11 25
Mobil 0171 757 98 06
Fax 07082 4 08 27

g-fallert@t-online.de

Zweigniederlassung:
Wasserstr. 26a
77876 Kappelrodeck

ÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeine Angaben:

1.1 Objektart	4
1.2 Auftraggeber	4
1.3 Eigentümer	4
1.4 Zweck des Gutachtens	4
1.5 Wertermittlungsstichtag	4
1.6 Qualitätsstichtag	5
1.7 Ortsbesichtigung	5
1.8 Teilnehmer	5
1.9 Angaben zum Auftrag	5
1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	5
1.11 Verwendete Unterlagen	6
1.12 Rechtsgrundlagen	6
1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7

2. Angaben zum Grundstück:

2.1 Grundbuchangaben	8
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Grundstückslage	9
2.4 Grundstücksbeschreibung	11
2.5 Baugrundverhältnisse	12

3. Ang. zu den baul. Anlagen:

3.1 Allgemein	13
3.2 Bauweise und Konzeption	13
3.3 Baubeschreibung	13
3.4 Bauzustand	14
3.5 Außenanlagen	14

4. Flächenangaben:

4.1 Bruttogrundfläche	15
4.2 Wohnfläche	15

5. Wahl des Wertermittlungsverf.:

5.1 Allgemein	16
5.2 Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.3 Verfahrensauswahl	16
5.4 Begründung	19

6. Bodenwertermittlung:

6.1 Allgemein	20
6.2 Bodenrichtwert	20
6.3 Bodenwert	22

7. Sachwertverfahren:	7.1 Allgemein	24
	7.2 Gebäude- und Sachwert	27
8. Ertragswertverfahren:	8.1 Allgemein	36
	8.2 Ertragswertermittlung	38
9. Verkehrswert:	9.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
	9.2 Zusammenstellung	42
	9.3 Verkehrswert	42

Anlage:

Fotos vom Objekt
Lagepläne
BGF-Ermittlung

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist ein bebautes Grundstück im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ötigheim.

Die Bebauung umfasst ein Wohnhaus samt einem ehemaligen Ökonomieanbau. Der hintere Giebel des Ökonomieanbaus steht in einseitiger Grenzbebauung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Soweit von außen zu erkennen, wurde die Gesamtbebauung überwiegend in Fachwerkbauweise errichtet. Das Baujahr liegt lt. Eintrag in der Denkmalschutzliste im frühen 19. Jahrhundert.

Der straßenzugewandte Wohnhausbereich ist eingeschossig, teilunterkellert und hat ein vmtl. zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach.

Der hinter dem Wohnhaus befindliche ehemalige Ökonomiebereich ist ebenfalls eingeschossig, teilunterkellert und hat ebenfalls ein Satteldach. Im Erdgeschoss ist eine Garage integriert. Über die weitere Nutzung sowie den Ausbau liegen keine Informationen vor.

Die Bewertung erfolgt anhand von Außenbesichtigungen. Mangels Zutrittsmöglichkeit fließt neben einem fiktiven Reparaturstau noch ein pauschaler Sicherheitsabschlag ein.

Planunterlagen zum Bestand liegen bei den zuständigen Baubehörden nicht vor. Aus 1984 gibt es Pläne zum Umbau des Gesamtgebäudes. Augenscheinlich wurde der geplante Umbau jedoch nicht ausgeführt.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Rastatt - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 22. Dezember 2023 ein Verkehrswertgutachten für das vorgenannte Grundstück zu erstellen.

1.3 Eigentümer

XXXXX
XXXXX

- je ½ Anteil -

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung

1.5 Wertermittlungstichtag

25. April 2024

1.6 Qualitätsstichtag

25. April 2024

1.7 Ortsbesichtigung

04. März 2024 kurzfristige Absage durch Grundstücksmiteigentümerin – keine Besichtigung vorgenommen

25. April 2024 Außenbesichtigung

1.8 Teilnehmer

25. April 2024

- der Sachverständige
- die übrigen Beteiligten wurden über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- zu Punkt b): entfällt – keine WEG
- zu Punkt c): Informationen zu Mietern/Pächtern liegen nicht vor
- zu Punkt d): Annahme: es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- zu Punkt e): Annahme: zum Stichtag wird kein Gewerbebetrieb geführt
- zu Punkt f): Annahme: es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis ist nicht vorhanden
- baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen, soweit bekannt, nicht

1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht
- eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht
- zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünfte von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden

- bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen sowie keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht vorgenommen
- alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung

1.11 Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszug, Stand 06.11.2023
- Lagepläne
- Planunterlagen von 1984 – soweit zu erkennen wurde der geplante Umbau nicht realisiert
- Richtwerte aus dem Informationssystem BORIS-BW
- Auskunft aus dem Baulastenbuch
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster
- ImmoWertV, WertR, Statistische Berichte Baden-Württemberg
- NHK 2010, DIN 276 (Kosten von Hochbauten)
- Wohnflächenverordnung, Baugesetzbuch, Mietgesetze
- Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung
- fachspezifische Software
- Fachliteratur: Rössler/Langner/Simon/Kleiber
"Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
Gerardy/Möckel
"Praxis der Grundstücksbewertung"
Sprengnether
"Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten"
Kleiber/Simon/Weyers
"Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

1.12 Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt

es wird empfohlen, vor einer Vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen

Baulastenverzeichnis

- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

Entwicklungsstufe

- lt. Auskunft der Gemeindeverwaltung: erschließungsbeitragsfreies Bauland

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben

- Land Baden-Württemberg, Bevölkerungszahl ca. 11.000.000
- Landkreis Rastatt, Bevölkerungszahl ca. 231.000
- Gemeinde Ötigheim, Bevölkerungszahl ca. 5.100
- Lage in der Oberrheinischen Tiefebene
- Gemarkungsfläche ca. 10,97 km²
- Höhenlage: 124 m.ü. NN
- nächste Städte: Rastatt, ca. 5 km südwestlich
Karlsruhe, nordöstlich
unmittelbare Nachbargemeinden sind Bietigheim und Steinmauern
- die Gemeinde Ötigheim ist durch das ca. 100 Jahre alte Freilichttheater bekannt

Lage in der Gemeinde

- das Grundstück befindet sich im Bereich des nordwestlichen Gemeindebereiches
- die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Rebgartenstraße
- wenige Gehminuten zum Ortszentrum
- Nachbarschaftsbebauung: überwiegend Wohnbebauung

Infrastruktur

- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Gemeinde
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Ärzte und Apotheken sind vorhanden
- Autobahnanschlussstelle an die BAB 5 (Karlsruhe-Basel) in Rastatt
- Stadtbahnanschluss an der Bahnstrecke Karlsruhe, Durmersheim, Rastatt (S4 + S41)
- B 36 liegt in unmittelbarer Nähe des Dorfgebietes
- seit ca. 2006 besteht die neue B 36 als Ortsumgehung

Demographische Entwicklung

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

11 Demographietypen für Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern

- Typ 1: Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen**
(Insgesamt 245 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Deutliche Tendenzen der Alterung und Schrumpfung
Eher unterdurchschnittliche Einkommenssituation
Breitere Betroffenheit durch prekäre Soziallagen
- Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen**
(Insgesamt 217 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe
Leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung
Geringstes Einkommen und höchste SBG II-Quote
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland
- Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung**
(Insgesamt 501 Kommunen zugeordnet)
Stabile, eher ländliche Gemeinden
Leichte Tendenz von Schrumpfung und Alterung
Durchschnittliche Kaufkraft
Unterdurchschnittliche Armutslagen
- Typ 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen**
(Insgesamt 513 Kommunen zugeordnet)
Eher mittelgroße Gemeinden
Moderates Wachstum durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung
- Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung**
(Insgesamt 267 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland
- Typ 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen**
(Insgesamt 180 Kommunen zugeordnet)
Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe
Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten
Heterogene Arbeitsmarktsituation
- Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik**
(Insgesamt 77 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

(Insgesamt 466 Kommunen zugeordnet)
Häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte
Leichtes Wachstum und moderate Alterung
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden

(Insgesamt 229 Kommunen zugeordnet)
Kleinere, meist kreisangehörige Gemeinden in ländlichen Regionen
Starkes Bevölkerungswachstum und moderate Alterung
Höchste Familienprägung
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren

(Insgesamt 185 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Hohe Einwohnerdichte und verteilt im ganzen Bundesgebiet
Eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen
Hohe Kaufkraft und leicht überdurchschnittliche Steuereinnahmen

Typ 11: Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft

(Insgesamt 65 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Suburbane Gemeinden im dynamischen Umfeld größerer Städte
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Sehr wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen

Quelle Bertelsmann Stiftung

- Ötigheim ist auf Grund seiner Größe nicht erfasst
- benachbarte Städte/Gemeinden sind folgendermaßen eingestuft:
- Rastatt = Demographietyp 6
- Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen
- Bietigheim + Muggensturm = Demographietyp 8
- Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung

Wohnhaus mit ehem. Ökonomieanbau

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Wohnhausbereich | - Ökonomiebereich |
| - eingeschossig | - eingeschossig |
| - teilunterkellert | - teilunterkellert |
| - Satteldach | - Satteldach |

Zuschnitt/Größe/Nivellement

- die Grundstücksform ist unregelmäßig, nahezu rechteckig
- die Grundstücksfläche ist zur Straße hin, geneigt

Erschließung

- das Grundstück ist entsprechend seiner Bebauung erschlossen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser- und Elektroversorgung sind vorhanden

2.5 Baugrundverhältnisse

- die Baugrundverhältnisse sind mir nicht bekannt
- Annahme: der Baugrund ist für die zulässige Ausnutzung des Grundstückes ausreichend tragfähig, besondere Gründungsmaßnahmen waren nicht erforderlich
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Kontaminationen (z.B. durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks) vorliegen
- eventuelle Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt
- das Grundstück ist in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet

3. ANGABEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Allgemein

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Bauweise und Konzeption

Gegenstand der Bewertung ist ein bebautes Grundstück im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Ötigheim.

Die Bebauung umfasst ein Wohnhaus samt einem ehemaligen Ökonomieanbau. Der hintere Giebel des Ökonomieanbaus steht in einseitiger Grenzbebauung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Soweit von außen zu erkennen, wurde die Gesamtbebauung überwiegend in Fachwerkbauweise errichtet. Das Baujahr liegt lt. Eintrag in der Denkmalschützliste im frühen 19. Jahrhundert.

Der straßenzugewandte Wohnhausbereich ist eingeschossig, teilunterkellert und hat ein vmtl. zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach.

Der hinter dem Wohnhaus befindliche ehemalige Ökonomiebereich ist ebenfalls eingeschossig, teilunterkellert und hat ebenfalls ein Satteldach. Im Erdgeschoss ist eine Garage integriert. Über die weitere Nutzung sowie den Ausbau liegen keine Informationen vor.

3.3 Baubeschreibung

Wohnhausbereich

Annahme:	Ausstattungsstandard = Standardstufe 1 ca. 45 %	
	Standardstufe 2 ca. 53 %	
	Standardstufe 3 ca. 2 %	lt. NHK 2010

Ökonomiebereich

Annahme:	Ausstattungsstandard = Standardstufe 3 ca. 100 %	lt. NHK 2010
-----------------	---	---------------------

3.4 Bauzustand

- das Gesamtgebäude befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem überwiegend mäßigen Bauunterhaltungszustand
- **mangels Zutrittsmöglichkeit wird ein pauschaler Reparaturstau in Abzug gebracht**

3.5 Außenanlagen

- die Grundstücksfläche ist zur Straße hin, geneigt
- die Zufahrt erfolgt über die Rebgartenstraße
- die Hoffläche ist mit Betonverbundpflaster belegt
- Vorgartenbereich mit Gras und Büsche
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser- und Elektroversorgung sind vorhanden

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

4. MASSEN- + FLÄCHENANGABEN

4.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen wurden aus den nicht zur Ausführung gelangten Planunterlagen von 1984 ermittelt. Die Außenmaße entsprechen dem „Altzustand“.

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

Einfamilienhaus	134,93 m ²
ehem. Ökonomieanteil mit Garage	135,68 m ²

4.2 Flächenermittlung

Die Wohnflächen wurden aus den Planunterlagen von 1984 abgeleitet. Abweichungen zum Istzustand können vorliegen.

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

Einfamilienhaus	EG + DG	ca. 84 m ²
-----------------	---------	-----------------------

5. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

5.1 Allgemein

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Verfahrensauswahl

Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21):

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

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

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

Im vorliegenden Fall sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach aktuellem Stand und nach der Qualität des Grundstücks in die Wertermittlung eingebracht worden. Beim Sachwert wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 % auf den Sachwert vorgenommen. Der Ertragswert bleibt davon unberührt.

6. BODENWERTERMITTLUNG

6.1 Allgemein

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

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

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

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

6.2 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert lt. Richtwertinformationssystem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Bodenrichtwert **400,00 €/m²** baureifes Land Größe 04 a 20 m²
- Zustand: unbebaut, erschließungsbeitragsfrei

6.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	25.04.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	400,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	420	297	×	1,07
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	428,00 €/m ²	E1

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	428,00 €/m ²	
Fläche	×	297 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	127.116,00 €	
	rd.	127.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.04.2024 insgesamt 127.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

Einwohnerzahl: 5.000

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	297,00	1,06
Vergleichsobjekt	420,00	0,99

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

7. SACHWERTVERFAHREN

7.1 Allgemein

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21):

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten:

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Besondere Einrichtungen:

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21):

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer:

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

Außenanlagen:

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21):

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

7.2 Gebäude- und Sachwert

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	ehem. Ökonomieanteil mit Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	603,00 €/m² BGF	468,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	134,93 m²	135,68 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	18.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	99.362,79 €	63.498,24 €
Baupreisindex (BPI) 25.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	177.958,76 €	113.725,35 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	177.958,76 €	113.725,35 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		84,62 %	84,62 %
• Faktor	x	0,1538	0,1538
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	27.370,06 €	17.490,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		44.861,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.794,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.655,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	127.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	173.655,46 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	147.607,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.607,14 €
Sachwert	=	125.000,00 €
	rd.	125.000,00 €

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

Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,6	0,4		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	45,0 %	53,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	45,0	276,75
2	685,00	53,0	363,05
3	785,00	2,0	15,70
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,6			= 655,50

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

655,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Eiche)

× 0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 603,06 €/m² BGF

rd. 603,00 €/m² BGF

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

ehem. Ökonomieanteil mit Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehem. Ökonomieanteil mit Garage
Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 550,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	550,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• abweichende Bauweise	× 0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 467,50 €/m² BGF
	rd. 468,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
GESAMT	18.000,00 €
Anbau an Nordseite	
Pergola vor Hauszugang	
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	18.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (44.861,02 €)	1.794,44 €
Summe	1.794,44 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,6 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: ehem. Ökonomieanteil mit Garage

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

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach 30 Jahre – gewählt GND/RND wie Wohngebäude rd. 65 Jahre.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gewählt 1825 (frühes 19. Jahrhundert) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1825 = 199$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($65 \text{ Jahre} - 199 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-22.607,14 €
* Annahme: größtenteils Sanierung Innenausbau notwendig		
* ca. 45 - 50 % aus Zeitwert + Rundung	-22.607,14 €	
Summe		-22.607,14 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis:

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten:

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

Baupreisindex:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten:

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

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

Besondere Einrichtungen:

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

Baukostenregionalfaktor:

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

Baunebenkosten:

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

Außenanlagen:

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

Gesamtnutzungsdauer:

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

Restnutzungsdauer:

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

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

Alterswertminderung:

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

Sachwertfaktor:

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

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

8. ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 Allgemein

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21):

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21):

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21):

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

8.2 Ertragswertermittlung

Berechnungsgrundlagen:

Mietannahmen	5,50 €/m ² 1 x 100,- €	für Flächen im EG + DG für Ökonomieanteil
--------------	--------------------------------------	--

Bewirtschaftungskosten	objektbezogen	Verwaltung	
		1 x 300,- €	300,00 €/a
		1 x 40,- €	40,00 €/a
		Instandhaltung	
		12,- €/m ² x 84 m ²	1.008,00 €/a
		1 x 500,-	500,00 €/a
		Mietausfallwagnis	
		2,0 % aus Rohertrag	
		6.744,- € x 0,02	134,88 €/a
			1.982,88 €/a
		1.982,88/6.744,-	= 29,40 %

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

Berechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EG/DG	84,00		5,50	462,00	5.544,00
ehem. Ökonomieanteil mit Garage	2			1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			84,00	1,00		562,00	6.744,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

6.744,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

— 1.982,88 €

jährlicher Reinertrag

= 4.761,12 €

Reinertragsanteil des Bodens

2,00 % von 127.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

— 2.540,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 2.221,12 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer

× 8,983

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 19.952,32 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 127.000,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 146.952,32 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 146.952,32 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

— 22.607,14 €

Ertragswert

= 124.345,18 €

rd. 124.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen:

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

Rohertrag:

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten:

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

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

Liegenschaftszinssatz:

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

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

Gesamtnutzungsdauer:

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

9. VERKEHRSWERT

9.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Die Ertragswertermittlung wurde zur Ergebniskontrolle angewendet.

9.2 Zusammenstellung

Sachwert	= 125.000,- €
Ertragswert	= 124.000,- €

9.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück in 76470 Ötigheim, Rebgartenstraße 33 wird zum Stichtag 25. April 2024, ermittelt mit

125.000,- €

In Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

abzügl. ca. 10 % Sicherheitsabschlag mangels Zutrittsmöglichkeit

113.000,- €

In Worten: einhundertdreizehntausend Euro

Straubenhardt-Conweiler, 28.06.2024



Anlage: Fotos



Ökonomieanbau

Wohnhaus



Anlage: Fotos



Straßenansicht



Hofansicht

Anlage: Fotos



Ökonomieanbau + Wohnhaus



Anlage: Fotos



Hauszugang



Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Rebgartenstraße 33, 76470 Ötigheim

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	7,340	7,830	a		57,47			
2	EG	+	1,00	8,130	7,830	a		63,66			
3	KG	-	1,00	1,290	1,250	a		-1,61			
4	KG	+	1,00	3,015	5,110	a		15,41			
Summe								134,93			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								134,93		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: ehem. Ökonomieanteil mit Garage, Rebgartenstraße 33, 76470 Ötigheim

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	7,340	7,830	a		57,47			
2	EG	+	1,00	7,340	7,830	a		57,47			
3	KG	+	1,00	4,185	4,955	a		20,74			
Summe								135,68			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								135,68			m²