

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!**

DIETMAR DEHNER | Längenlochstraße 5 | 72461 Albstadt

Amtsgericht Albstadt
Herrn Merz
Gartenstraße 17
72458 Albstadt

Längenlochstraße 5
72461 Albstadt

Tel. 0171 / 551 222 5
dietmar.dehner@gmail.com

Datum: 02.02.2024
Az.: 9 K 13/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaute Grundstück in

72469 Meßstetten, Appentalstraße 44



Grundbuch
Unterdigisheim
Gemarkung
Unterdigisheim
Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Blatt
1153

Flur

1. x
x
x
- Anteil 1/2 -

lfd. Nr.
1

Flurstück
4/2

2. x
x
x
- Anteil 1/2 -

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
25.01.2024 ermittelt mit rd.

149.000 €.

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

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 83 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung wesentlicher Daten	5
1.1	Verkehrswert - § 194 Baugesetzbuch	6
1.2	Zusammengefasste Angaben für das Gericht	6
2	Allgemeine Angaben	8
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	8
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	8
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	9
2.4	Besonderheiten des Auftrags	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
3.1	Lage.....	11
3.1.1	Makrolage	11
3.1.2	Mikrolage	13
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
3.4	Privatrechtliche Situation	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.5.1	Baulasten.....	15
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	15
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Einfamilienhaus	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
4.2.5.1	Wohnhaus	19
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Nebengebäude	25
4.4	Außenanlagen	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Grundstücksdaten.....	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
5.3	Bodenwertermittlung	27
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	27
5.4	Sachwertermittlung	31
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31

5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.4.3	Sachwertberechnung.....	43
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	44
5.5	Verkehrswert.....	52
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	54
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	54
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	54
6.3	Verwendete fachspezifische Software	54
7	Verzeichnis der Anlagen	55

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus mit Scheunenanbau
Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	25.01.2024
Ortsbesichtigung:	25.01.2024
Abschluss der Recherchen	25.01.2024
Fertigstellung	02.02.2024

Gebäude und Grundstücksmerkmale – Grundlagen -	
Ursprüngliches Baujahr des Gebäudes	vor 1922
Umbau und Modernisierungsmaßnahmen	2013/2014/2015
Fiktives Baujahr zur Wertermittlung	1994
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Brutto-Grundfläche	rd. 293,28 m ²
Wohnfläche	rd. 85,00 m ²
Anzahl der Zimmer (2 und 3 nicht ausgebaut)	5 St.
Garagenstellplatz	- St.
Grundstücksgröße	611,00 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	367.159,00 EUR
Alterswertminderung	157.364,00 EUR
Gebäudesachwert insgesamt	229.629,00 EUR
Sachwert der Außenanlagen	2.296,00 EUR
Bodenwert (37,00 €/m ²)	22.600,00 EUR
vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)	254.525,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	229.073,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 79.962,00 EUR
marktangepasster Sachwert	149.110,00 EUR
Verkehrswert (Marktwert) gerundet	149.000,00 EUR
Wohnflächenfaktor	1.752,00 €/m²

1.1 Verkehrswert - § 194 Baugesetzbuch

Definition

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.

1.2 Zusammengefasste Angaben für das Gericht

- | | |
|---|---|
| 1. Welche Mieter und Pächter sind vorhanden:
(Name, Anschrift) | • Das Grundstück ist nicht vermietet oder verpachtet. |
| 2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt?
(Art und Inhaber) | • nein |
| 3. Ob und mit welchem Wert sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden und/oder als wesentliche Bestandteile mit geschätzt
(Art und Umfang)? | • keine |
| 4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm oder Altlasten? | <ul style="list-style-type: none"> • Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden, da keine Augenscheinnahme von innen. • Altlasten sind nicht vorhanden |
| 5. Bestehen behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? | • Behördliche Auflagen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt. |
| Bestehen Eintragungen im Baulastenbuch? | • Das Grundstück ist nicht durch eine Baulast beeinträchtigt. |
| 6. Energieausweis | • liegt nicht vor |

Definition Verkehrswert - § 194 Baugesetzbuch

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.

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Scheune
Objektadresse:	Appentalstraße 44, 72469 Meßstetten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Unterdigisheim, Blatt 1153, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Flurstück 4/2, Gemarkung Unterdigisheim Angaben zum Flurstück Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Meßstetten Kreis Zollernalbkreis, Regierungsbezirk Tübingen Lage: Appentalstraße 44 Fläche: 611 m ² Tatsächliche Nutzung: 611 m ² Wohnbaufläche Gebäude: Wohnhaus, Appentalstraße 44
Anmerkung:	Die amtliche Fläche des festgelegten Flächeninhalts des Flurstücks ist das Liegenschaftskataster und nicht die Flächenangabe im Grundbuch. Das Liegenschaftskataster ist das amtliche Verzeichnis der Flurstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 Grundbuchordnung (GBO).

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Albstadt Herr Merz Gartenstraße 17 72458 Albstadt Auftrag vom 08.11.2023 (Datum des Auftragsschreibens)								
Eigentümer:	<table><tr><td>1. x</td><td>2. x</td></tr><tr><td>x</td><td>x</td></tr><tr><td>x</td><td>x</td></tr><tr><td>- Anteil 1/2 -</td><td>- Anteil 1/2 -</td></tr></table>	1. x	2. x	x	x	x	x	- Anteil 1/2 -	- Anteil 1/2 -
1. x	2. x								
x	x								
x	x								
- Anteil 1/2 -	- Anteil 1/2 -								

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung lt. Beschluss vom 07.11.2023 und Schreiben vom 08.11.2023 des Amtsgerichts Albstadt.
Wertermittlungstichtag:	25.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	25.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
	Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 30.10.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug im Maßstab 1:500; Eigentümer- und Flurstücksnachweis) • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • On geo Lageinformation (lizenziert) • Auskunft der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 04.12.2023 über: Bodenrichtwert, Stadtplanung – Baurecht, Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB, Maßnahmen nach KAG, sonstige Daten wie: Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz.

2.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Gebäude wurde nur von außen in Augenschein genommen.

Der 1. Ortstermin am 05.12.2023 wurde von Herrn _____ angeblich wegen eines Krankenhausaufenthalts zurückgestellt.

Er wollte sich anfangs Januar 2024 wegen eines neuen Termins melden, was nicht geschehen ist.

Mit Schreiben vom 03.01.2024 wurde ein 2. Ortstermin für den 26.01.2024 angekündigt.

Am 23.01.2024 gegen 15.16 Uhr hat Herr _____ auf der Voicemail angekündigt, dass er an dem neuen Termin verhindert sei.

Da ich alle Daten vorliegen hätte (von Frau _____ per email vom 15.11.2023 und 24.01.2024 übermittelt) soll das Gutachten vom Sachverständigen aufgrund dieser Unterlagen erstellt werden.

In beiden Terminanschreiben wurden die Beteiligten über den § 74 a Abs. 5 ZVG hingewiesen. *(Verkehrswertschätzung des Versteigerungsobjekts: Verweigert der Schuldner dem gerichtlich bestellten Gutachter den Zutritt zu den Räumlichkeiten des Versteigerungsobjekts, kann die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mit der Begründung der Unrichtigkeit des Wertes angefochten werden).*

Frau _____ hat dem Sachverständigen in zwei Emails eine Beschreibung zukommen lassen, sowie ein Exposé mit Fotos von dem Kauf im Jahre 2014:

Wir haben das Haus mit Grundschule im Mai 2014 für 48.000,00 Euro erworben. Wir haben so dann direkt im Anschluss das Dach mit Dachstuhl und PV-Anlage mit Speicher neu machen lassen. Dies waren Kosten von rund 60.000,00 Euro. Die Schornsteine sind beide neu hochgezogen und innen gemäß Vorschrift im Durchmesser verringert. Der Bezirksschornsteinfeger hat dies im Herbst 2014 ordnungsgemäß abgenommen.

Den Parkplatz neben dem Gebäude haben wir selbst geschaffen, Erdaushub und Pflasterung. Die Heizung ist eine Scheitholzessel-Heizung mit 3 x 800 Liter Pulverspeichern. Diese haben wir für 35.000,00 Euro im August 2015 einbauen lassen.

Sämtliche Heizkörper wurden neu eingebaut.

Der Innenausbau ist teilweise fertig und teilweise unfertig.

Die Fenster und auch die Haustür haben wir 2014 im Sommer neu eingebaut.

Die obere Etage ist noch nicht ausgebaut.

Die untere Etage hat eine offene Küche, Wohnzimmer, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer und ist barrierefrei. Die Wohnfläche in der unteren Etage beläuft sich auf ca. 80-90 qm. Leider kann ich das nicht genau sagen.

Von der Straße aus gesehen, befindet sich in der unteren Etage der Keller (in 4 Räume aufgeteilt). Die Garage gibt es nicht mehr, dies ist jetzt Kellerraum. Die Einfahrt zur damals bestehenden Garage war extrem klein, um mit dem Auto in die Garage einzufahren und wieder heraus, sodass wir das eh schon damals defekte Garagentor ausgebaut und eine Tür eingebaut haben.

Daher haben wir neben dem Gebäude den Stellplatz errichtet.

Wenn man die Treppe nach oben geht, befindet sich der Wohnraum in der ersten Etage. Dort ist alles ebenerdig (Wohnbereich, Küche, Flur, Bad, Schlafzimmer).

Eine weitere Innentreppe führt dann in das zweite Obergeschoss. Dort befindet sich links ein Zimmer, rechts zwei noch nicht fertig ausgebaute Zimmer.

Von dem einen Zimmer auf der rechten Seite geht eine kleine Treppe auf den Boden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Zollernalbkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Meßstetten; Stadtteil Unterdigisheim

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis (Südwestalb) in einer Höhe zwischen 737 - 989 m und ist damit die höchstgelegene Stadt Baden-Württembergs. Sie umfasst den Kernort Meßstetten sowie 6 Stadtteile Meßstetten ist Unterzentrum mit den Nachbargemeinden Nusplingen und Obernheim, hat mit allen Schulen bis zum Gymnasium oder der Fachhochschule (10 km entfernt in Albstadt) ein reichhaltiges Weiterbildungsangebot vor Ort.

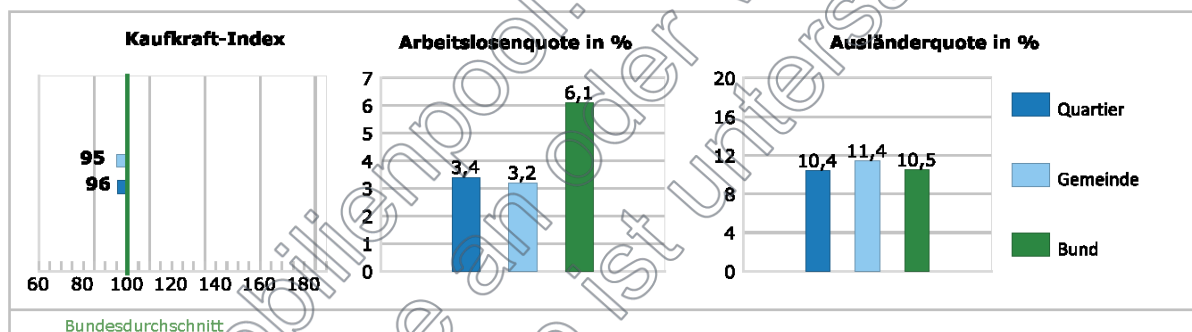
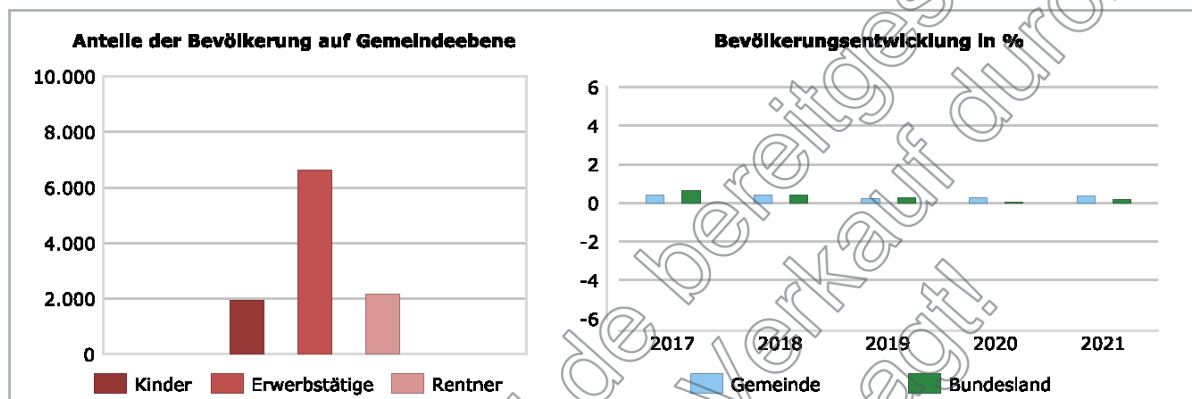
Meßstetten Gesamteinwohnerzahl 10.671 (31. Dez. 2019) Meßstetten 5.301, Hartheim 857, Heinstetten 969, Hossingen 707, Oberdigisheim 717, Tieringen 1.028, Unterdigisheim 611. Entfernung zur Autobahn A 81: 35 km.

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (70,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Meßstetten, Stadt (1,4 km)

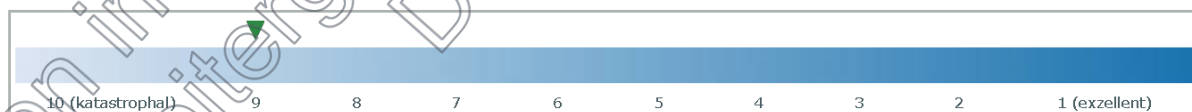
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	10.714	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.636
Haushalte (Gemeinde)	5.193	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.713



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Ortsrand von Unterdigisheim;
Die Entfernung zum Stadtzentrum Meßstetten beträgt ca. 4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt;
mittlere Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

starke Hanglage;
von der Straße ansteigend

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Villingen-Schwenningen (25,1 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ALBSTADT-LAUTLINGEN (6,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF PLOCHINGEN (71,4 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (62 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Unterdigisheim Feuerwehr (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

	Allgemein_Arzt	(3,9 km)
	Zahnarzt	(4,1 km)
	Krankenhaus	(9,7 km)
	Apotheke	(3,9 km)
	EKZ	(9,7 km)
	Kindergarten	(0,2 km)
	Grundschule	(2,0 km)
	Realschule	(4,9 km)
	Hauptschule	(4,1 km)
	Gymnasium	(5,0 km)
	Hochschule	(10,2 km)
	DB_Bahnhof	(6,4 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 30 m;

mittlere Tiefe:

ca. 20 m;

Grundstücksgröße:

611,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform
liegt an einer Parallel-/Anliegerstraße oberhalb der
Hauptstraße

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom,
Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

Es liegen keine Messungen über Radonkonzentrationen im Boden und im Gebäude vor.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 30.10.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II I des Grundbuchs von Unterdigisheim, Blatt 1153, folgende wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage 6):

Zwangsversteigerungsvermerk.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und

Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Meßstetten besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich lt. Angabe um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind.

Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch entspricht.

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Die Erschließungskosten umfassen die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB), (im Wesentlichen Straßenbaukosten), Kostenerstattungsbeiträge für den Naturschutz nach § 135 a Baugesetzbuch und Kanalgebühren nach § 20 Kommunalabgabengesetz – KAG. Die Höhe der Erschließungskosten richtet sich nach der individuell durchgeführten Maßnahme.

Die Anschlusskosten an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Telefon sind darin nicht enthalten.

Abwasserbeitrag teilentrichtet über 2.301,20 DM

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 5);

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

Das Objekt ist eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, 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. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

die nachfolgende Beschreibung über Modernisierungsmaßnahmen sowie der Raumauf-teilung erfolgt aufgrund der von der Miteigentümerin zur Verfügung gestellten Unterla-gen sowie der per Email übermittelten Daten.

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;
eingeschossig;
unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

unbekannt
1922 Anbau der Scheune
1994 fiktives Baujahr

Modernisierung:

2013 teilweise modernisiert
2014 Erneuerung Dachstuhl und PV-Anlage mit
Speicher
2014 zwei neue Kamine
2014 Einbau von Fenster und Haustüre

2015 Einbau einer Scheitholzesselheizung
mit 3 x 800 Liter Pufferspeicher
2015 Einbau von neuen Heizkörper

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab 1.11.2020, § 79, liegt nicht vor.

Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 auszustellen.

Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

Dem Sachverständigen wurde vom Eigentümer kein Energieausweis ausgehändigt.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Außentreppe.

Außenansicht:

tlw. verputzt und gestrichen
tlw. mangelhafte Dämmung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Untergeschoss:**

4 Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur, Küche, Bad, Wohnbereich, Schlafzimmer;
Wohnfläche rd. 85 m²

Dachgeschoss:

3 Zimmer – nicht ausgebaut

Dachraum über Holzstiege erreichbar

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

Konstruktionsart:	Fachwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit Scheitholzofen
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus

Fenster:	Fenster aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	PV Anlage - Die Bewertung einer PV Anlage erfolgt über jährlichen Zahlungen der Stromabgaben durch den Netzbetreiber in Verbindung mit einer Nutzungsdauer über 20 Jahre. Verbrauchsabrechnungen liegen nicht vor.

Die PV Anlage ist rd. 10 Jahre alt. Es wird eine pauschale Bewertung von 10.000 € über einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren vorgenommen. Eine technische Überprüfung wurde nicht vorgenommen.

Bauschäden und Baumängel:

mangelhaft angebrachte Dämmplatten der Außenfassade sowie mangelhafter Außenputz

durchgefaultes Gebälk an der Nordseite am Seitengiebel



aufgrund des Baujahres des Gebäudes vor 1922 ist Schädlingsbefall im Fachwerk nicht auszuschließen

Putzschäden an der Südseite - Hangseite

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend soweit von außen erkennbar.

Ausgangspunkt bei der Wertermittlung für die baulichen Anlagen ist der reparationfreie Herstellungswert der Gebäude, abzüglich der marktüblichen Wertminderung wegen Alters. Bei sofort fälligen Reparaturen oder bei Sanierungen/Umbauten ist stets der Zustand nach Fertigstellung der Arbeiten zur Bemessung des Gebäudewertes, der Restnutzungsdauer und der Wertminderung zu berücksichtigen. Erforderliche Beiträge für Sanierungen/Umbauten bzw. für die Instandhaltungsrückstellungen (Reparaturstau) sind in voller Höhe anzusetzen. Kleinere Mängel sind im Übrigen im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer mit enthalten.

Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Der Bewertung liegen die zu den Stichtagen maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Liegen die einzelnen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen weiter als 15 Jahre (z.B. 20 Jahre oder älter) zurück oder führten jüngere Maßnahmen nicht zu einem komplett zeitgemäßen Gebäudestandard dieses Bauteils, ist keine Berücksichtigung in der Bewertung vorzunehmen.

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der Zeitpunkt der Maßnahmen werden im Gutachten nicht dargestellt, es genügt, wenn der am Wertermittlungstichtag vorhandene Gebäudezustand beschrieben wird. Die Beschreibung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, wenn überhaupt, allenfalls nachrichtlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Modernisierung - Legaldefinition: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung § 16.3

(3) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Der Modernisierungsbegriff wird in der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) erweitert durch „wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser“. Hier zeigt sich die politische Zielsetzung der Bundesregierung, Umweltschutzrecht in der ImmoWertV zu verankern. Damit ist festgestellt, dass diese Maßnahmen auch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder zu einem Einfluss auf den Verkehrswert führen. Das ist jeweils für den Einzelfall zu prüfen und bei der Immobilienbewertung zu beachten.

Der Modernisierungstau beschreibt ein erkennbares Defizit zwischen dem existierenden funktionellen Standard eines Bauwerks und dem heute marktüblichen bzw. gesetzlich verlangten Standard (Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz), welches durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden kann. Nicht beseitigte Modernisierungstaus bedrohen langfristig den Wert und die Marktgängigkeit der betroffenen Immobilien. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterliegen einem ständigen Wandel.

Sofern Ausbaugewerke erneuert worden sind, so ist zu prüfen, ob diese Maßnahmen so durchgreifend sind, dass sie einen deutlichen Einfluss auf die Restnutzungsdauer aufweisen bzw. sie zu einer deutlichen theoretischen "Verjüngung" führen. Zu überlegen ist hierbei auch, ob es sich möglicherweise ausschließlich um die nachgeholte Beseitigung von Reparaturstau handelt, der unter Beachtung der erneuerten Gewerke - in Relation zu dem Gesamtkörper - zu keiner wesentlichen Veränderung der Restnutzungsdauer führen muss.

Unter der Modernisierung sind Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (vgl. § 19 ImmoWertV Rn. 115). Mit Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen (refurbishment) lässt sich die wirtschaftliche Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie den sich wandelnden Anforderungen quasi beliebig angleichen.

Die rechnerische Lebensdauer eines Wohngebäudes wird in den Richtlinien zur Finanzierung und Abschreibung auf 60 bis 80 Jahre angesetzt. Normalerweise verschleissen die Außenteile und die Bauteile des Innenausbauers zuerst, wenn keine ständige Instandhaltung erfolgt. So wird im Verlauf einer Lebensdauer von 60 bis 80 Jahren immer wieder

die Erneuerung einzelner Bauteile erforderlich. Schwerpunktmäßig treten solche Erfordernisse nach 30 bis 50 Jahren Nutzungsdauer auf, wobei ihr Umfang nach verschiedenen Einflussfaktoren schwankt. Als Faustregel gilt, dass die Summe der Bauteile, die nach 50 Jahren zu erneuern sind etwa 50 bis 60 % des finanziellen Aufwands eines Neubaus wieder in Anspruch nehmen¹.

Voraussetzung dafür ist, dass über den ganzen Zeitraum eine ständige Instandhaltung vorgenommen wurde. Erfolgt diese nicht, so können weitere Folgeschäden auftreten, die dann auch konstruktive Bauteile angreifen. Das schlimmste sind hier Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, Sickerwasser und vor allem Kondenswasser.

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die Abnutzung infolge normaler Nutzung und setzt übliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung voraus. Bauschäden, Baumängel, Modernisierungserfordernisse oder vernachlässigte Instandhaltung bedingen zusätzliche Wertabschläge.

Da es im Bauwerk Bauteile gibt, deren unterschiedliche Lebensdauer zwischen 5 und 50 Jahren liegt, wird von einer mittleren Abnutzung ausgegangen. Dabei werden Bauteile in Baualtersgruppen zusammengefasst, um die Erneuerungsschwerpunkte in bestimmten Zeitabschnitten deutlich zu machen.

Baualter
5 bis 15 Jahre

Hier sind es die Bauteile, die der direkten Witterung ausgesetzt sind, wie die Außenanstriche an Fassaden, Fenstern und Außentüren, aber auch die Dacheindeckung bei Flachdächern. Im Inneren des Gebäudes sind es die Bauteile, die direkt genutzt werden, wie Fußbodenbeläge oder Elektrowarmwasserbereiter, aber auch Tapeten und Anstriche.

Baualter
15 bis 30 Jahre

Die Bauteile der Baualtersgruppe 5 bis 15 Jahre fallen zum 2. Mal an. Ein Hauptpunkt ist hier die Heizung mit Kessel, Thermen und Radiatoren. Auch elektronische Regeleinrichtungen sind in diesem Zeitraum meist verschlissen. Außen sind es vor allem Blechteile aus Zinkblech, wie Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse, die erneuert werden müssen, aber auch Plattenbekleidungen und Abdichtungen von Außenbauteilen mit Fugenmassen. Innen werden die Kunststoffbodenbeläge und Teile der Sanitärausstattung neu benötigt.

Baualter
30 bis 50 Jahre

Die Bauteile der Baualtersgruppe 5 bis 15 Jahre fallen zum 3. Mal und die der Gruppe 15 bis 30 Jahre zum 2. Mal an. Jetzt ergeben sich doch massive Ausbauarbeiten. Die größten Brocken dürften die Dacheinde-

¹ WertE, Heft 2/2005, Gruppe 5, Seite 527 – Schmitz – Datenbasis: Sanieren und Modernisieren

ckung mit Dachanschlüssen und Schornsteinköpfen sowie der Außenwandputz bzw. die Bekleidung sein. Sinnvoll ist dabei gleich die Erneuerung der Fenster und Außentüren. Auch innen werden Teile des Wand- und Deckenputzes erneuerungsbedürftig sein. Auf jeden Fall muss aber das Be- und Entsorgungsnetz, d.h., die Elektroinstallation, die Sanitärleitungen und das Heizungsrohrnetz erneuert werden. Das zieht dann die Ausstattung von Küchen und Bädern nach sich. Auch Fliesen und Plattenbeläge sind teilweise so abgenutzt, dass sie erneuert werden müssen.

Praxiswissen Bausanierung, Erkennen und Beheben von Bauschäden, Michael Stahr, Springer Fachmedien

Die² wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Prognose in die Zukunft für das Wertermittlungsobjekt und stellt damit eine sachverständige Einschätzung dar, die nicht exakt gemessen oder berechnet werden kann. Damit bezieht sich die Angabe der Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungstichtag oder Qualitätstichtag und kann sich veränderten Marktsituationen auch verlängern oder verkürzen. Sie stellt keine statische Größe dar, die einer einfachen mathematischen Formel folgt.

§ 4 ImmoWertV erläutert die Angabe der Restnutzungsdauer als Beschreibung in Jahren. Bereits aus dieser Angabe kann geschlossen werden, dass unterjährige Angaben eine Genauigkeit vortäuschen, die im Prognosewert der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht erreicht werden kann.

In der praktischen Anwendung zeigt sich, dass die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eine Unsicherheit aufweist, die im Rahmen der Immobilienbewertung zu beachten ist. Damit wird deutlich, dass wie bei anderen Elementen der Immobilienbewertung auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer keine exakte Größe darstellt. Darum kann nur empfohlen werden, besonders bei langen Restnutzungsdauern eine Angabe auf 5 Jahre zu treffen, da eine höhere Sicherheit beim Nachweis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kaum nachgewiesen werden kann. Bei einer Restnutzungsdauer unter 15 Jahren kann eine Prognose detaillierter gewagt werden und unter 10 Jahren ist auch eine Angabe in Jahreswerten in der Regel möglich.

Dabei ist zu erkennen, dass nicht jede Modernisierung auch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Vielmehr muss eine durchgreifende Maßnahme vorliegen, eine „Pinselsanierung“ kann kurzfristig zu einer Vermietung führen, die sich aber erfahrungsgemäß nicht als langfristig umsetzen wird, da die Nutzer schnell die weiter existierenden Mängel erkennen werden.

Dass nicht jede Modernisierung auch die Restnutzungsdauer verlängert, hat der BGH in seinem Urteil vom 08.12.1975 – III ZR 93/73 bestätigt. Der BGH führt zunächst aus, dass es dem üblicherweise benutzten Begriff der Restnutzungsdauer eines Gebäudes bei der Verkehrswertermittlung entspricht, wenn zu ihrer Schätzung der Unterschied aus durchschnittlicher Lebensdauer (Nutzungsdauer) und Lebensalter (Baualter) des Gebäudes als Anhalt dient. Das Gericht hat dann festgestellt, dass die Restnutzungsdauer nicht in

² 1. Semester Kontaktstudiengang DIA 02/2013 – Verfahren der Grundstückswertermittlung - Sachwertverfahren - Bernhard Bischoff

jedem Fall durch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (hier: Anlage einer Öl-zentralheizung, Einbau neuer Stufen, Erneuerung des Holzgeländers, Einrichtung gekachelter Bäder) verlängert wird.

Die Literatur gibt keine „Anhaltspunkte“, es werden keine verbindlichen Nutzungsdauern angegeben. Weder in der ImmoWertV, NHK 2010, WertR u.a.. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.

Nachfolgende Auflistung gibt Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Wohngebäude:		
(Plausibilisierung von Gutachten – VÖB-Service 2018 – Wilde)		
•	Objekt nicht mehr bewohnt bzw. bewohnbar, komplette Sanierung erforderlich	Restwert über €/m ²
•	Objekt nur noch teilweise bewohnt, erhebliche Schäden vorhanden, grundlegende Sanierung erforderlich	5 bis 10 Jahre
•	Objekt bei niedrigem Mietniveau (ca. 2 – 3 €/m ²), Sanierung bzw. Modernisierung der Haustechnik erforderlich	10 bis 20 Jahre
•	Objekt bereits teilsaniert (mindestens Heizung, Sanitär, Elektro evtl. Fenster)	20 bis 35 Jahre
•	Objekt komplett saniert (Bauträger-Standard)	35 bis 40 Jahre
•	Totalentkernung inkl. Dachstuhl und Deckenkonstruktion	45 bis 60 Jahre
•	Totalsanierung s.o., zusätzlich umfangreiche Kellersanierung und Erneuerung der Grundleitungen	60 bis 70 Jahre

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er nach seinen Vorstellungen und Nutzungsmöglichkeiten beseitigt, kann die Wertminderung für die Rückstände und Schäden nur grob geschätzt werden. Kleinere Mängel sind im Übrigen im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer mit enthalten.

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück³

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss an die Berechnung des Sachwerts in das Gutachten einbezogen.

³ (Versteigerung und Wertermittlung - Stumpe/Tillmann - Bundesanzeiger Verlag)

4.3 Nebengebäude

Scheunenanbau Bj. 1922. Ausgebaut zu einer Garage umgebaut in Abstellraum.
Überdachter Stellplatz - ohne Bewertung -.

4.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Außentreppe.

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaute Grundstück in

72469 Meßstetten, Appentalstraße 44

zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unterdigisheim	1153	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unterdigisheim		4/2	611 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke bebaute Grundstücke bei geeigneten Vergleichsfaktoren, insbesondere Eigentumswohnungen	Vergleichswertverfahren § 24 bis § 25 ImmoWertV 21 ↓ Vergleichswert
Preisbemessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser, Eigentumswohnungen - gewerblich-industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien)	Ertragswertverfahren §§ 27 bis §§ 30 ImmoWertV 21 ↓ Ertragswert
Preisbemessung nach Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertwertverfahren §§ 35 bis §§ 39 ImmoWertV 21 ↓ Sachwert

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 14 bis § 16 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Der Bodenrichtwert einer Zone bezieht sich auf ein durchschnittliches Grundstück innerhalb dieser Zone. Dieses durchschnittliche Referenzgrundstück wird auch als „Richtwertgrundstück“ bezeichnet.

Die Richtwertzonen nach § 196 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs sowie § 10 Absatz 3 ImmoWertV sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV21).

Lt. Auskunft des Gutachterausschusses werden keine Referenzgrundstücke in der Bodenrichtwertzone ausgewiesen. Beim individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung zum Bodenrichtwert.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, erhoben. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt er 37,00 €/m² zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren wie Art und Maß der baulichen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint folgender Ansatz angemessen:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **37,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	611 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 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)	=	37,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	25.01.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	37,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	611	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	37,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 37,00 €/m²	
Fläche	× 611 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 22.607,00 € <u>rd. 22.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024 insgesamt **22.600,00 €**.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im 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).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV²¹)

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 Ausstattungsstandard. Sie werden im Rahmen der Veröffentlichung statistischer Daten für die Wertermittlung auf einheitliche Index-Basisjahre zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist daher eine hinreichend genaue Bestimmung des Ausgangswertes möglich und beruht auf gesicherten Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Grundstücksmarkt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben.

Normgebäude – besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen sind u. U. teilweise den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile gesondert zu erfassen. Das Gebäude ohne diese besonderen Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet.

Als Bezugsgrundlage der in den NHK 2010 tabellierten Normalherstellungskosten wird in den Tabellenwerken die Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes genannt. Dies ist nur eingeschränkt zutreffend, da mit den tabellierten Normalherstellungskosten der Wertanteil der sog. „c-Flächen“ nicht erfasst wird.

Wertanteil besonderer Bauteile und von „c-Flächen“⁴

Unter den „c-Flächen“ sind nach der Terminologie der DIN 277 insbesondere die nicht überdeckten Bauteile zu verstehen.

Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Lichtschächte, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

⁴ Kleiber, S. 1.881 ff – ImmoWertV

Daraus folgt, dass

a)	die „c-Flächen“ bei der Ermittlung der BGF außer Betracht bleiben müssen und im Falle der Heranziehung einer BGF-Berechnung diese um die „c-Flächen“ zu vermindern ist,
b)	der Wertanteil der „c-Flächen“ in einem besonderen Rechenschritt zusätzlich erfasst werden muss.

Der Wertanteil der „c-Flächen“ ist i.d.R. von untergeordneter Bedeutung (i.d.R. = 2% des Gebäudesachwerts RN 197) und kann zur Vereinfachung mit einem pauschalen Zeitwert zum Ansatz gebracht werden. Er ist dann im Rahmen des § 36 Abs. 2 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die „einzelnen Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen“ (einschließlich die der c-Flächen) zusätzlich zu den Normalherstellungskosten mit ihrem Neubauwert anzusetzen und sie zusammen mit den Normalherstellungskosten einer Alterswertminderung und ggf. einer Minderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach zu unterwerfen. Damit würden die genannten Bauteile bereits hinreichend in die Sachwertermittlung eingehen. Da die genannten Bauteile ohnehin von untergeordneter Bedeutung sind und sie regelmäßig ohnehin nur bis zu ca. 2% des Gebäudesachwerts ausmachen, werden diese Bauteile zur Vereinfachung mit ihrem (altersgeminderten) Zeitwert angesetzt.

Besondere (Betriebs)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 miteingefasst 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. 1.1. 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 (§ 4, § 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Der⁵ sich nach den § 36 f. ImmoWertV21 ergebende Herstellungswert der Gebäude – vielfach auch als Gebäudenormalherstellungswert bezeichnet – ist ein auf den Wertermittlungsstichtag bezogener (vgl. § 36 Abs. 221) Gebäudesachwert eines neu errichteten Gebäudes. Dieser Neubauwert muss entsprechend dem Alter einer zu bewertenden baulichen Anlage gemindert werden. Dabei ist, wie bei Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens, grundsätzlich davon auszugehen, dass die bauliche Anlage ordnungsgemäß bewirtschaftet worden ist (§ 536 BGB). Dazu gehört insbesondere ihre Instandhaltung. Im Rahmen der Instandhaltung werden die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß beseitigt. Technisch lässt sich damit eine bauliche Anlage auf Dauer erhalten (vgl. § 4 ImmoWertV21)

Der technische Substanzerhalt ist letztlich aber bedeutungslos, denn die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit einer baulichen Anlage – und auf die kommt es allein an – vermindert sich mit fortschreitender Zeit, weil mit der ordnungsgemäßen Instandhaltung keine Anpassung der baulichen Anlage an die sich wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen einhergeht, insbesondere im Hinblick auf Art, Grundriss, Konstruktion, neue Technologien, Ausstattung des Gebäudes. Je nach Gebäudeart können sich diese Anforderungen in relativ kurzer Zeit (Logistikimmobilien) oder erst langfristig (z.B. Kirchen) derart wandeln, dass die Gebäude entweder modernisiert werden müssen, um sie wirtschaftlich nutzen zu können, oder die wirtschaftliche Nutzbarkeit kommt zum Erliegen. Allein die Instandhaltung kann die wirtschaftliche Nutzbarkeit einer baulichen Anlage nicht auf Dauer erhalten.

Der Begriff der „Alterswertminderung“ (altersbedingter Wertverzehr) ist damit in erster Linie ein wirtschaftlicher Wertverzehr. Damit eng verbunden ist der Begriff der „Gesamt- und Restnutzungsdauer“, als die prognostizierte Anzahl von Jahren, in der sich der wirtschaftliche Wertverzehr vollzieht. Das Sachwertverfahren ist insoweit keine „reine“ Kostenermittlung, sondern auch durch wirtschaftliche Betrachtungsweisen geprägt.

Diese Alterswertminderung ist mithin auch nicht von den Kosten der Instandhaltung oder der Lebensdauer einzelner Bauteile abhängig. Der Wertverzehr wird vielmehr durch die sich wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen bestimmt, denn irgendwann ist die bauliche Anlage trotz Instandhaltung nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich verbraucht.

Ein marktwertorientiertes Sachwertverfahren muss darauf angelegt sein, die Alterswertminderung in der Weise in die Sachwertermittlung einzustellen, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt wird. Welchem Wertverzehr eine bauliche Anlage unterworfen ist und wie sich dieser Wertverzehr mit fortschreitender Zeit auf dem Markt einstellt, konnte indessen bislang nicht empirisch überzeugend aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden.

Zur Anpassung an das Marktgeschehen sind deshalb teilweise erhebliche Marktanpassungszu- und -abschläge (Sachwertfaktoren i.S. des § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) erforderlich.

Erst mit Hilfe dieser Sachwertfaktoren wird der nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 ermittelte vorläufige Sachwert an den Marktwert herangeführt, sofern nicht noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21). Sachwertfaktoren stellen mithin ein Korrektiv einer nicht am Marktgeschehen orientierten Alterswertminderung dar.

⁵ „Kleiber, Kleiber-digital, Teil V, § 23 ImmoWertV, Allgemeines, Rn. 1, Stand I. 2012“

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre begrenzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und der Gebäudeausstattung sowie der Bauweise, z. B. Massivbauweise oder Holz-Fertigbauweise. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch entsprechend aus dem der Wertermittlung zugrunde liegenden Gebäudetyp – gemäß den Tabellen zu NHK 2010 – unter Berücksichtigung der technischen Gebäudemerkmale abgeleitet. Die Bestimmung der nach der Art eines Gebäudes üblichen Gesamtnutzungsdauer setzt während der Dauer der Nutzung dessen ordnungsgemäße Instandhaltung voraus.

In Anlehnung an § 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 ist darunter die prognostizierte Anzahl von Jahren zu verstehen, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist von Bauart, Bauweise und Nutzung abhängig. In ihr sind sowohl die technische als auch die wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden berücksichtigt.

§ 53 ImmoWertV21 Übergangsregelungen

- 1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.
- 2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)		
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012 (SW-RL).		
Gebäudeart	Ausbau	Jahre
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	Standardstufe 1	60
	Standardstufe 2	65
	Standardstufe 3	70
	Standardstufe 4	75
	Standardstufe 5	80

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag und gibt die Anzahl der Jahre an, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.

Die für die Wertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer orientiert sich nicht alleine an der Haltbarkeit der konstruktiven Bauteile, sondern maßgeblich auch an der zu erwartenden wirtschaftlichen Verwendbarkeit, am Zustand und am Alter (dem Verwendungszyklus) der technischen Anlagen und Einrichtungen sowie der Fassade und des Innenausbaus des Gebäudes. Unabhängig von der Gesamtlebensdauer – oftmals 200 und mehr Jahre – ist die bewertungsrelevante Restnutzungsdauer unter der Berücksichtigung kurzperiodischer Modernisierungsmaßnahmen begrenzt.

Einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist dann keine wirtschaftliche Restnutzung zuzurechnen, wenn sie die Nutzung anderer Grundstücks- oder Gebäudeteile über den eigenen Wert hinaus erschweren, bzw. deren Wert mindern.

Der Gebäudewert wird über die Restnutzungsdauer und die Abschreibung erfasst. Die Alterswertminderung berücksichtigt den Wertverlust, den ein Gebäude aufgrund seiner Abnutzung sowie dem (Ver-)Altern der Baustoffe und der Bauausführung erfährt und der einem Gebäude insgesamt zugerechnet wird. Die Alterswertminderung ist nicht standardisiert als mathematische Funktion aufzufassen, sondern stets objektspezifisch anhand des am Wertermittlungstichtag vorgefundenen Zustands zu schätzen.

Der Ansatz der Restnutzungsdauer stellt letztlich stets eine „Prognose“ über den Zeitraum dar, über den ein Gebäude „voraussichtlich“ wirtschaftlich genutzt werden kann. Dazu müsste man die künftigen Anforderungen an Gebäude kennen. In diesem Sinne definiert IAS 16 § 9 die (Rest-)Nutzungsdauer wie folgt:

Die Nutzungsdauer ist:

a) der Zeitraum, in dem ein Vermögenswert voraussichtlich von einem Unternehmen nutzbar ist

b) die voraussichtlich durch den Vermögenswert im Unternehmen zu erzielende Anzahl an Produktionseinheiten oder ähnlichen Maßgrößen,
oder

die Restnutzungsdauer ist nach Marktlage, unabhängig vom Wertermittlungszweck und ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse, zu schätzen. Maßgebend ist allein der bauliche Zustand des Gebäudes und die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit. Die Restnutzungsdauer sollte nur in 5-Jahres-Abschnitten geschätzt werden. Kürzere Abschnitte, etwa auf das Jahr genau, würde eine Genauigkeit oder Sicherheit vortäuschen, die tatsächlich nicht gegeben ist (Möckel 4.4.5/5).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

„Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einem möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.“

Die Feststellung von Baumängeln gehört im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Ersteigerer auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßiger Bewertung berufen kann.

Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keinen wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten.

Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadensbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.⁶

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, bei z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder auch Wertbeeinflussungen aufgrund Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

Außenanlagen sind alle auf einem Grundstück vorhandenen und mit diesem fest verbundenen baulichen Einrichtungen und Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Strom und Gas sowie Entwässerungsanlagen von der Gebäudeaußenwand

⁶ (OLG Schleswig 6.72007-14U61/06; vgl. OLG Dresden, 6.6.2007-13U 289/07, OLG Rostock 6.06.2008 - % U 50/08 -, GuG 2008, 53, Praxis der Grundstücksbewertung II/21).

bis zur Grundstücksgrenze), Einfriedungen und Wegebefestigungen, ebenso Gartenanlagen, die vom Bodenwert (Bodenrichtwert) lage-typisch vergleichbarer Grundstücke nicht erfasst sind.

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten, für die Tabellenwerke vorliegen, lässt sich zumeist durch den damit verbundenen Rechenaufwand nicht rechtfertigen, zumal sich die Neubaukosten durch erhebliche Alterswertabschreibungen insbesondere auf Grund einer im Verhältnis zu der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden verkürzten Restnutzungsdauer und Marktanpassungen zu Pauschalgrößen reduzieren.

Die Vorschrift führt deshalb an erster Stelle die Ermittlung nach Erfahrungssätzen an. Hieran anknüpfend stellt die Begründung zu der Vorschrift heraus, dass sich selbst der Wert außergewöhnlicher Anpflanzungen nach Erfahrungssätzen „oder notfalls aus den gewöhnlichen Herstellungskosten“ ergibt.

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem pauschalen Zuschlag von i.d.R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt.

Außenanlagen werden nach Erfahrungssätzen mit einem Vmhundertsatz der Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Vom gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Albstadt werden keine Kaufpreise ausgewertet, somit werden auch keine empirischen Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren sowie Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) entsprechend, der ImmoWertV21 §§ 21 veröffentlicht.

„Marktanpassung – Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

„Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.“

Marktanpassungsfaktoren (z.T. auch als Sachwertfaktoren bezeichnet) sind ein wichtiger Bestandteil des Sachwertverfahrens bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern und die Voraussetzung für die Ableitung marktgerechter, aktueller Werte.

Die von den regionalen Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten sind dabei oft zu undifferenziert oder nur für bestimmte Objekte anwendbar. In der Praxis haben sich zudem unterschiedliche Ansätze bei der Ermittlung der Sachwerte etabliert. Dadurch werden die Bemühungen erschwert, zu einem einheitlichen Ansatz in allen Regionen für die Bundesrepublik Deutschland zu kommen.

Das entwickelte Modell leitet die Ergebnisse auf einer weitaus breiteren empirischen Grundlage als bisherige Veröffentlichungen ab und ermöglicht gleichzeitig die Anwendung für die verschiedenen Bewertungsansätze und Annahmen bei der Sachwertermittlung. Die erzielten Ergebnisse für den Marktanpassungsfaktor sind:

1.	Je besser die Region, desto höher der Marktanpassungsfaktor (d.h., desto niedriger der Abschlag)
2.	Je höher der Sachwert, desto niedriger der Faktor
3.	Je höher die NHK pro m ² Wohnfläche, desto niedriger der Faktor
4.	Je besser die Ausstattung, desto höher der Faktor
5.	Je größer das Grundstück, desto niedriger der Faktor
6.	Bei sehr kleinen Wohnflächen zusätzlicher Abschlag

Die aufgeführten Zusammenhänge sind – zumindest zum Teil – aus Theorie und Praxis bereits bekannt. Mit der Quantifizierung der Einflüsse ist nun aber ein großer Schritt zur marktgerechten Bewertung gelungen.

Damit wird den mit der überregionalen Immobilienbewertung beschäftigten Marktteilnehmern ein Instrument geboten, mit welchem standardisiert und marktnah differenzierte und trennscharfe Bewertungen gestützt werden. Die Arbeiten der Gutachterausschüsse, in ihrer Bereitstellung von Marktfaktoren für die regionale Bewertung, werden damit unterstützt und ergänzt.⁷

Sachwertfaktoren fallen i.d.R. desto größer aus, je älter das Gebäude ist.

Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Bodenwert⁸

Die regionale Ausprägung der Sachwertfaktoren zeigten Abb. 5-2 und Abb. 5-5.

In der Regel kann bei einem höheren Bodenwertniveau für Eigenheimbauplätze auch von einem höheren Sachwertfaktor ausgegangen werden.

⁷ Leutner/Wartenberg: Aktuelle Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren - GuG 2009 Heft 3 - 153

⁸ Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

Der funktionale Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Sachwertfaktor zeigt sich folgendermaßen (Abb. 5-5):

Die von Dr. Sprengnetter veröffentlichten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren, in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts in Bezug zum Bodenwertniveau, können überwiegend hierzu angewandt werden.

1. Begründung für räumliche Übertragbarkeit der Sachwertfaktoren über das BW-Niveau

Das Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren wurde entsprechend der Angaben in [1], Band 3, Kapitel 3.03 auf der Grundlage mehrerer von Sprengnetter Immobilienbewertung und zahlreicher Gutachterausschüsse durchgeführten Kaufpreisanalysen und sonstiger mitgeteilter Sachwertfaktor-Tabellen entwickelt.

Die dem v. g. bundesdurchschnittlichen Überblick zugrunde gelegten Sachwertfaktorkurven stimmen im Rahmen der erzielbaren Genauigkeit für das jeweilige Bodenwertniveau gut überein. D. h. bei gleichem Bodenwertniveau liegen auch weitgehend übereinstimmende Sachwertfaktorkurven vor. Es kann deshalb mangels verfügbarer örtlicher Auswertungen grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die v. g. Sachwertfaktoren durch den Bezug auf das durchschnittliche Bodenwertniveau (in der Gemeinde bzw. im Baugebiet) auch auf andere Gemeinden übertragen werden können (vgl. hierzu die Erläuterungen zur Anwendung der Sachwertfaktor-Tabellen in [1], S. 3.03/3/2).

Ergänzung Sprengnetter-Sachwertfaktor

Der Sprengnetter-Sachwertfaktor wurde von Sprengnetter im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf ein Standardobjekt.

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	72469
Ort:	Meßstetten
Straße:	Appentalstraße
Hausnummer:	44
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	254.525,00 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	37,00 €/m²
Transaktionsnummer:	20240125-10284-162400
Adress- und stichtags- bezogener Sachwertfaktor:	1,02
Standardfehler:	3,20 %
95%-Konfidenzintervall:	0,96 - 1,09
Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2023

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 127.518 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 356 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.

Aufgrund der Lage am Standort Unterdisgisheim sowie des Gebäudetyps wird der Sachwertfaktor mit 0,90 angesetzt.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau - Scheune - Garage -
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	699,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	293,28 m²	108,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.002,72 €	52.380,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.159,87 €	93.812,58 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.159,87 €	93.812,58 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre	10 Jahre
• prozentual		42,86 %	83,33 %
• Faktor	x	0,5714	0,1667
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	209.795,15 €	15.638,56 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.195,90 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	213.991,05 €	15.638,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		229.629,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.296,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.925,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	22.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	254.525,91 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	229.073,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	79.962,96 €
Sachwert	=	149.110,36 €
	rd.	149.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Appentalstraße 44, 72469 Meßstetten

Die Berechnung erfolgt aus ☐ Fertigmaßen ☐ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen
☐ Rohbaumaßen ☒ Fertigt- und Rohbaumaßen ☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Dachgeschoss	+	11,850	8,250	a oder b	97,76			
2	Obergeschoss	+	11,850	8,250	a oder b	97,76			
3	Erdgeschoss	+	11,850	8,250	a oder b	97,76			
Summe						293,28			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							293,28		m²

Gebäude: Scheune, Appentalstraße 44, 72469 Meßstetten

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Dachgeschoss	+	6,000	6,000	a oder b	36,00			
2	Obergeschoss	+	6,000	6,000	a oder b	36,00			
3	Erdgeschoss	+	6,000	6,000	a oder b	36,00			
Summe						108,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							108,00		m²

Herstellungskosten

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
	Standardstufe					Wägungs-Anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23 %
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung, tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15 %
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11 %
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11 %
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5 %
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfeuertank, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9 %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9 %
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6 %

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 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	36,0 %	39,2 %	24,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1-Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	36,0	217,80
3	695,00	39,2	272,44
4	840,00	24,8	208,32
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			698,56
gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 698,56 €/m² BGF
rd. 699,00 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen - Scheunenanbau

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (prozentual, 2,00 % der alterswertgeminderten durchschnittlichen Herstellungskosten (209.795,15 €))	4.195,90 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	4.195,90 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (229.629,61 €)	2.296,30 €
Summe	2.296,30 €

Gesamtnutzungsdauer**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 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1922 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Die folgenden Modernisierungsmaßnahmen aus den Jahren 2013/2014/2015 entsprechen den Ausführungen von Frau

Modernisierungselement	Bis ca. 5 Jahre zurück	Bis ca. 10 Jahre zurück	Bis ca. 15 Jahre zurück	Bis ca. 25 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung von Fenster und Türen	2	2	1	0
Verbesserung der Leitungssysteme	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1
Änderung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			
grundsätzlich zeitpunktunabhängig: z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung. Hinweis: DG-Ausbau gehört nicht dazu. Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen. Kleiber S. 907-Rn409, 6. Auflage				AG Sachwertmodell der AGVGA NRW

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		14,0	0,0	

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1922 = 102$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 102 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} = 30$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 30 \text{ Jahre} = 1994$).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

Fiktives Baujahr⁹

Im Fall einer durchgreifenden Modernisierung geht man davon aus, dass sich einerseits die Restnutzungsdauer verlängert und sich andererseits das Gebäude in einem entsprechend jüngeren Zustand präsentiert. Bei einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um beispielsweise 20 Jahre „verjüngt“ sich das Gebäude somit fiktiv um die gleiche Jahresanzahl. Das Gebäude ist dann vergleichbar mit einem ähnlichen Gebäude, das 20 Jahre später erbaut wurde. Man bezeichnet das Baujahr des „verjüngten“ Gebäudes als fiktives Baujahr.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

⁹ WertE, Heft2/2018, 10.1.4.5.1-Sommer

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	- 67.000,00 €
Sanierung der Außenfassade und Fachwerk	
Unterhaltungsbesonderheiten wegen nicht in Augenscheinnahme -	- 22.962,96 €
prozentuale Schätzung: -10,00 % von 229.629,61 €	
Weitere Besonderheiten	+10.000,00 €
PV-Anlage Bj. 2014 - pauschal	
Summe	- 79.962,96 €

Sanierung Außenfassade

Hinsichtlich der mangelhaft angebrachten Außenfassade, die in diesem Zustand nicht mehr verwendbar ist, muss diese entfernt werden um eine neue Dämmung anzubringen.

Wägungsschema					
Gewichtung der Ausstattungs-Kostengruppe nach einem Vorschlag der AGVGA-NRW				367.000 €	
	Merkmalsgruppe	Wägungs- anteil %	Wertanteil	Beein- trächtigung %	Schadens- anteil €
1	Fassade	11	40.370	100	40.370,00
2	Dächer – Fachwerk frei gewählt	15	55.050	25	13.762,50
3	Fenster	14	51.380	0	0,00
4	Sanitär	13	47.710	0	0,00
5	Innenwandbekleidung der Nassräume	6	22.020	0	0,00
6	Bodenbeläge	8	29.360	0	0,00
7	Innentüren	11	40.370	0	0,00
8	Heizung	15	55.050	0	0,00
9	Elektroinstallation	7	25.690	0	0,00
	Summen	100	367.000	125	54.132,50
	Reparaturzuschlag			25%	13.533,13
	Gesamtmindierung				67.665,63

5.5 Verkehrswert

Der Begriff des **Wertes** beruht auf einer Schätzung, welche modellmäßig unter Verwendung bestimmter Annahmen getroffen wird. Der Preis ergibt sich aus den persönlichen Wertvorstellungen einer Sache aus der Sicht von Käufer und Verkäufer. Daher muss der Wert einer Sache nicht in jedem Fall mit dem real ausgehandelten und bezahlten Preis übereinstimmen. Der Preis ist der in Geldeinheiten ausgedrückte Wert eines Gutes. Solange der Wert nicht realisiert wird, stellt er nur eine Preisforderung des Anbieters bzw. ein Preisgebot des Nachfragers dar. Erst wenn sich Anbieter und Nachfrager im Verhandlungsprozess auf einen bestimmten Wert einigen und einen Kaufvertrag schließen, entsteht der realisierte *Preis*.

Der Verkehrswert (auch gemeiner Wert) wird nach der Bestimmung in BauGB § 194 durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Verkehrswert ist mithin der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, also der normale voraussichtliche Verkaufswert eines freihändigen Verkaufs, der Marktwert, der Handelswert, nicht der steuerliche Einheitswert, nicht der Erstellungswert im Zeitpunkt des Baues oder der Wertfestsetzung, nicht ein Liebhaberwert, nicht ein gemeiner Wert mit Billigkeitserwägungen, sondern ein Wert mit objektiven Gesichtspunkten, der die Beschaffenheit berücksichtigt, wobei jedoch persönliche Verhältnisse, Erwartungen und Vorstellungen nicht einzurechnen sind.

Unter Verkehrswert ist begrifflich derjenige Wert zu verstehen, der im allgemeinen Grundstücksverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist. Damit soll der Verkehrswert eher ein durchschnittlicher Zeitwert sein, der im Mittelfeld der zum Vergleich herangezogenen Transaktionen liegt. Der Verkehrswert soll also ein individueller Wert sein, den das Grundstück für jedermann hat (BGH III ZR 111/61, Urteil vom 25.6.1964).

Hinsichtlich der Genauigkeit von Verkehrswertermittlungen ist von Bedeutung, dass der Verkehrswert von Grundstücken keine mathematisch genau ermittelbare Größe ist. Das Element der Schätzung spielt dabei eine nicht unbeträchtliche Rolle. Der Begriff des Wertes beruht auf einer Schätzung, welche modellmäßig unter Verwendung bestimmter Annahmen vorgenommen wird. Daher muss der Wert einer Sache nicht in jedem Fall mit dem real ausgehandelten und bezahlten Preis übereinstimmen. Letztlich wird der Preis einer Sache immer zwischen den einzelnen Wertvorstellungen von Käufer und Verkäufer liegen.

Erfahrungsgemäß geht der wirtschaftlich kalkulierende Grundstückskäufer bei der Bemessung seines Kaufpreises vom Nutzen aus (Reinertrag, Wertzuwachs, steuerliche Entlastung), den er von dem Objekt erwartet. Durch Kapitalisierung des Reinertrags findet auch er im Allgemeinen seine Wertvorstellung. Je größer nun ihm der Reinertrag veranschlagt wird und je geringer der Zinssatz ist, mit dem er sich zufriedengeben möchte, umso höher ist der Preis, den er dem Verkäufer bieten kann. Nicht jede Wertvorstellung, (Kaufpreiserwartung) führt jedoch zu einem entsprechenden Preis (Kaufabschluss) und nicht jeder Preis entspricht dem Wert des Objektes. Der Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen sowohl auf Seiten des jeweiligen Käufers, aber auch auf Seiten des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich

der Verkehrswert aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt. Kaufpreis und Verkehrswert sind deshalb nur selten identisch.¹⁰

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen marktübliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel örtliche Bodenrichtwerte und aktuelle Normalherstellungskosten herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dieses wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **149.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaute Grundstück in

72469 Meßstetten, Appentalstraße 44

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Unterdigisheim	1153	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Unterdigisheim		4/2

wird zum Wertermittlungstichtag 25.01.2024 mit rd.

149.000 €

in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Albstadt, den 02.02.2024

Dietmar Dehner

¹⁰ (Entnommen aus Kleiber S. 124)

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, 10. Auflage, Verlag Reguvis

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Lagepläne und Planunterlagen in diesem Gutachten entsprechen nicht dem Maßstab. Der Maßstab wurde mit dem Einfügen der Planunterlagen in dem Gutachten verändert.

Anlage 1: Fotos

Anlage 2: on geo (lizenziert)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500
<https://www.lv-bw.de/alkis-shop/application/main.aspx?login=1>

Anlage 4: Versorgungsleitungen

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6: Grundbuchauszug

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Nordseite mit Treppenaufgang zur Wohnung im Obergeschoss



Bild 2: Westseite, Dämmung und Putz

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Dämmplatten an der Nordseite



Bild 4: Eingangstüre an der Westseite

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 6

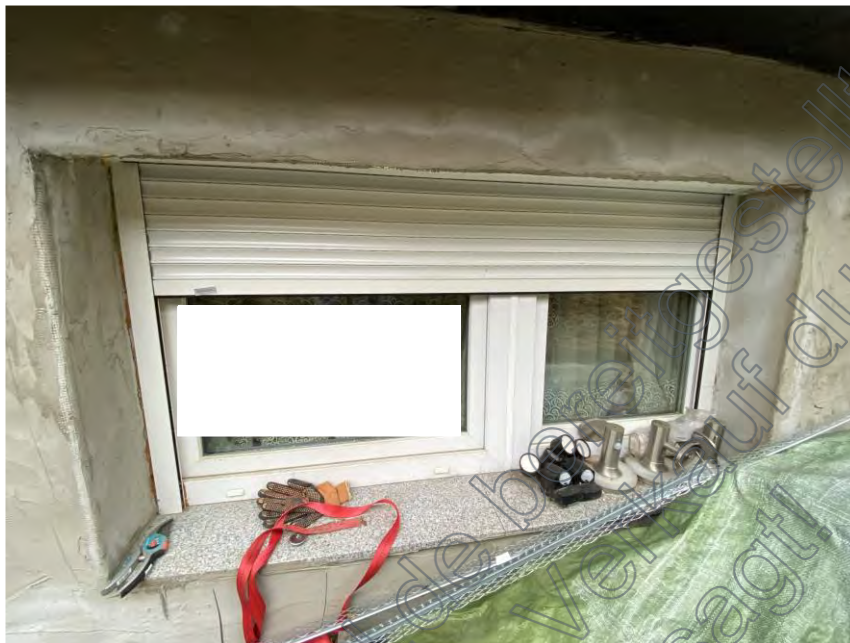


Bild 5: Kunststofffenster



Bild 6: Nordostseite

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Stellplatz, überdacht mit Trapezblech, Gefahr eines Einsturzes



Bild 8: Mangelhafte Anbringung der Dämmplatten

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Holzfachwerk, tlw. mit Bauschaum ausgefügt, Gebälk tlw. Feuchtigkeitsschäden, angefault



Bild 10: PV-Anlage an der Westseite

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Südostseite mit Terrasse



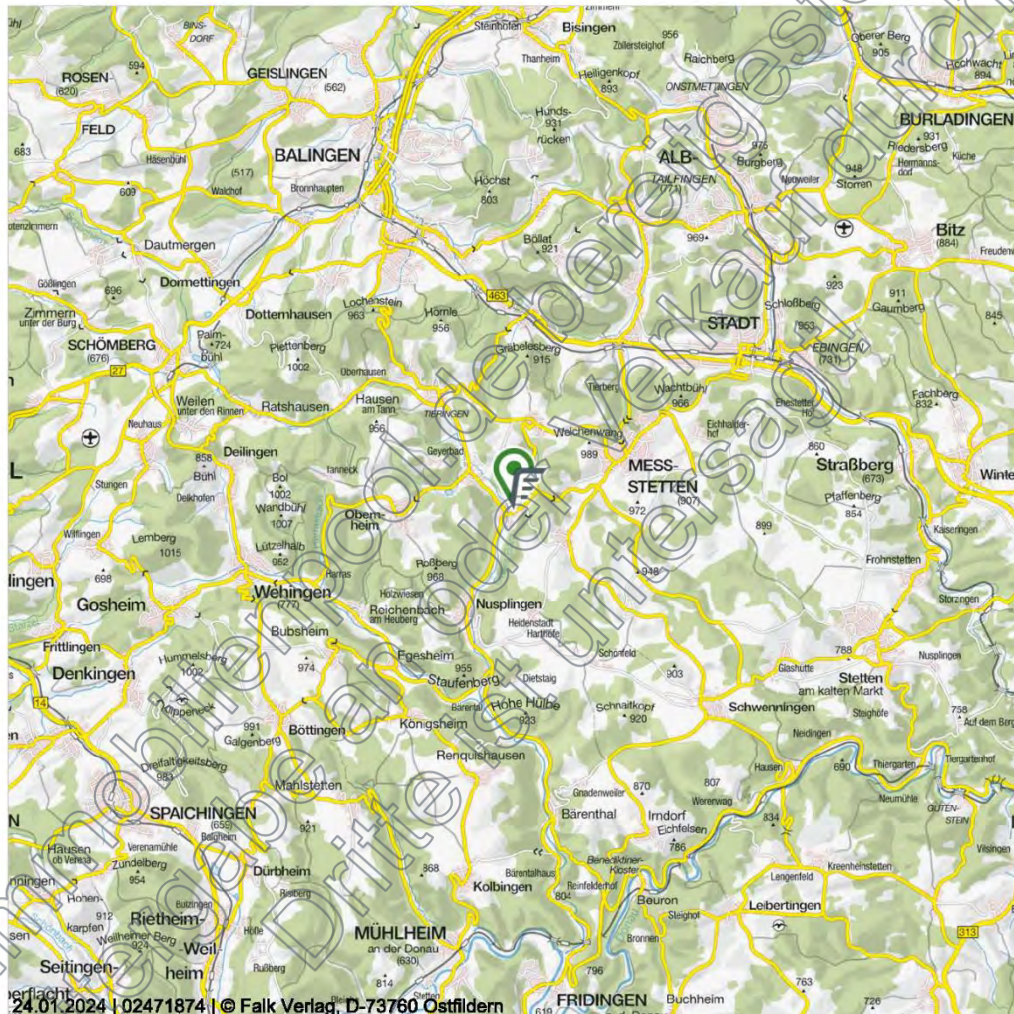
Bild 12: Südseite, Blechdach des Stellplatzes

Fotos aus dem Exposé aus 2014



Anlage 2: on geo (lizenziert)**Übersichtskarte MairDumont**

72469 Meßstetten, Appentalstr. 44



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

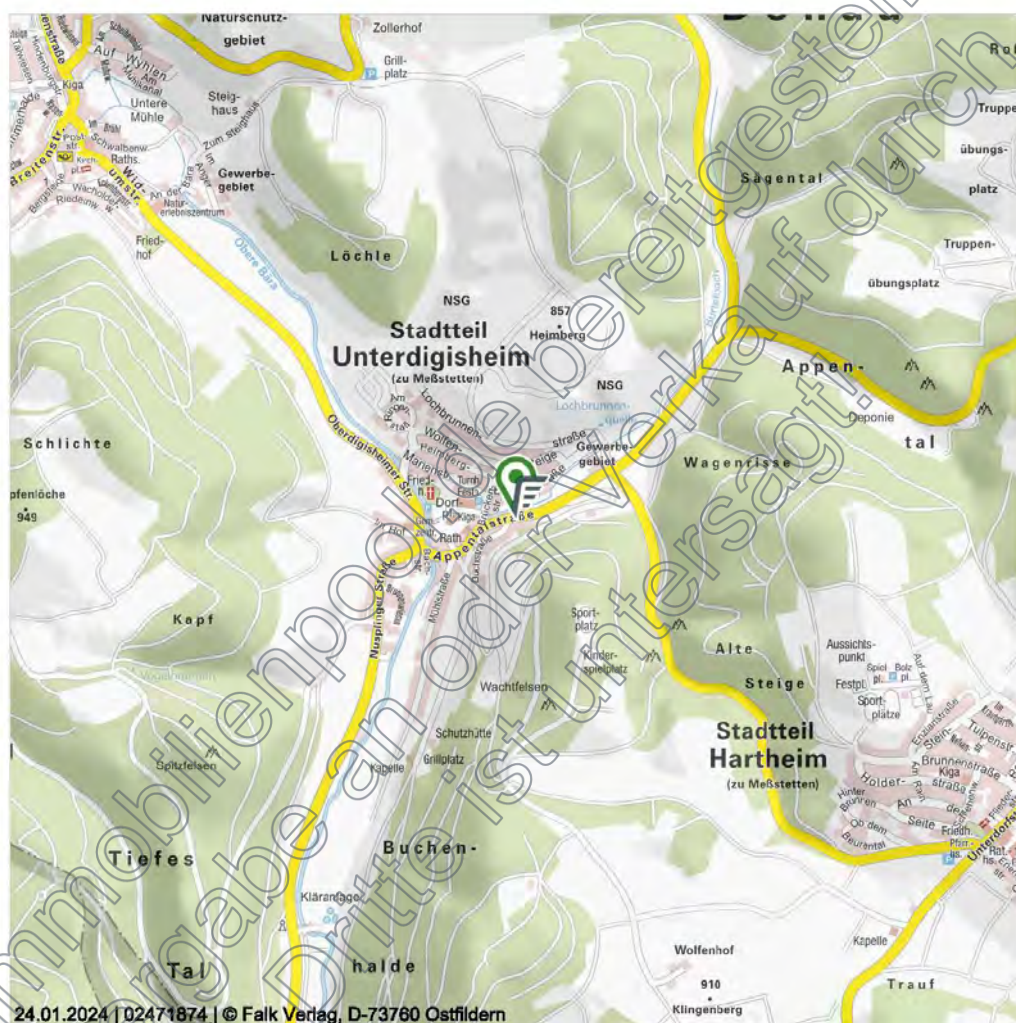
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02471874 vom 24.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Regionalkarte MairDumont

72469 Meßstetten, Appentalstr. 44



24.01.2024 | 02471874 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Abdeckung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02471874 vom 24.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Regionalkarte MairDumont

72469 Meßstetten, Appentalstr. 44



24.01.2024 | 02471874 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Abdeckung: 1.700 m x 1.700 m

0

1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

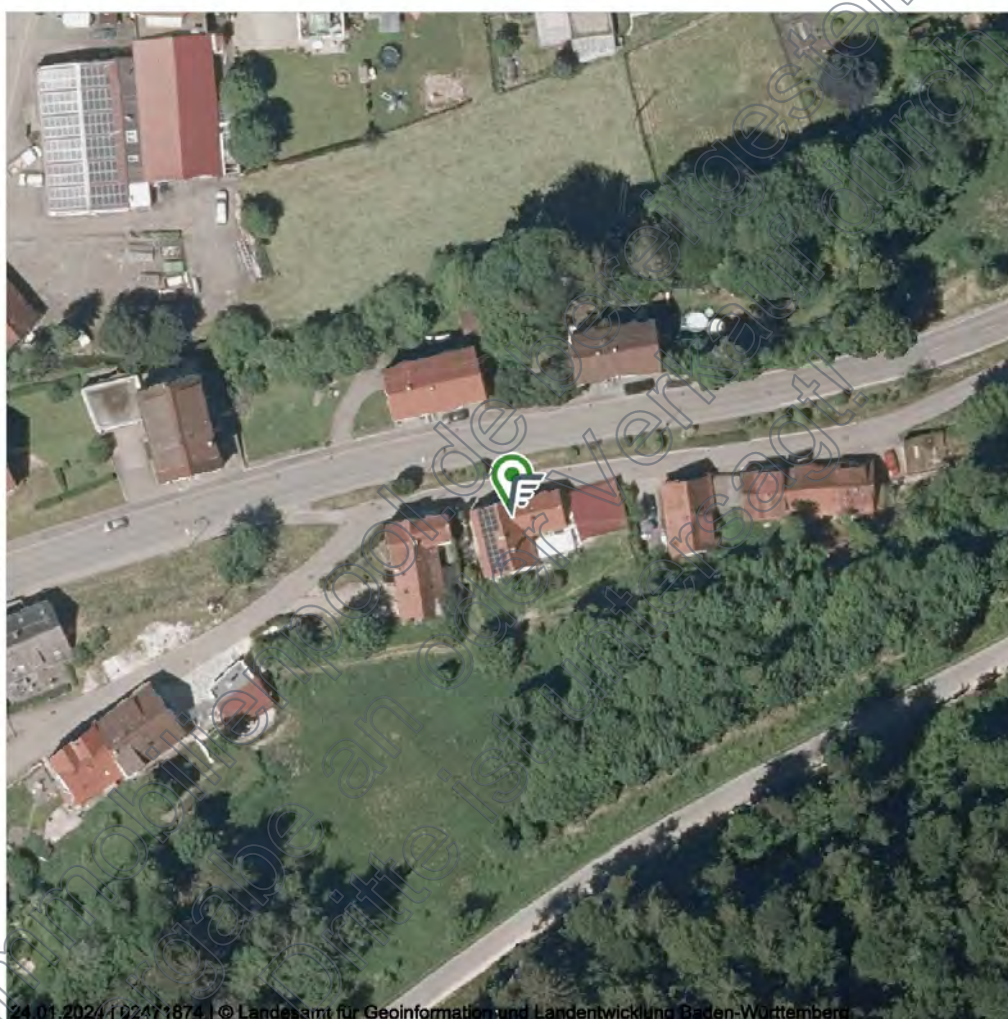
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02471874 vom 24.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

72469 Meßstetten, Appentalstr. 44



24.01.2024 / 02471874 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02471874 vom 24.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Wohnimmobilien Mikrolage

72469 Meßstetten, Appentalstr. 44



geoport

MIKROLAGE	
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden, Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)	
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Villingen-Schwenningen (25,1 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF ALBSTADT-LAUTLINGEN (6,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF PLOCHINGEN (21,4 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (62 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Unterdisseim Feuerwehr (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



 Allgemein_Arzt

(3,9 km)

 Zahnarzt

(4,1 km)

 Krankenhaus

(9,7 km)

 Apotheke

(3,9 km)

 EKZ

(9,7 km)

 Kindergarten

(0,2 km)

 Grundschule

(2,0 km)

 Realschule

(4,9 km)

 Hauptschule

(4,1 km)

 Gymnasium

(5,0 km)

 Hochschule

(10,2 km)

 DB_Bahnhof

(6,4 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal)

9

8

7

6

5

4

3

2

1 (exzellent)

Wohnimmobilien Makrolage

72469 Meßstetten, Appentalstr. 44

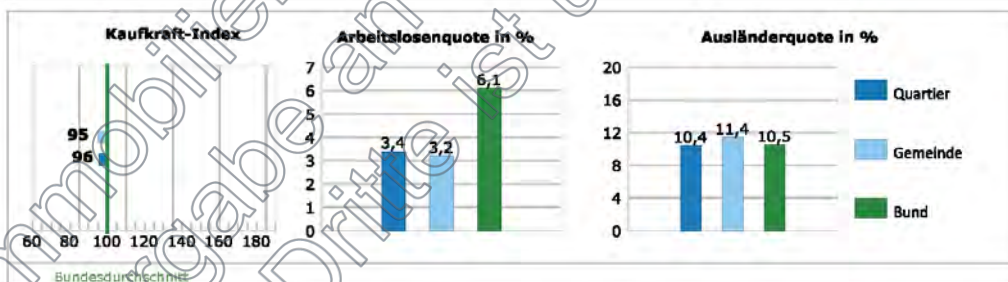
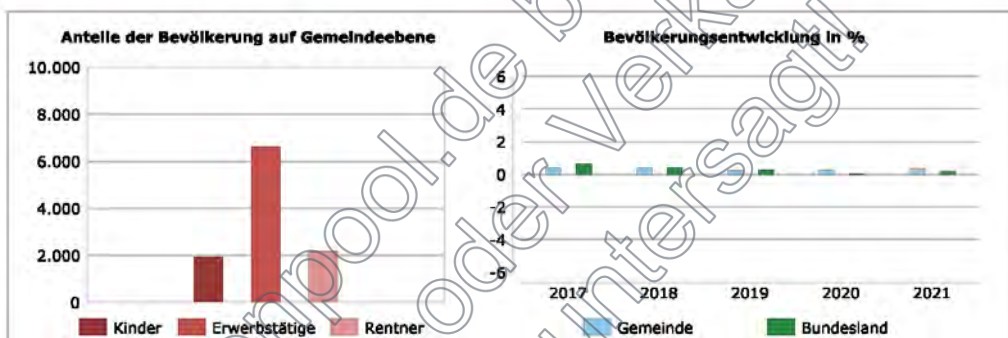


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (70,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Meßstetten, Stadt (1,4 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	10.714	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.636
Haushalte (Gemeinde)	5.193	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.713



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

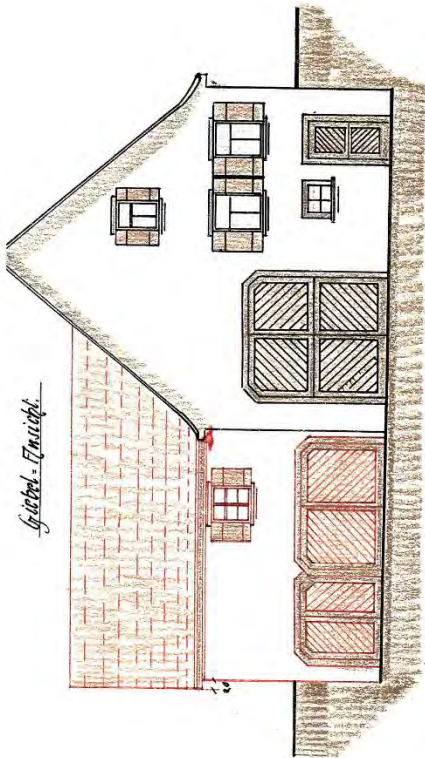


Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank Stand: 2023

on-geo

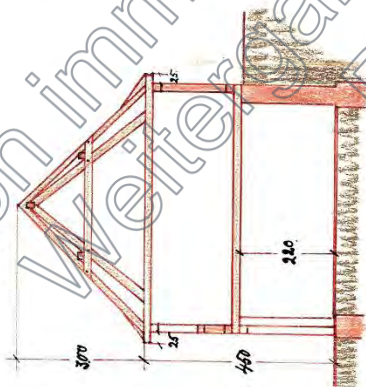
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02471874 vom 24.01.2024 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

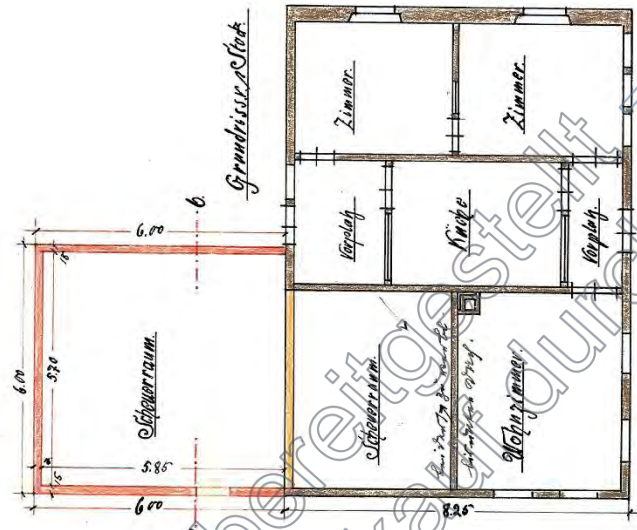


Ort: Badinzen
Gemeinde: Murrstättchen
Bau: 1922
für

Schnitt a-b



1922
Schnitt:
Das Bild ist eine schematische Darstellung
des Grundrisses. Die Zeichnung wurde
teilweise aus dem vorhandenen Bauplan
entnommen. Die Zeichnung ist
aus dem Jahre 1922.



Geplante Änderungen des 1. St. 1922



Ein Punkt
unterhalb des 1. St. 1922
Der Bauplan

Handgezeichnet
Merkmal: 1922, 1922