

3 Wertermittlungsrelevante Basisdaten

3.1 Wohn- und Nutzflächen

Ein exaktes Aufmaß ist nicht Gegenstand und wurde somit nicht durchgeführt. Basierend auf den vorhandenen Unterlagen und der erfolgten Ortsbesichtigung sind folgende anrechenbare und genehmigte Wohn- bzw. Nutzflächen (Basis: II. BV bzw. DIN 277) vorhanden:

A) Wohngebäude I (Quelle: Bauantrag)

Gemäß Wohnflächen-Berechnung ca. 149,92 m²
zzgl. Nutz-/Nebenflächen (Keller, Dachboden etc.)

B) Wohngebäude II (Quelle: Bauantrag)

Gemäß Wohnflächen-Berechnung 95,09 m² - 3 % Putz = ca. 92,24 m²
zzgl. Nutz-/Nebenflächen (Dachboden etc.)

C) Scheunengebäude

-überschlägige Ermittlung in Anlehnung an Methode Vogels-

Grundfläche EG lt. Ermittlung Bayern-Atlas: ca. 264 m²

Nutzfläche-Faktor, geschätzt: 0,75

Nutzfläche EG lt. Ermittlung Bayern-Atlas: 264 m² x 0,75 = ca. 198,00 m²

zzgl. sonstige Nutz-/Nebenfläche (Dachboden, Teilkeller o.ä.)

D) Nebengebäude

-überschlägige Ermittlung in Anlehnung an Methode Vogels-

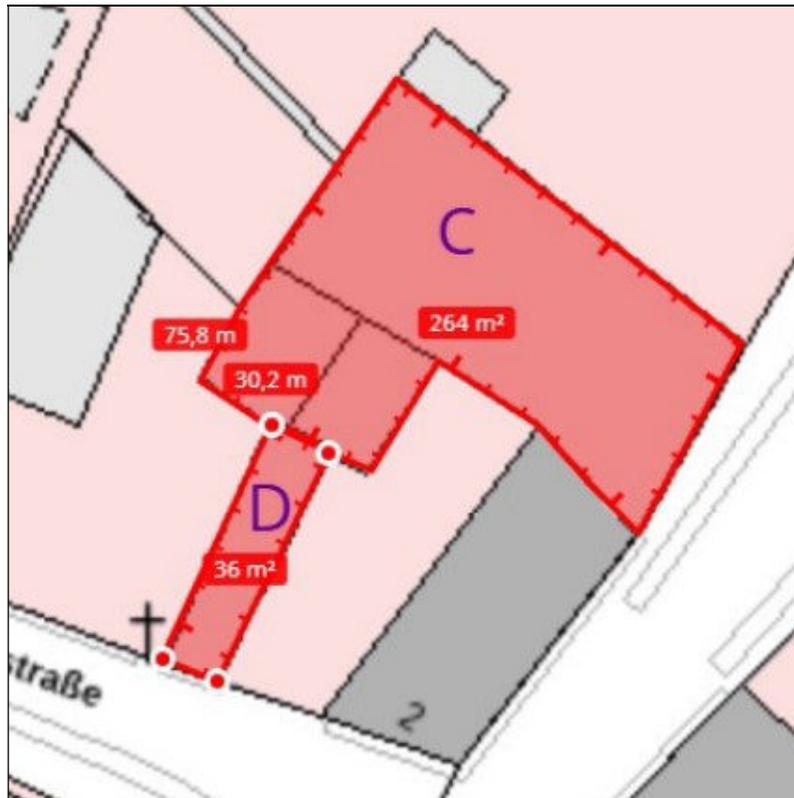
Grundfläche EG lt. Ermittlung Bayern-Atlas: ca. 36 m²

Nutzfläche-Faktor, geschätzt: 0,80

Nutzfläche EG lt. Ermittlung Bayern-Atlas: 36 m² x 0,80 = ca. 28,80 m²

zzgl. sonstige Nutz-/Nebenfläche (Dachboden)

Flächen-Ermittlung (überschlägig)



Quelle: www.bayern-atlas.de

Hinweis: Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße basiert im Wesentlichen auf vorliegenden Unterlagen bzw. einer überschlägigen Ermittlung (Bayern-Atlas). Fehlende Maße wurden schlüssig ergänzt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße eignet sich ausschließlich für die vorliegende Wertermittlung. Die Ergebnisse erheben nicht den Anspruch auf Exaktheit. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Abweichungen sind möglich.

3.2 Erträge und Bewirtschaftungskosten

Tatsächliche und marktübliche Erträge

Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Ein Mietspiegel existiert im Gemeindegebiet nicht. Zum Vergleich:

Immobilienverband Deutschland (IVD)

Nach Angaben des IVD-Süd, Preisspiegel Bayern 2024, betragen die monatlichen Mieten für Eigenheime, Typ Doppelhaushälften, – nettokalt – inkl. Garage in der Stadt Bad Kissingen:

Bestandsobjekte, 125 m² (inkl. Garage)

Einfacher Wohnwert	750,00 EUR (6,00 EUR/m ²)
Mittlerer Wohnwert	900,00 EUR (7,20 EUR/m ²)
Guter Wohnwert	980,00 EUR (7,84 EUR/m ²)

Immobilienverband Deutschland (IVD)

Nach Angaben des IVD-Süd, Preisspiegel Bayern 2024, betragen die monatlichen Neuvertrags-Mieten für Eigenheime, Typ Reihenmittelhäuser, – nettokalt – inkl. Garage in der Stadt Bad Kissingen:

Bestandsobjekte (inkl. Garage)

Einfacher Wohnwert	100 m ² Wfl.	610,00 EUR (6,10 EUR/m ²)
Mittlerer Wohnwert	110 m ² Wfl.	790,00 EUR (7,18 EUR/m ²)
Guter Wohnwert	120 m ² Wfl.	850,00 EUR (7,08 EUR/m ²)

IVD - Definition zur Wohnwertklassifizierung

Einfacher Wohnwert: Der einfache Wohnwert liegt in einem Vorort. Mit dem Bus kann der Ortskern erreicht werden. Baujahr etwa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung.

Mittlerer Wohnwert: Der mittlere Wohnwert liegt in einem reinen Wohngebiet. Die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen. Die Verkehrsanbindung (öffentliche Verkehrsmittel) ist gut.

Guter Wohnwert: Der gute Wohnwert setzt bereits eine villenähnliche bebaute Umgebung voraus. Das Haus bietet eine gute gediegene Ausstattung. Die Bausubstanz und der individuelle Stil sprechen für ein gehobenes Niveau. Das Haus liegt in einer bevorzugten Gegend.

Immobilienverband Deutschland (IVD)

Nach Angaben des IVD-Süd, Preisspiegel Bayern 2024, betragen die monatlichen Wohnungsmieten (Neuvertragsmieten) – nettokalt –, bezogen auf 3-Zimmer-Wohnungen (freifinanziert) mit 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz, in der Stadt Bad Kissingen:

Mietwohnungen / Altbau (Baujahre vor 1950)

Einfacher Wohnwert	5,80 EUR/m ²
Mittlerer Wohnwert	6,20 EUR/m ²
Guter Wohnwert	6,50 EUR/m ²
Sehr guter Wohnwert	7,40 EUR/m ²

Mietwohnungen / Bestand

Einfacher Wohnwert	6,10 EUR/m ²
--------------------	-------------------------

Mittlerer Wohnwert	6,90 EUR/m ²
Guter Wohnwert	7,50 EUR/m ²
Sehr guter Wohnwert	7,90 EUR/m ²

IVD - Definition zur Wohnwertklassifizierung

Einfacher Wohnwert: Dem einfachen Wohnwert (keine Ausstattung mit einem Heizungssystem) kommt unterschiedliches Gewicht zu. In manchen Gegenden ist dieser Wohnungstyp wegen der starken Modernisierungsaktivitäten in den letzten 10 Jahren kaum noch anzutreffen. Dennoch wird an diesem Wohnungstyp in den Berichten festgehalten, weil damit noch untere Preissegmente markiert werden.

Mittlerer Wohnwert: Der mittlere Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen im allgemeinen Wohngebiet mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: Als guter Wohnwert gilt gehobener Durchschnitt, also keine extravaganten Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Die Wohnungen sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

Sehr guter Wohnwert: Der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.

Ertragswertansatz

Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wird, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten, der nachfolgend ersichtliche Ansatz für adäquat erachtet. Der zum Wertermittlungsstichtag angesetzte Mietpreis – Nettokaltmiete – (inkl. Nebenflächen, Nutzfläche, Freifläche etc.) entspricht nach sachverständiger Einschätzung einer marktüblich erzielbaren Mieteinnahme für ähnliche bzw. vergleichbare Objekte, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Eine Mietangebotsauswertung (eigene Datensammlung, lokale Presse, Internetangebote u.a.) stützt diesen Ansatz.

Marktüblicher Ertrag

Räume/Whg. WE	Wfl./Nfl. ca.-Angabe (m ²)	EUR/m ²	Miete/Monat (EUR)	Miete/Jahr (EUR)
A) Wohngebäude I	149,92	6,20	929,50	11.154,05
B) Wohngebäude II	92,24	6,20	571,89	6.862,66
C) Scheunengebäude	198,00	1,20	237,60	2.851,20
D) Nebengebäude	28,80	1,20	34,56	414,72
Roherttrag p.a.	468,96		1.773,55	21.282,62

Angaben zu den Bewirtschaftungskosten p.a.

Verwaltungskosten

Angabe der ImmoWertV: 230,- EUR je Wohnung / je Wohngebäude
3 % des Rohertrags (Gebäude C und D)

Mietausfallwagnis

Angabe der ImmoWertV: 2 % des Rohertrags (Gebäude A und B)
4 % des Rohertrags (Gebäude C und D)

Instandhaltungskosten

Angabe der ImmoWertV: 9,- EUR/m² Wohnfläche (Gebäude A und B)
9,- EUR/m² x 0,3 (Gebäude C und D)

Anpassung gemäß Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) der ImmoWertV 2021

Verbraucherpreisindex (VPI)	Stand 10/2001 =	VPI	77,1
	Stand 2020	VPI	100,0
	Stand 10/2024 =	VPI	120,2

Umrechnung für die Verwaltungskosten

230,- EUR / 77,1 x 120,2 = rd. 359,00 EUR/m²

Umrechnung für die Instandhaltungskosten

9,- EUR / 77,1 x 120,2 = rd. 14,00 EUR/m²

Bewirtschaftungskosten p.a.: Wohnfläche (Gebäude A und B)

Verwaltungskosten

Angabe der ImmoWertV: 359,- EUR je Wohnung / je Wohngebäude
In Ansatz gebracht: 718,- EUR (2 x 359,- EUR)

Mietausfallwagnis

Angabe der ImmoWertV: 2 % der Nettokaltmiete
In Ansatz gebracht: 360,- EUR (18.017,- EUR x 0,02)

Instandhaltungskosten

Angabe der ImmoWertV: 14,00 EUR/m² Wohnfläche
In Ansatz gebracht: 3.390,- EUR (242,16 m² x 14,00 EUR/m²)

Bewirtschaftungskosten p.a.: Gewerbe-Nutzfläche (Gebäude C und D)

Verwaltungskosten

Angabe der ImmoWertV: 3 % der Nettokaltmiete
In Ansatz gebracht: 98,- EUR (3.266,- EUR x 0,03)

Mietausfallwagnis

Angabe der ImmoWertV: 4 % der Nettokaltmiete
In Ansatz gebracht: 131,- EUR (3.266,- EUR x 0,04)

Instandhaltungskosten

Angabe der ImmoWertV: 14,00 EUR/m² x 0,3 Gewerbe-Nutzfläche
In Ansatz gebracht: 953,- EUR (226,80 m² x 14,00 EUR/m² x 0,3)

Bewirtschaftungskosten p.a.

5.650,- EUR gesamt

3.3 Brutto-Grundfläche (DIN 277)

A) Wohngebäude I

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen /

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

KG	ca. $[(7,20 \text{ m} + 9,20 \text{ m})/2 \times 6,50 \text{ m}] =$	53,30 m ²
EG	ca. $[(16,20 \text{ m} + 14,20 \text{ m})/2 \times 6,50 \text{ m}] =$	98,80 m ²
OG	ca. $[(16,20 \text{ m} + 14,20 \text{ m})/2 \times 6,50 \text{ m}] =$	98,80 m ²
DG	ca. $[(16,20 \text{ m} + 14,20 \text{ m})/2 \times 6,50 \text{ m}] =$	98,80 m ²
<u>BGF – Bereiche a + b:</u>		<u>349,70 m²</u>

Bereich c: nicht überdeckt

- ohne Flächenansatz -

Für die Besonderen Bauteile *Eingangsüberdachung; massives Eingangspodest mit Massivstufen, Handlauf und Geländer* erfolgt eine gesonderte wertmäßige Erfassung als „besonders zu veranschlagende Bauteile“ anteilig.

BGF Bereiche a + b: 349,70 m²

B) Wohngebäude II

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen /

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

EG	ca. $[(12,45 \text{ m} + 10,00 \text{ m})/2 \times 6,30 \text{ m}] =$	70,72 m ²
OG	ca. $[(12,45 \text{ m} + 10,00 \text{ m})/2 \times 6,30 \text{ m}] =$	70,72 m ²
<u>BGF – Bereiche a + b:</u>		<u>141,44 m²</u>

Bereich c: nicht überdeckt

- ohne Flächenansatz -

Für die Besonderen Bauteile *massives Eingangspodest mit Fliesenbelag; Eingangsüberdachung mit seitlichem Wetterschutz* erfolgt eine gesonderte wertmäßige Erfassung als „besonders zu veranschlagende Bauteile“ anteilig.

BGF Bereiche a + b: 141,44 m²

C) Scheunengebäude

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen /

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

EG	Grundfläche EG lt. Ermittlung Bayern-Atlas, ca.	264,00 m ²
----	---	-----------------------

BGF – Bereiche a + b:		264,00 m ²
-----------------------	--	-----------------------

Bereich c: nicht überdeckt

- ohne Flächenansatz -

Für die Besonderen Bauteile *Dachüberstand (hofseitig); Teilkeller (Tonnengewölbe)* sowie Teilausbau (wohnraumähnlich; Sanitärraum etc.) erfolgt eine gesonderte wertmäßige Erfassung als „besonders zu veranschlagende Bauteile“ anteilig.

BGF Bereiche a + b:		264,00 m ²
---------------------	--	-----------------------

D) Nebengebäude

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen /

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

EG	Grundfläche lt. Ermittlung Bayern-Atlas, ca.	36,00 m ²
----	--	----------------------

OG/DG	Grundfläche lt. Ermittlung Bayern-Atlas, ca.	36,00 m ²
-------	--	----------------------

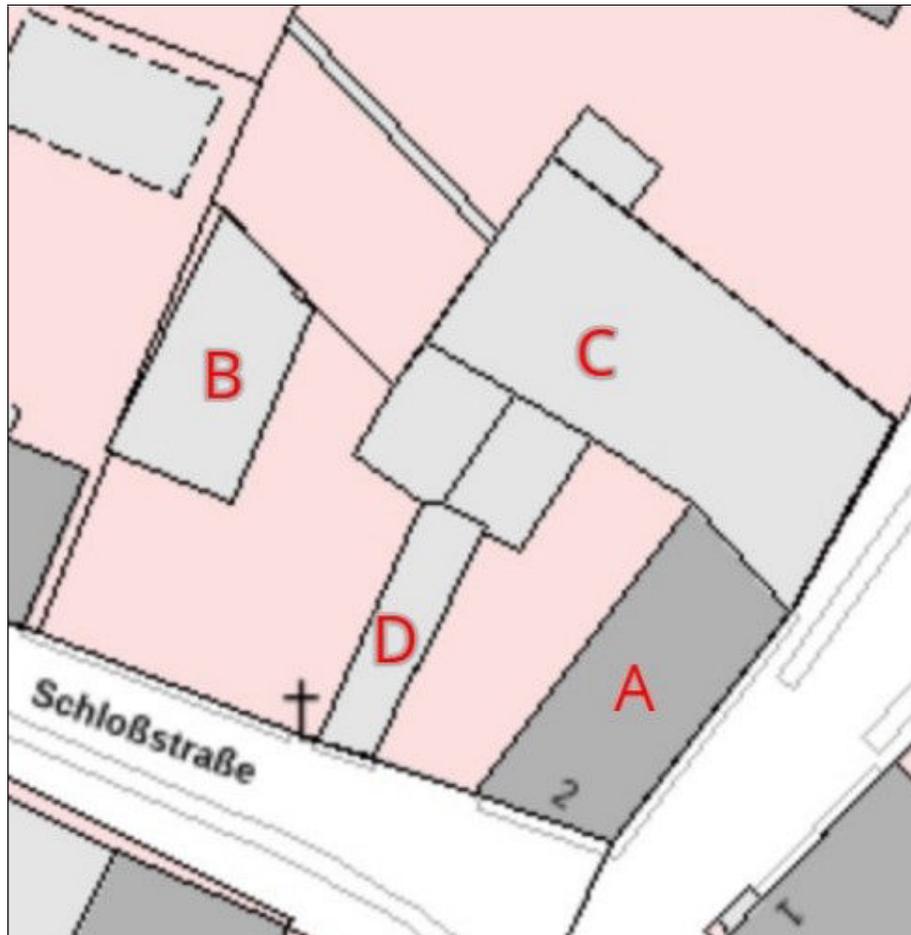
BGF – Bereiche a + b:		72,00 m ²
-----------------------	--	----------------------

Bereich c: nicht überdeckt

- ohne Flächenansatz -

BGF Bereiche a + b:		72,00 m ²
---------------------	--	----------------------

Gebäudeanordnung



Quelle: www.bayern-atlas.de

- A: Wohngebäude I
- B: Wohngebäude II
- C: Scheunengebäude
- D: Nebengebäude

Hinweis: Die Flächen- bzw. Raummaße wurden im Wesentlichen auf Basis vorliegender Unterlagen bzw. Angaben vom Bayern-Atlas ermittelt. Fehlende Maße bzw. Angaben wurden schlüssig ergänzt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße eignet sich ausschließlich für die vorliegende Wertermittlung. Die Ergebnisse erheben nicht den Anspruch auf Exaktheit. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Abweichungen sind möglich.

4 Wertermittlung

Begriffsdefinition nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021

- **Vergleichswertverfahren (§§ 24 und 25 ImmoWertV 2021)**
Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z.B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.
- **Ertragswertverfahren (§§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021)**
Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z.B. Mietobjekte, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeimmobilien etc.).
- **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)**
Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Der Eigennutzungscharakter der Immobilie (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhaus) steht im Vordergrund.

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der § 192 bis 199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Die für die Wertermittlung zum Stichtag geltenden einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind zu beachten. Es werden zur Wertermittlung die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten – soweit erstellt und verfügbar – herangezogen. Hierbei handelt es sich vorrangig um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

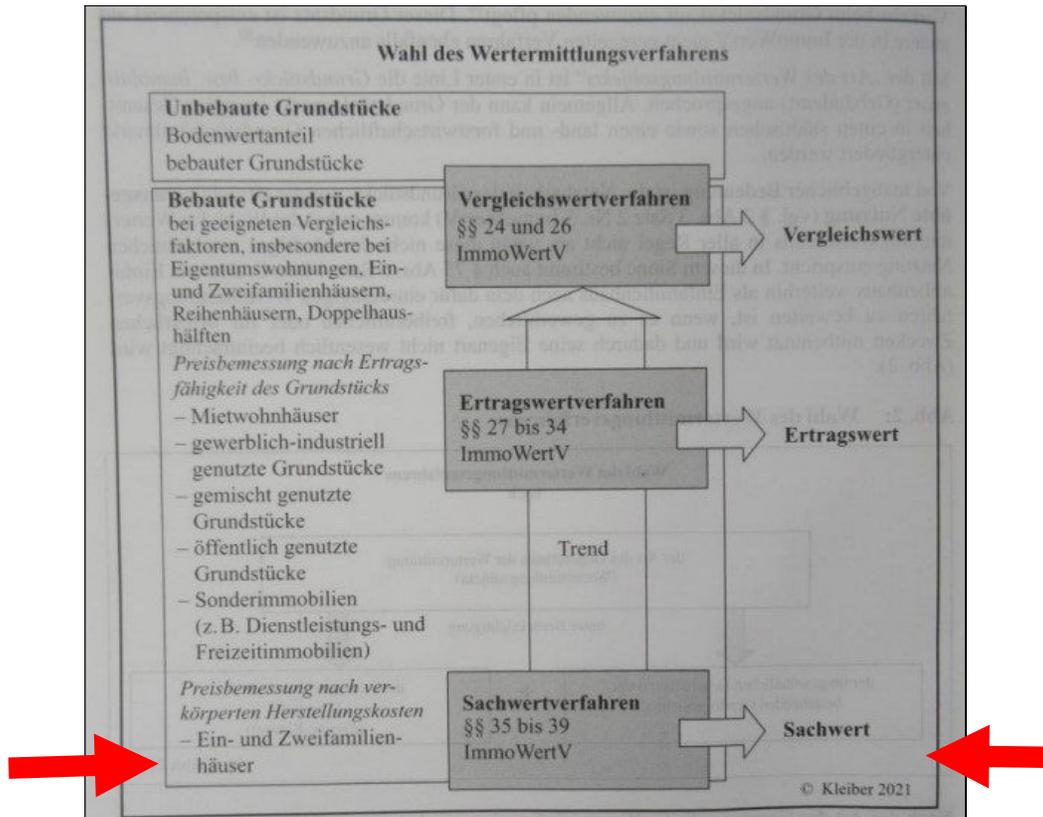
Bewertungskriterien

Der Wert einer Immobilie setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und das Gebäude als auch Gebäudeteile sowie Außenanlagen und stationäre Bestandteile des Innenausbaus, bezogen auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, Zubehör, Einrichtungsgegenstände etc. werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s

Bewertungsobjekt Fl.Nr. 39/1

Das zu bewertende Grundstück Schloßstraße 2 ist auf Grund der Gebäudetypologie (zwei Einfamilienhäuser nebst Ldw.-Gebäuden / Eigenheimanwesen – i.d.R. Eigennutzung; Substanzwert bzw. Herstellungskosten maßgebend) der Gruppe der Sachwertobjekte zuzuordnen. Folglich ist das Sachwertverfahren anzuwenden. Darüber hinaus wird zu Kontrollzwecken bzw. zur unteren Wertabgrenzung eine Ertragswertermittlung unter Ansatz marktüblich erzielbarer Mieterträge durchgeführt. Das Vergleichswertverfahren scheidet mangels ausreichender Anzahl geeigneter Vergleichspreise aus.



Quelle: Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 914

4.2 Bodenwertermittlung / Vergleichswertermittlung

Der Bodenwert ist nach §§ 40 – 45 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertliste/Bodenrichtwertkarte heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, so soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Bodenwert Fl.Nr. 39/1

Anschrift:	Schloßstraße 2
Gemarkung:	Ebenhausen
Größe:	0,0766 ha
Wertermittlungstichtag:	17.01.2025

Bodenrichtwert / Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise unbebauter Grundstücke liegt in der Kaufpreissammlung nicht vor. Die Bodenrichtwerte – durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete – werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Das Grundstück Fl.Nr. 39/1 befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 14001001. Als Bodenrichtwert für diese Bodenrichtwertzone ist gemäß Bodenrichtwertliste/-karte zum Stand 01.01.2024 ein erschließungsbeitragsfreier Betrag von 50,- EUR/m² (ebf.) angegeben.

Basiswert

Für die weitere Berechnung wird auf Grund der objektspezifischen Lagemerkmale ein Basis-Bodenrichtwert (ebf.) in Höhe von 50,- EUR/m² für adäquat erachtet und der Kalkulation als Ausgangswert zu Grunde gelegt.

Zeitzuschlag / Zeitabschlag

Ein Zeitzuschlag bzw. Zeitabschlag ist auf Grund der zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Bodenwertentwicklung nach sachverständiger Einschätzung nicht zu berücksichtigen.

Lagequalität

Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich auf Grundstücke mittlerer Lagequalität. Ist eine besondere Lage (z.B. Lage zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Lage der Wohnfront, Landschaftslage, Lage zu Freizeiteinrichtungen, Immissionslage) gegeben, so ist diese mittels Zu- bzw. Abschlägen gesondert zu gewichten. Für das Grundstück

ist nach Abwägung der vorliegenden Gegebenheiten (Vor- bzw. Nachteile; Ecklage, bauliche Verdichtung, teils hängiger Geländeverlauf etc.), nach sachverständiger Einschätzung, kein Zuschlag zum Bodenrichtwert bzw. kein Abschlag vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Bodenwert-Kalkulation

I. Bodenrichtwert (ebf.)	50,00 EUR
II. Zeitzuschlag / Zeitabschlag	0,00 EUR
III. Lagequalität / Besonderheiten	0,00 EUR
<hr/>	
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (unbelastet/erschließungsbeitragsfrei) pro m ²	= 50,00 EUR

Bodenwert: Grundstück Fl.Nr. 39/1

766 m² x 50,00 EUR/m² = **38.300,- EUR**

4.3 Ertragswertermittlung

Methodik des Ertragswertverfahrens

Das primäre Ziel der Ertragswertermittlung besteht in der Darlegung der Wirtschaftlichkeit eines Objekts. Selbst wenn ein Bewertungsobjekt nicht den typischen Charakter von Renditeobjekten besitzt, kann die Durchführung des Ertragswertverfahrens, auf der Basis von Vergleichsmieten, nützliche Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit des Objektes geben.

Die Ausgangsbasis der Ertragswertermittlung bilden die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Miet- und Pachteinahmen, unter Berücksichtigung von Lage, Alter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit. Keine Relevanz für die Ertragswertberechnung haben die Umlagen und die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie nicht objektspezifische Leistungen. Zur Ermittlung der Einnahmensituation werden die für vergleichbare Wohn- bzw. Nutzflächen marktüblich erzielbaren Quadratmetermieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen wie Tagespresse, Mietspiegel und Maklerinformationen sowie eigene Erfahrungswerte und eigene Mietpreissammlung, zu Grunde gelegt. Die Mietansätze sind hierbei mit den üblicherweise anzurechnenden respektive anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen. Die anzusetzenden Maße werden den Unterlagen entnommen bzw. sinngemäß ergänzt.

Vom ermittelten Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten und der Betrag für die Bodenwertverzinsung abzuziehen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis zusammen. Bestehende vertragliche Bindungen werden, soweit sie bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt. Die Bodenwertverzinsung ist abhängig vom objekt-, lage- und marktspezifischen Liegenschaftszins. Der daraus resultierende Jahresreinertrag wird mit dem aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem aus dem zu Grunde gelegten Liegenschaftszins sich ergebenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) multipliziert und ergibt somit den Gebäudeertragswert. Die Summe aus Gebäudeertragswert und Bodenwert ergibt den vorläufigen Grundstücksertragswert. Zu- bzw. Ab-

schläge für sonstige objektspezifische Merkmale bzw. wertbeeinflussende Umstände (Gebäudezustand, z.B. Instandhaltungsrückstau, bzw. besondere wohnungs- und mietrechtliche Bindungen u.a.) finden in der Berechnung des Ertragswertes abschließend noch entsprechende Berücksichtigung.

Gemäß ImmoWertV stehen drei Verfahrensvarianten zur Anwendung:

- **Allgemeines Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021**
Bei diesem Verfahren wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit Zinsrentenfaktor).
- **Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV 2021**
Dieses Verfahren verzichtet auf die Bodenwertverzinsung als Teil des Reinertrags. Es wird der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der so ermittelte Reinertrag wird über die Zeit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert. Der Bodenwert, der nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, realisiert werden kann, wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag diskontiert und zum kapitalisierten Reinertrag addiert. Das Ergebnis ist der Ertragswert. Mit diesem Verfahren wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert in diesem Fall nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- **Ertragswertverfahren mit periodischen Erträgen nach § 30 ImmoWertV 2021**
Nach § 30 ImmoWertV 2021 erfolgt die Ermittlung des Ertragswerts auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Den periodischen Reinerträgen sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind gemäß § 21 ImmoWertV 2021 die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) abzuleiten.

Eine Ermittlung eines geeigneten Liegenschaftszinssatzes wird durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht durchgeführt. Da es sich um ein Wohnanwesen mit zwei Einfamilienhäusern nebst landwirtschaftlichen Gebäuden (ehem. Idw. Hofstelle) handelt, wird nach Abwägung der objektspezifischen Gegebenheiten, der aktuellen Immobilienmarktsituation sowie in Anlehnung an einschlägige Fachliteratur- bzw. Grundstücksmarktberichtsangaben ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für adäquat erachtet und in die Ermittlung miteinbezogen.

Auszug aus Fachliteratur

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten Empfehlungen des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband				
Objektart		Liegenschafts- zinssatz	Nutzungsdauer (übliche Gesamt- nutzungsdauer)	Bewirtschaftungs- kosten
		Mittlere Spanne	Mittlere Spanne	Mittlere Spanne
A 1	Villa, großes Einfamilienhaus	1,0 bis 3,5 %	Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV = Gesamtnut- zungsdauern	Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV = Bewirtschaftungs- kosten
A 2	Freistehendes Einfamilienhaus	1,5 bis 4,0 %		
A 3	Nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 bis 4,5 %		
A 4	Eigentumswohnung	1,5 bis 4,5 %		
A 5	EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,5 bis 4,5 %		
B 1	Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 bis 5,5 %		
B 2	Wohn- und Geschäftshäuser bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 bis 7,0 %		
B 3	Wohn- und Geschäftshäuser 20 bis 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 bis 7,5 %		
C 1	Büro- und Geschäftshäuser	4,0 bis 8,0 %		
C 2	Verbrauchermärkte	6,0 bis 8,5 %		
C 3	Lager- und Produktionshallen	4,5 bis 8,5 %		
C 4	Industrieobjekte	6,5 bis 9,5 %		
C 5	Sport- und Freizeitanlagen	6,5 bis 9,5 %		
D 1	Öffentliche Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 bis 7,5 %		
D 2	Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 bis 8,5 %		
E 1	Klinik- und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 bis 8,0 %		
E 2	Hotels	5,0 bis 8,5 %		
<p><i>Erklärungen:</i> Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021. Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar.</p>				
Quelle: IVD		Stand: 1. Januar 2024		
Immobilienverband IVD Bundesverband e.V. Littenstr. 10				

Quelle: GuG-Sachverständigenkalender 2025, S. 101

Barwertfaktor

Nach § 34 ImmoWertV 2021 sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren (Vervielfältiger) zu Grunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Der rechnerischen Ermittlung liegt folgende mathematische Formel zu Grunde:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{q^n - 1}{(q - 1)} \times \frac{1}{q^n}$$

Es wird das *Allgemeine Ertragswertverfahren* durchgeführt.

Allgemeines Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag				21.283 EUR
Bewirtschaftungskosten p.a.		-		<u>5.650 EUR</u>
Jahresreinertrag				15.633 EUR
Bodenertragsanteil		-		<u>1.341 EUR</u>
Bodenwert:	38.300 EUR			
Liegenschaftszins	3,5 %			
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		=		14.293 EUR
Rentenbarwertfaktor				
Restnutzungsdauer:	40 Jahre			
Liegenschaftszins:	3,5 %			
Barwertfaktor:		21,3551	x	21,3551
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		=		<u>305.217 EUR</u>
Bodenwert		+		<u>38.300 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert		=		343.517 EUR
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV				
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung				
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)				
Wertminderung: Baumängel/Bauschäden/Restarbeiten				-41.500 EUR
(alterswertgeminderter Ansatz; sachverständig geschätzt)				
		=		302.017 EUR
<u>Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag rd.</u>				<u>302.000 EUR</u>

Hinweis: Die Wertminderung wird wegen disponibler Baumängel und Bauschäden etc. mit den alterswertgeminderten Beseitigungskosten angesetzt. Diese Methode lehnt sich an die Grundsätze des Sachwertverfahrens an, bei dem auch die aktuellen Herstellungskosten einer Alterswertminderung unterworfen werden, und sie wird damit begründet, dass die instand gesetzten Bauteile das Schicksal des Gebäudes teilen. Die Beseitigungskosten sind deshalb regelmäßig derselben Alterswertminderung (depreciation) zu unterwerfen, die für die Ermittlung des Gebäudesachwerts maßgeblich ist. Dies entspricht auch der Methode, wie sie vom American Institute of Appraisers vertreten wird. (Quelle: Kleiber digital, Abschnitt 6.3.7.6)

4.4 Sachwertermittlung

Methodik des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in § 35 bis 38 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Kostenkennwerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren die durch den zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln sind, zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind gemäß ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG), hierzu zählen Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten etc., zu werten. Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgt gemäß der ImmoWertV 2021 über die bundeseinheitlichen Kostenkennwerte (NHK 2010; Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021) auf Grundlage der Gebäudeart, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufen). Die NHK 2010 unterscheidet fünf Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard – siehe Anlage 4, Tabelle 1 der Sachwert-Richtlinie – entspricht. Aus der Gebäudeart und der Standardstufe resultiert der gewichtete Kostenkennwert. Die Alterswertminderung erfolgt gemäß § 38 ImmoWertV 2021 mittels Alterswertminderungsfaktor. Es handelt sich hierbei um die lineare Abschreibung, die aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer resultiert.

Berechnungsbasis

Es wird eine Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) des Bauwerkes durchgeführt. Die dafür erforderliche Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 277 in der Fassung von 2005. Zwar wurde diese Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage zum Januar 2016 komplett überarbeitet und nennt sich nun „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen Teil I Hochbau“, jedoch ist es erforderlich – um systemkonform vorzugehen – die Ermittlung nach DIN 277 vorzunehmen. Es werden somit die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Hierzu wird die ermittelte Brutto-Grundfläche (BGF) des Gegenstandes der Wertermittlung mit den auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages indizierten Normalherstellungskosten (NHK) vervielfältigt. Die mit dem herangezogenen Brutto-Grundflächenpreis nicht erfassten besonderen Bauteile, werden wertmäßig hinzugerechnet. Die in der BGF-Berechnung nicht enthaltenen Gebäudeteile (Besondere Bauteile) werden entsprechend berücksichtigt. Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010, gemäß dem bundesministeriellen Erlass, angesetzt. Die NHK 2010 enthalten die Baunebenkosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer).

A) Wohngebäude I

**NHK 2010, Gebäudeart 1.12: freistehendes Einfamilienhaus (überwiegend ähnlich)
Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut**

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungs- anteil	Gewogener Kostenkennwert	Gewogene Standardstufe
	1	2	3	4	5			
Außenwände		0,5	0,5			23%	156,98	
Dach		0,5	0,5			15%	102,38	
Fenster u. Außentüren		0,3	0,7			11%	77,17	
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11%	75,08	
Deckenkonstruktion u. Treppen		0,5	0,5			11%	75,08	
Fußböden		0,5	0,5			5%	34,13	
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	61,43	
Heizung		0,5	0,5			9%	61,43	
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	40,95	
Kostenkennwerte EUR/m ²	570	635	730	880	1.100		684,59	

Die Herstellungskosten 2010 betragen geschätzt 684,59 EUR/m².

B) Wohngebäude II

**NHK 2010, Gebäudeart 1.33: freistehendes Einfamilienhaus (überwiegend ähnlich)
Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert**

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungs- anteil	Gewogener Kostenkennwert	Gewogene Standardstufe
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,0				23%	200,10	
Dach		1,0				15%	130,50	
Fenster u. Außentüren		0,3	0,7			11%	105,71	
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11%	102,85	
Deckenkonstruktion u. Treppen		0,3	0,7			11%	105,71	
Fußböden		0,5	0,5			5%	46,75	
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	84,15	
Heizung		0,5	0,5			9%	84,15	
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	56,10	
Kostenkennwerte EUR/m ²	785	870	1.000	1.205	1.510		916,02	

Die Herstellungskosten 2010 betragen geschätzt 916,02 EUR/m².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

A) Wertminderung: Baumängel/Bauschäden/Restarbeiten

Wohngebäude I (Gebäude A): Überschlägige Ermittlung

Wfl. ca. 149,92 m² x 200,- EUR/m² = rd. 30.000,- EUR

Abzug „Neu-für-Alt“: 30.000,- EUR abzgl. 50 % (80/40) = rd. 15.000,- EUR

Wohngebäude II (Gebäude B): Überschlägige Ermittlung

Wfl. ca. 92,24 m² x 250,- EUR/m² = rd. 23.000,- EUR

Abzug „Neu-für-Alt“: 23.000,- EUR abzgl. 50 % (80/40) = rd. 11.500,- EUR

Gebäude C und D: Überschlägige Ermittlung

Pauschal geschätzt, alterswertgeminderter Ansatz rd. 15.000,- EUR

Zwischensumme rd. 41.500,- EUR

B) Wirtschaftliche Wertminderung:

tlw. eingeschränkte Raumfunktionalität

Pauschal geschätzt rd. 4.000,- EUR

Summe rd. 45.500,- EUR

Hinweis: Der kalkulierte Kostenaufwand dient lediglich der Beseitigung zum Wertermittlungsstichtag bestehender Baumängel, Bauschäden und Restarbeiten. Dieser Kostenaufwand entspricht nicht den üblichen Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten, die bei umfangreichen Maßnahmen anfallen und eine deutliche Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge haben. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass der übliche Verschleiß im Zuge der Alterswertminderung berücksichtigt wird.

2838

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	<p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Fluxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	23
Dach	<p>Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p>	<p>einfache Beton-dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p>	<p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p>	<p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	15
Fenster und Außentüren	<p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p>	<p>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien</p>	11
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteurelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p>	11

Quelle: Auszug aus ImmoWertV 2021

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverfälgungen (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälgungen (Edelelcholz, 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
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbanstrich, 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 bis 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 Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher-, 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

Quelle: Auszug aus ImmoWertV 2021

SACHWERTERMITTLUNG

A) Wohngebäude I

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277: 349,70 m²

Baupreisindex: Neubau von Wohngebäuden
 (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)
 Richtwert bei einem Index Nov 24 166,3
 Basisjahr 2015 100,0
 Index zum Jahr 2010 90,1

Quelle: Normalherstellungskosten
 des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat

Kostenansatz angelehnt an NHK 2010 Gebäudeart 1.12
 bzw. nach sachverständiger Einschätzung / vorliegender Unterlagen

Kostenkennwert pro m² 684,59 EUR
 im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten)

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag
 684,59 EUR / 90,1 x 166,3 = 1.263,57 EUR pro m²

Normalherstellungskosten des Gebäudes
 am Wertermittlungsstichtag inkl. Baunebenkosten u. Regionalfaktor 1,0 = 441.869,11 EUR

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear): -50,00 % -220.934,55 EUR

Zeitwert: 220.934,55 EUR
 Sonstige Anlagen / Besondere Bauteile (alterswertgemindert) zzgl. 1.500,00 EUR
 Besondere Einrichtungen: zzgl. 0,00 EUR

Vorläufiger Gebäudesachwert: 222.434,55 EUR

SACHWERTERMITTLUNG

B) Wohngebäude II

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277: 141,44 m²

Baupreisindex: Neubau von Wohngebäuden
 (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)
 Richtwert bei einem Index Nov 24 166,3
 Basisjahr 2015 100,0
 Index zum Jahr 2010 90,1

Quelle: Normalherstellungskosten
 des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat

Kostenansatz angelehnt an NHK 2010 Gebäudeart 1.33
 bzw. nach sachverständiger Einschätzung / vorliegender Unterlagen

Kostenkennwert pro m² 916,02 EUR
 im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten)

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag
 916,02 EUR / 90,1 x 166,3 = 1.690,72 EUR pro m²

Normalherstellungskosten des Gebäudes
 am Wertermittlungsstichtag inkl. Baunebenkosten u. Regionalfaktor 1,0 = 239.135,84 EUR

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear): -50,00 % -119.567,92 EUR

Zeitwert: 119.567,92 EUR
 Sonstige Anlagen / Besondere Bauteile (alterswertgemindert) zzgl. 1.000,00 EUR
 Besondere Einrichtungen: zzgl. 0,00 EUR

Vorläufiger Gebäudesachwert: 120.567,92 EUR

SACHWERTERMITTLUNG

C) Scheunengebäude

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277: 264,00 m²

Baupreisindex: Neubau von Wohngebäuden (ähnlich bzw. vergleichbar)
 (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwert bei einem Index	Nov 24	165,7
Basisjahr	2015	100,0
Index zum Jahr	2010	90,1

Quelle: Normalherstellungskosten
 des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat

Kostenansatz angelehnt an NHK 2010 Gebäudeart 18.2.3/18.5
 bzw. nach sachverständiger Einschätzung / vorliegender Unterlagen

Kostenkennwert pro m² 300,00 EUR
 im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten)

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag
 300,00 EUR / 90,1 x 165,7 = 551,72 EUR pro m²

Normalherstellungskosten des Gebäudes
 am Wertermittlungsstichtag inkl. Baunebenkosten u. Regionalfaktor 1,0 = 145.654,16 EUR

Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre
 Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear): -66,67 % -97.102,77 EUR

Zeitwert: 48.551,39 EUR
 Sonstige Anlagen / Besondere Bauteile (alterswertgemindert) zzgl. 10.000,00 EUR
 (Dachboden, Teilkeller, Teilausbau EG)
 Besondere Einrichtungen: zzgl. 0,00 EUR

Vorläufiger Gebäudesachwert: 58.551,39 EUR

SACHWERTERMITTLUNG

D) Nebengebäude

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277: 72,00 m²

Baupreisindex: Neubau von Wohngebäuden (ähnlich bzw. vergleichbar)
 (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden)

Richtwert bei einem Index	Nov 24	165,7
Basisjahr	2015	100,0
Index zum Jahr	2010	90,1

Quelle: Normalherstellungskosten
 des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat

Kostenansatz angelehnt an NHK 2010 Gebäudeart 18.2.3/18.5
 bzw. nach sachverständiger Einschätzung / vorliegender Unterlagen

Kostenkennwert pro m² 300,00 EUR
 im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten)

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag
 300,00 EUR / 90,1 x 165,7 = 551,72 EUR pro m²

Normalherstellungskosten des Gebäudes
 am Wertermittlungsstichtag inkl. Baunebenkosten u. Regionalfaktor 1,0 = 39.723,86 EUR

Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre
 Restnutzungsdauer: 5 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (linear): -83,33 % -33.103,22 EUR

Zeitwert: 6.620,64 EUR
 Sonstige Anlagen / Besondere Bauteile (alterswertgemindert) zzgl. 0,00 EUR
 Besondere Einrichtungen: zzgl. 0,00 EUR

Vorläufiger Gebäudesachwert: 6.620,64 EUR

Sachwertermittlung der Außenanlagen

Entsprechend der DIN 276 (z.B. Geländegestaltung, Einfriedung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände etc.), wird als Zeitwert, nach freier Schätzung, pauschal in Ansatz gebracht: ca. 10.000,- EUR.

SACHWERT-KALKULATION zum Wertermittlungsstichtag

Bauwerk	A) Wohngebäude I	222.434,55 EUR
Bauwerk	B) Wohngebäude II	120.567,92 EUR
Bauwerk	C) Scheunengebäude	58.551,39 EUR
Bauwerk	D) Nebengebäude	6.620,64 EUR
Außenanlagen pschl.		10.000,00 EUR
Bodenwert		38.300,00 EUR

Vorläufiger Sachwert	456.474,50 EUR
Marktanpassung, unter sachverständiger Würdigung	
Sachwertfaktor (SWF) geschätzt	0,80

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	365.179,60 EUR
BOG § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
Ä) Wertminderung: Baumängel/Bauschäden/Restarbeiten (überschlägig geschätzt; alterswertgeminderter Ansatz)	-41.500,00 EUR
B) Wirtschaftl. Wertminderung (eingeschränkt. Raumfunktion)	-4.000,00 EUR

Marktangepasster Sachwert	319.679,60 EUR
Marktangepasster Sachwert, gerundet	320.000,00 EUR

Hinweis I

Der Sachwertfaktor (Marktanpassungszuschlag/Marktanpassungsabschlag) wurde sachverständig geschätzt. Geeignete Marktanpassungsfaktoren / Sachwertfaktoren liegen vom zuständigen Gutachterausschuss nicht vor.

Hinweis II

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten mit den alterswertgeminderten Beseitigungskosten angesetzt. Diese Methode lehnt sich an die Grundsätze des Sachwertverfahrens an, bei dem auch die aktuellen Herstellungskosten einer Alterswertminderung unterworfen werden, und sie wird damit begründet, dass die instand gesetzten Bauteile das Schicksal des Gebäudes teilen. Die Schadensbeseitigungskosten sind deshalb regelmäßig derselben Alterswertminderung (depreciation) zu unterwerfen, die für die Ermittlung des Gebäudesachwerts maßgeblich ist. Dies entspricht auch der Methode, wie sie vom American Institute of Appraisers vertreten wird. (Quelle: Kleiber digital, Abschnitt 6.3.7.6)