

termittlung und stellt keine vollständige Auflistung sämtlicher erforderlichen Maßnahmen dar.

Folgende Punkte werden als die wertmäßig relevantesten angesehen:

- Gasheizkessel nicht vorhanden
- zahlreiche Restarbeiten erforderlich aufgrund unvollendeter Modernisierungsarbeiten wie Vervollständigung von Boden-, Wand- und Deckenoberflächen in geringem Umfang (im EG im Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (ehemalige Küche) sowie im WC); darüber hinaus fehlen z.B. teilweise Sockelleisten und Elektrofertiginstillation
- der Balkon weist Feuchtigkeits- und Folgeschäden auf, das Geländer fehlt
- eine befestigte Zuwegung zum Hauseingang ist nicht vorhanden
- es sind keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden; es wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer zumindest zwei PKW-Stellplätze in einfacher Ausführung herstellen würde; diese werden in der Wertermittlung berücksichtigt und die dafür erforderlichen Aufwendungen sind im Kostenansatz zur Fertigstellung der unfertigen Bauleistungen beinhaltet
- die Fassade ist in den Bereichen des ehemaligen Zugangs im Obergeschoß und des Zugangs im Erdgeschoß nicht fertiggestellt

Es ist davon auszugehen, dass ein am Erwerb interessierter Marktteilnehmer die vorstehend aufgeführten Mängel, Schäden und unfertigen Bauleistungen nicht einzeln mit Wertminderungsabschlägen versehen würde, sondern die Gesamtheit der erforderlichen Maßnahmen mit einem pauschalen Ansatz je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigen würde, um einen dem mittelmäßigen Wohnwert entsprechenden, angemessenen Zustand der Fertigstellung herbeizuführen.

Unter Würdigung des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen wird ein Ansatz in Höhe von 250 €/m² Wohnfläche als angemessen und marktgerecht angesehen, was bei einer Wohnfläche von 276 m² zu einer Wertminderung von 69.000 € resultiert und ca. 14 % des Herstellungs kostenansatzes entspricht.

Wertminderung Mängel, Schäden, unfertige Bauleistung	69.000 €
Summe Wertminderung	69.000 €

Der Instandhaltungszustand der baulichen Anlagen wird insgesamt unter gedanklicher Vorwegnahme der Beseitigung von Mängeln, Schäden und unfertigen Bauleistungen, wofür als marktgerecht angesehene

Wertminderungsabschläge wie vorstehend erläutert berücksichtigt wurden, als mittelmäßig beurteilt.

2.5.1.8 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes liegen nicht vor.

Es wird basierend auf den im Zuge des Ortstermins gewonnenen Eindrücken davon ausgegangen, dass das Wohngebäude einfache energetische Eigenschaften aufweist. Die angenommenen einfachen energetischen Eigenschaften wurden durch die angesetzten Parameter berücksichtigt.

2.5.1.9 Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1986 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgelegt:

Für den Wertermittlungsstichtag am 16.10.2023: 33 Jahre

2.5.1.10 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277 (1987) zu ermitteln. Diese Norm ist Grundlage der statistischen Daten zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Die BGF sind gemäß der DIN 277 (1987) getrennt für die folgenden Bereiche zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, z.B. Durchfahrten, überdeckte Balkone, Loggien
- Bereich c: nicht überdeckt, z.B. nicht überdeckter Balkon, nicht überdeckte Terrasse

Die zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) berücksichtigen ausschließlich die Brutto-Grundfläche der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht gesondert erfasst, da dieser Flächenanteil in der Regel in Bezug auf die Baukosten unbedeutend ist. Die Brutto-Grundfläche, die zum Zweck der Herleitung der Herstellungskosten zu ermitteln ist, wird daher lediglich in Anlehnung an die DIN 277 (1987) berechnet, da der vorstehend erwähnte Bereich c unberücksichtigt bleibt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt grob überschlägig mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen (Liegenschaftskarte).

In Ermangelung der zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Schnittdarstellung) wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Dachgeschoss im Sinne der ImmoWertV aufgrund der geringen Dachneigung und der geringen Höhe um ein nicht nutzbares Dachgeschoss handelt, das in der Ermittlung der Bruttogrundfläche nicht zu berücksichtigen ist.

Erdgeschoss:	158,00 m ²
Zwischensumme BGF EG	158,00 m ²
Obergeschoss:	158,00 m ²
Zwischensumme BGF OG	158,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	316,00 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet	316,00 m ²

2.5.1.11 Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nach den Gepflogenheiten des lokalen Grundstücksmarkts vorzunehmen, da diese Gepflogenheiten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete unter Berücksichtigung des Wohnwerts des Wertermittlungsobjekts bilden.

Die Gepflogenheiten des Marktgeschehens entsprechen weitestgehend der Berechnungsmethodik, die in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) zur Anwendung kommt. Die Wohnfläche wurde aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen in einer für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt.

In Ermangelung einer Wohnflächenaufstellung oder von Grundrissdarstellungen, aus denen die Wohnfläche ermittelt werden könnte, wurde die Wohnfläche durch ein aus Erfahrungswerten aus vergleichbaren Wertermittlungen ermitteltes Ausbauverhältnis bezogen auf die Bruttogrundfläche ermittelt.

Aufgrund der Konzeption und der Bauausführung wird ein Ausbauverhältnis von Wohnfläche geteilt durch die Bruttogrundfläche in Höhe von 82 % als sachgerecht angesehen. Balkon- und Terrassenflächen werden anhand der Wahrnehmungen im Zuge des Ortstermins separat überschlägig ermittelt.

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Gebäude	0,82 x 158,00 m ² = 130,04 m ²
Terrasse	0,25 x 25,00 m ² = 6,25 m ²
Wohnfläche EG gesamt	136,29 m ²

Wohnfläche EG gerundet	136 m ²
------------------------	--------------------

Obergeschoss:

Gebäude	0,82 x 158,00 m ² = 130,04 m ²
Balkon	0,25 x 40,00 m ² = 10,00 m ²
Wohnfläche OG gesamt	140,04 m ²

Wohnfläche OG gerundet	140,00 m ²
------------------------	-----------------------

Wohnfläche gesamt	276 m ²
-------------------	--------------------

Ausbauverhältnis WoFl/BGF	82%
---------------------------	-----

3 Wertermittlung

3.1 Bodenwertanteil

3.1.1 Erläuterungen

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwertanteil in der Regel durch Preisvergleich aus Verkäufen unbebauter Grundstücke durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Ausreichende Vergleichspreise aus Verkäufen der letzten Jahre bei vergleichbaren unbebauten Grundstücken aus der unmittelbaren Umgebung liegen nicht vor.

Der Sachverständige hat deshalb die Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen und leitet den Bodenwert aus diesen Angaben durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge ab.

3.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts folgenden Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen:

erschließungsbeitragsfreies baureifes Land, gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 700 m²: 65,00 €/m²

Der ausgewiesene Bodenrichtwert kann nach sachverständiger Korrektur als Vergleichswert für den Wertermittlungsstichtag herangezogen werden, weil u.a. der zeitliche Abstand zum Stichtag der Bestimmung des Bodenrichtwerts durchschnittlich und angemessen ist und weil die Entwicklung der Bodenrichtwerte davor und danach eine gewisse Kontinuität aufweist.

Die Beobachtung der Grundstückspreisentwicklung und der Marktsituation seit der letzten Festlegung der Richtwerte vor dem maßgebenden Wertermittlungsstichtag zeigt, dass die Grundstückspreise etwa gleichgeblieben sind.

3.1.3 Bodenrichtwertkorrekturen

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen und daher zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Lagequalitäten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

Ein Bodenrichtwert ist dann zu 100 % anzusetzen, wenn das Wertermittlungsobjekt in allen wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften deckungsgleich ist mit dem fiktiven Grundstück, das die durchschnittlichen Eigenschaften sämtlicher Grundstücke in der Bodenrichtwertzone aufweist.

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche entspricht in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften nicht vollständig dem der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegten sogenannten „lagetypischen fiktiven“ Grundstück der herangezogenen Bodenrichtwertzone.

Daher ist eine Korrektur wegen der abweichenden Grundstücksgröße erforderlich.

Die Fläche des Richtwertgrundstücks beträgt 700 m². Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche beträgt 624 m². Die abwei-

chende Grundstücksgröße ist anhand der Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses anzupassen.

Bodenrichtwert für gemischte Baufläche:	65,00 €/m ²
Korrektur für Grundstücksgröße	
Fläche des Richtwertgrundstücks:	700 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,96
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:	624 m ²
Umrechnungskoeffizient (interpoliert):	0,98
Bodenrichtwertkorrektur:	0,98 / 0,96 = 1,02
korrigierter Bodenrichtwert rechnerisch:	66,30 €/m ²
korrigierter Bodenrichtwert gerundet:	66,00 €/m ²

3.1.4 Ermittlung des Bodenwertanteils

Bodenwert:
66,00 €/m² x 624 m² = 41.184 €

Bodenwert gerundet: 41.000 €

3.2 Vorläufiger Sachwert

3.2.1 Vorbemerkungen

Der Sachwert umfasst den Bodenwertanteil des zu bewertenden Grundstücks und den Bauwertanteil der aufstehenden baulichen Anlagen. Der Bauwertanteil ergibt sich aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird aus der Größe der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277/1987 und aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

3.2.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter aufgrund des fiktiven Baujahrs 1986:	37 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Alterswertminderung linear:	53,00 %

Indizierung auf das Bezugsjahr der im Immobilienmarktbericht verwendeten Datengrundlage:

Baupreisindex (2015 = 100) im Jahr 2022, Wohngebäude:	154,7
Baupreisindex (2015 = 100) in 2010:	90,6
154,7/90,6 =	1,708

Das Heranziehen des Baupreisindex aus dem Jahr 2022 ist sachgerecht, da die im Immobilienmarktbericht 2023 verwendete Datengrundlage maximal das Jahr 2022 umfasst.

Zu berücksichtigende Zu- und Abschläge:
Zeitwert besonderer Bauteile,
nach DIN 277/1987 nicht berücksichtigt:

Terrasse	4.000 €
Balkon	6.000 €
Kaminofen	3.000 €
Summe	13.000 €

Abzug für Baumängel u. -schäden, unfertige Bauleistungen: 69.000 €

Wertminderungen zur Berücksichtigung von Baumängeln, -schäden und/oder unfertigen Bauleistungen sind aus wertermittlungsmethodischen Gründen erst am Ende der Berechnungen als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wertbestimmende Grundlagen:

Basisjahr:	2010
in Anlehnung an Gebäudetyp:	1.33
gewogene Standardstufe, gerundet:	2

Normalherstellungskosten bezogen auf die Brutto-Grundfläche in der gewogenen, gerundeten Standardstufe für die bauliche Anlage inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer: 914,60 €/m²

Der Gebäudetyp entspricht einem nicht unterkellerten Wohnhaus mit Erd- und Ober- und im Sinne der ImmoWertV nicht nutzbarem Dachgeschoss.

914,60 €/m² x 1,708 = rd. 1.562,00 €/m²

Aus sachverständiger Wertung werden für das Wohngebäude unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale 1.562,00 €/m² angesetzt.

Brutto-Grundfläche Wohnhaus:	316 m ²
Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer:	1.562,00 €/m ²
316 m ² à 1.562 €/m ²	493.592 €
+ besondere Bauteile	13.000 €
Summe Herstellungskosten	506.592 €
- Alterswertminderung, linear	53% -267.770 €
vorläufiger Gebäudesachwert	238.822 €
+ bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	3% 7.165 €
Wert der baulichen Anlagen rechnerisch	245.987 €
Wert der baulichen Anlage gerundet	246.000 €
+ Bodenwertanteil	41.000 €
vorläufiger Sachwert rechnerisch	287.000 €

3.3 Ertragswert

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren wird im Falle des Wertermittlungsobjekts als vergleichendes Sekundärverfahren zur Überprüfung der ermittelten Werte auf Plausibilität angewendet. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 19 ImmoWertV). Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen.

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit die nicht durch andere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern steht leer. Es wird im Ertragswertverfahren fiktiv von einem Mietverhältnis ausgegangen, dem ein üblicher Formularmietvertrag zugrunde liegt unter der Annahme, dass kleine Reparaturen und Schönheitsreparaturen vom Mieter selbst getragen werden.