

Ortsgericht Runkel III
Brunnenstraße 37, Runkel-Wirbelau
65594 Runkel

PLZ, Ort, Datum
65594 Runkel, den 24.05.2022

Zutreffendes ankreuzen
*) Nichtzutreffendes streichen

Tageb.-Nr. 15/22



Schätzungsurkunde

Grundstück- e¹ **Gebäude** **Wohnungseigentum** **Inventar**

Am wird

beantragt,

ersucht,

den Wert des/ der¹ nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen

Grundstück- s-e¹ **Gebäude-s¹**

Wohnungseigentums

Inventars

zu schätzen.

Bei der Schätzung wirken folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

Ortsgerichtsvorsteher-in/
-Vertreter-in¹
Ortsgerichtsschöffe/-
schöffin¹
Ortsgerichtsschöffe/-
schöffin¹

Wolf, Karlheinz

Hautzel, Lothar

Kirchner-Bergen, Michael

Verfügung des/ der Amtsgerichts/ Behörde¹

Amtsgericht/ Behörde¹

vom

Anlaß

Antrag durch
Privatperson

Antragsteller-in¹ (Name-n, Anschrift)

vom

Anlaß

Das Ortsgericht hat das/
die¹

Grundstück **Gebäude** **Wohnungseigentum** **Inventar**

am

Datum
04.05.2022

besichtigt.

Vom Besichtigungstermin wurde-n¹ benachrichtigt:

Name-n, Anschrift	Datum 28.04.22	schriftlich/ mündlich ¹	-nicht- ¹ erschienen.
Name-n, Anschrift	Datum	schriftlich/ mündlich ¹	-nicht- ¹ erschienen.
Name-n, Anschrift	Datum	schriftlich/ mündlich ¹	-nicht- ¹ erschienen.

Die Besichtigung des/ der¹ **Grundstück- s-e¹** **Gebäude-s¹** **Wohnungseigentums** **Inventars** ist unterblieben,

da sie nicht beantragt war und die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, das/ die¹ Schätzungsobjekt-e¹ genau zu kennen.

Die Schätzung bezieht sich auf das/ die¹ nachstehend aufgeführte-n¹ Schätzungsobjekt-e¹, diese-s wird/ werden¹ auf den angegebenen Wert geschätzt.

Das/ Die¹

Grundstück- e¹ **Gebäude** **Wohnungseigentum** **Inventar**

ist/ sind¹ eingetragen im

Wohnungsbuch
 Grundbuch

-Neuester-¹
Grundbuchaus-
zug liegt vor

-Original-¹-Gebäudefeische-
rungsschein liegt vor

von Runkel-Wirbelau	Band	Blatt 916	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	-nicht- ¹ beglaubigt
von Runkel-Wirbelau	Band	Blatt 632	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	-nicht- ¹ beglaubigt
von	Band	Blatt	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	-nicht- ¹ beglaubigt
von	Band	Blatt	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	<input type="checkbox"/> zu lfd. Nr.-n:	-nicht- ¹ beglaubigt

auf den/ die¹ Namen von

Bezeichnung der Grundstücke - Geschätzter Wert

Wirtschaftliche Grundlagen gem. § 43 DAOG

Zusammen 87305,00

- Hier sind für jedes Grundstück/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ Inventarⁿ anzugeben:

 - Kaufpreis-eⁿ, der/ dieⁿ in letzter Zeit (wann?) für Grundstücke/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ Inventarⁿ von gleicher oder gleichwertiger Lage und Beschaffenheit (welche?) gezahlt worden sind;
 - Reinertrag, den das/ dieⁿ Grundstücke/ Gebäude/ Wohnungseigentum/ Inventarⁿ bei ordnungsgemäßer Wirtschaft nachhaltig gewähren kann/ könnenⁿ;
 - gezahlte Miet- und Pachtzinsen, jährlich;
 - letzter Einheitswert unter Angabe des Jahres der Festsetzung-enⁿ;
 - Bodenklasse-nⁿ;
 - bei Gebäuden Bauart und die von öffentlichen Feuerversicherungsanstalten (welchen?), festgesetzte Versicherungssumme-n;
 - Betrag, um den der Wert des/ der Grundstück-s-e/ Gebäude-s/ Wohnungsneigentums/ Inventarsⁿ verringert wird, weil es mit einer Grunddienstbarkeit, einem Wohnrecht, Alteigentums- oder ähnlichen dinglichen Recht belastet ist.

Beschreibung siehe Beiblatt!

Einheitswert DM

Brandversicherungswert MK
MK

Zu 3 u. 4:

In Anbetracht der sehr sehr starken Vermüllung, der Verrußung durch Nikotin, Ofenheizung, Rauch, Zigaretten usw. in allen Räumen und des baulichen Zustandes, Außenwände tzw. gerissen, Putz blättert ab, die Bodenbeläge, Türen und Fenster (3 sind in Ordnung) in desolatem Zustand und keine Heizung vorhanden, sind die Wohnräume im derzeitigen Zustand nicht zu bewohnen.

Die Stromleitungen im Haus und die Toiletten bedürfen einer Kompletterneuerung.

Die Holzöfen können so nicht weiter betrieben werden.

Ferner liegen die Bodenbeläge (PVC, Teppichboden) größtenteils auf Dielen und sind mit dem Untergrund verklebt.

Die beiden Schuppen sind so nicht standsicher. Der Hof bzw. das Grundstück ist nicht befestigt, überall liegt Unrat oder es herrscht Wildwuchs.

Zu 2:

Auf dem Grundstück wurde ein Gebäude abgerissen. Dieser Bauschutt (Steine, Holz, Türen, Fenster, Dacheindeckung usw.) ist auf dem Grundstück (ca. 50 m³) verblieben. Weiterhin liegen dort LKW-Reifen, Fässer, Unrat eben. Ferner ist das Grundstück mit Büschen und Bäumen bewachsen.

Bilder hierzu liegen der Schätzurkunde bei.

Zu 1:

Der Garagenplatz ist 95 m² groß und eben. Auf dem Grundstück befindet sich eine alte Wellblechgarage (2,775m x 5,50m). Bilder siehe Anlage.

Der aktuelle Zustand der Grundstücke und des Gebäudes können den Anlagen entnommen werden.

Erläuterungen zu den Schätzungswerten

Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnlichen Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

Zu dem vorgenannten Schätzungswert sind die Werte der folgenden Einrichtungen hinzuzurechnen, die zu dem/ den Grundstück-s-e/ Gebäude-s/ Wohnungs-eigentum/ Inventar-s) zu Nr-n.

Gebäude-n/ Wohnungs-eigentum/ Inventar-s) zu Nr-n. **entfällt**

Den nachgenannten Gegenstand/ Die nachgenannten Gegenstände¹⁾ hat das Ortsgericht entgegen dem erteilten Auftrag/ Ersuchen²⁾ nicht geschätzt, da ihm die nötige Sachkunde fehlt:
entfällt

Gesamtwert

Das unterzeichnende Ortsgericht bescheinigt, dass die Schätzung des/ der¹⁾ vorgenannten Grundstück-s-e/ Gebäude-s/ Wohnungseigentums/ Inventars²⁾ den folgenden Gesamtwert ergibt:

EUR in Ziffern 87305,00	EUR in Worten Siebenundachtzigtausenddreihundertfünf
-----------------------------------	--

Berechnung der Gebühren und Auslagen

Geschäftswert (Schätzwert)

87305,00 EUR

Bezahlt:

Gebühr (§ 1GebO i. V. m. Nr. 12 Gebührenverzeichnis, §§ 18,20 OGG)

96,00 EUR

Bar Barscheck Verrechnungsscheck

+ Auslagen (§ 21 OGG)

20,00 EUR

Datum, Unterschrift

Summe

116,00 EUR

Unterschriften Ortsgericht

Ortsgerichtsschöf-f-e-in¹⁾

Ortsgerichtsvorsteher-in²⁾ - Vermieter-in¹⁾

Ortsgerichtsschöf-f-e-in¹⁾

[Signature]

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 65594 Runkel, Kirchweg 3 zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wirbelau	916		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wirbelau	2	229/12	785 m²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 500,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.05.2022
Entwicklungszustand	= baureifes Land/gemischte Baufläche
Grundstücksfläche	= 785 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	45,00 €/m²
abgabenfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	= 45,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.05.2022	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag	=	45,00 €/m²		
Fläche (m ²)	500,00	785	×	1,0
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	45,00 €/m²		
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-			0,00 €/m²
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	45,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	45,00 €/m²
Fläche	×	785 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	35325,00 € rd. 36000,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.05.2022 insgesamt **36000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

2.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Bruttogrundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten \times Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch

wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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 objektspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 Unterhaltsaufwendungen, 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.

Das Ortsgericht Runkel III kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften

der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

2.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage	Stall
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	Ca. 212,00 m ²	Ca. m ²	Ca. m ²
Baupreisindex (BPI) 04.05.2022 (2010 = 100)	153,4		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	587,55 €/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	901,30 €/m ² BGF	€/m ² BGF	€/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	191075,60 €	€	€
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	191075,60 €	€	€
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre	Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	11 Jahre	Jahre	Jahre
• prozentual	84,29 %	%	0,00%
• Betrag	161057,62 €	€	€
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	30017,98 €	0,00 €	0,00 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	30017,98 €	0,00 €	0,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	30017,98 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 1200,72 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 31218,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 67218,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× -
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 67218,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 00,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 67218,70 €
	rd. 68000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen

aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung	0,00 €
Hofbefestigungen, Anschlüsse, Gartenanlagen, 4 % Gebäudesachwert	1200,72 €
Summe	1200,72 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das beschriebene Modell angewendet

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Wohnhaus ca. 1900. Anbau Toilette 1956