

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein 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, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	157	7,48	1.175,00	14.100,00
	2	Wohnung OG	133	7,89	1.050,00	12.600,00
	3	Wohnung A DG links	32	14,06	450,00	5.400,00
	4	Wohnung B DG Mitte	46	8,37	385,00	4.620,00
	5	Wohnung C DG rechts	19	17,89	340,00	4.080,00
Summe			387		3.400,00	40.800,00

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	157	9,00	1.413,00	16.956,00
	2	Wohnung OG	133	9,45	1.256,85	15.082,20
	3	Wohnung A DG links	32	13,00	416,00	4.992,00
	4	Wohnung B DG Mitte	46	8,50	391,00	4.692,00
	5	Wohnung C DG rechts	19	13,00	247,00	2.964,00
Summe			387		3.723,85	44.686,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-3.886,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		44.686,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	9.384,10 €
jährlicher Reinertrag	=	35.302,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 171.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	3.420,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	31.882,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,292
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	583.187,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	171.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	754.187,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	30.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	724.187,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	29.109,00 €¹
Ertragswert	=	695.078,37 €
	rd.	695.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

¹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

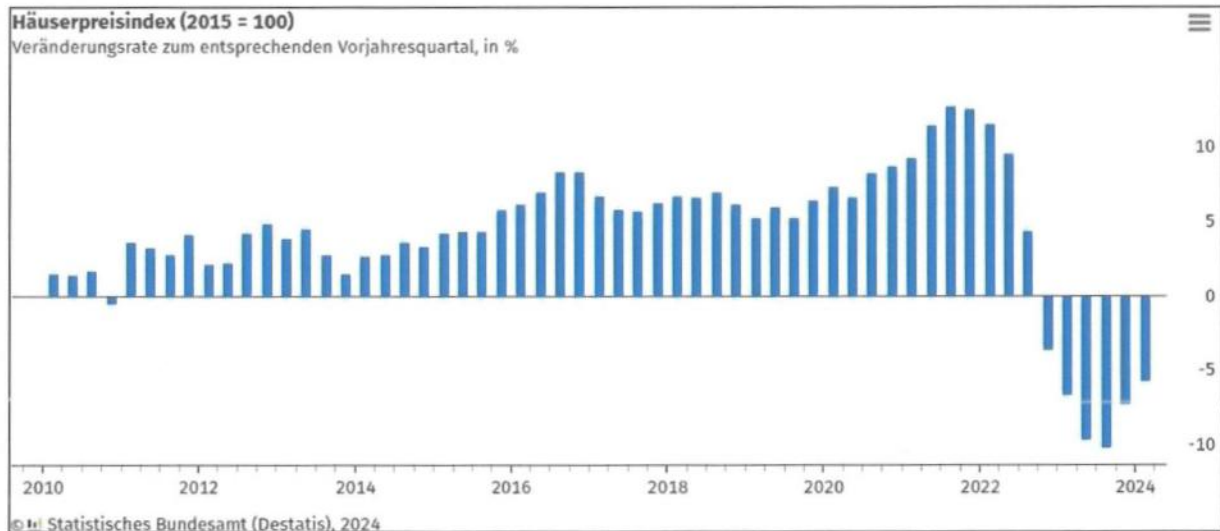
Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-30.000,00 €

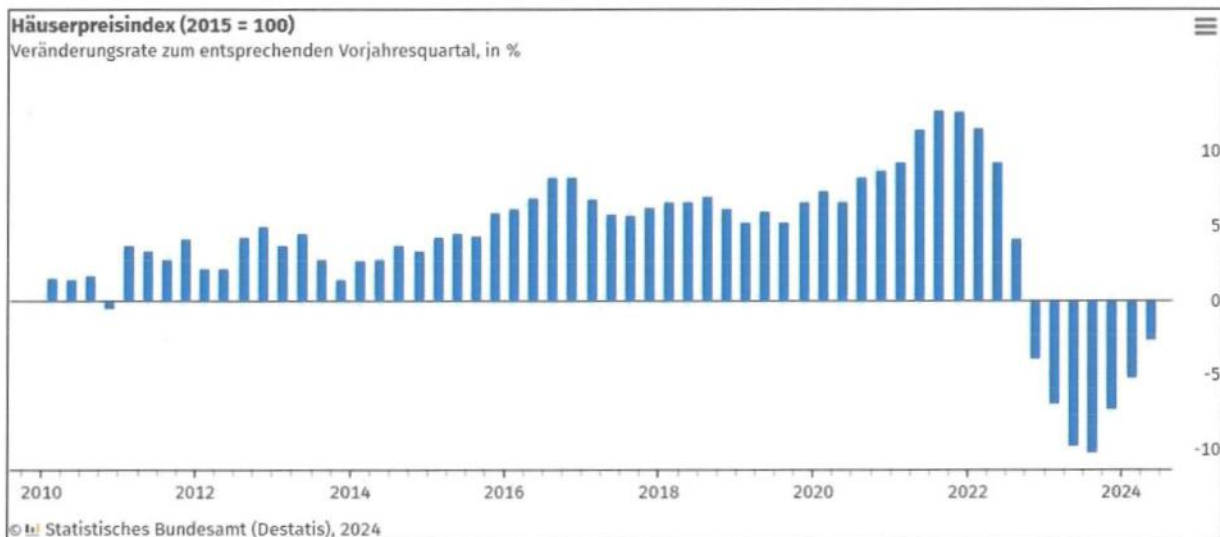
Der zu Grunde gelegte Immobilienmarktbericht wertet das Geschäftsjahr 2023 aus. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 240 des Statistischen Bundesamtes vom 21.06.2024 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Quartal) gesunken. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 361 vom 20. September 2024 sind im 2. Quartal 2024 die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland gegenüber dem zweiten Quartal 2023 um durchschnittlich 2,6 % gesunken. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 1,3 %. Die ursprünglichen 5,7 % wurden daher um 1,3 % gedämpft. Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Um diese Entwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird zunächst in einem ersten Schritt der Verkehrswert aus beiden Verfahrensergebnissen gewichtet abgeleitet. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. In einem zweiten Schritt wird der sich an diesem Wert orientierende Abschlag in beiden Verfahrensergebnissen in gleicher Höhe angesetzt.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_240_61262.html



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24_361_61262.html

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1914 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		<u>Durchgeführte Maßnahmen</u>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Summe		6,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1914 = 110$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 110 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.