

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ²
Mietabweichungen		10.891,00 €
• Nr. 3, Wohnung A DG links	859,00 €	
• Nr. 5, Wohnung C DG rechts	10.032,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-40.000,00 €
• erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund Denkmalschutz (Einzelkulturdenkmal)		
Summe		-29.109,00 €

Barwertberechnung der Mietabweichungen

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 3
Art der Nutzung:	Wohnung A
Wohnfläche:	32,00 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte	keine (§ 558 BGB)
Mietanpassung:	
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,60 %
gewählter	2,00 %
Abzinsungszinssatz:	
marktübliche Miete:	13,00 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	14,06 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.11.2022
Bindung an die derzeitige Miete:	31.10.2025
Baujahr / geschätzte RND:	1914 / 23 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der	ohne Bedeutung
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

² Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Berechnung der abgezinsten Mehrmiete vom 16.10.2024 - 31.12.2028

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	14,06	449,92	13,00	416,00	67,84	67,72	67,72
01.01.2025 - 31.12.2025	14,06	449,92	13,21	422,72	326,40	322,11	389,83
01.01.2026 - 31.12.2026	14,06	449,92	13,42	429,44	245,76	237,67	627,50
01.01.2027 - 31.12.2027	14,06	449,92	13,63	436,16	165,12	156,57	784,07
01.01.2028 - 31.12.2028	14,06	449,92	13,85	443,20	80,64	74,89	858,96
01.01.2029 -	14,07	450,24	14,07	450,24			858,96
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							858,96
							rd. 859,00 €

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 5
Art der Nutzung:	Wohnung C
Wohnfläche:	19,00 m²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte	keine (§ 558 BGB)
Mietanpassung:	
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,60 %
gewählter	2,00 %
Abzinsungszinssatz:	
marktübliche Miete:	13,00 € / m² (am Wertermittlungstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	17,89 € / m²
letzte Mietanpassung:	01.10.2021
Bindung an die derzeitige Miete:	30.09.2024
Baujahr / geschätzte RND:	1914 / 23 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der	ohne Bedeutung
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mehrmiete vom 16.10.2024 - 31.12.2044

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 - 31.12.2024	17,89	339,91	13,00	247,00	185,82	185,51	185,51
01.01.2025 - 31.12.2025	17,89	339,91	13,21	250,99	1.067,04	1.052,86	1.238,37
01.01.2026 - 31.12.2026	17,89	339,91	13,42	254,98	1.019,16	985,76	2.224,13
01.01.2027 - 31.12.2027	17,89	339,91	13,63	258,97	971,28	920,81	3.144,94
01.01.2028 - 31.12.2028	17,89	339,91	13,85	263,15	921,12	856,04	4.000,98
01.01.2029 - 31.12.2029	17,89	339,91	14,07	267,33	870,96	793,38	4.794,36
01.01.2030 - 31.12.2030	17,89	339,91	14,30	271,70	818,52	730,90	5.525,26
01.01.2031 - 31.12.2031	17,89	339,91	14,53	276,07	766,08	670,49	6.195,75
01.01.2032 - 31.12.2032	17,89	339,91	14,76	280,44	713,64	612,19	6.807,94
01.01.2033 - 31.12.2033	17,89	339,91	15,00	285,00	658,92	554,13	7.362,07
01.01.2034 - 31.12.2034	17,89	339,91	15,24	289,56	604,20	498,00	7.860,07
01.01.2035 - 31.12.2035	17,89	339,91	15,48	294,12	549,48	444,02	8.304,09
01.01.2036 - 31.12.2036	17,89	339,91	15,73	298,87	492,48	390,04	8.694,13
01.01.2037 - 31.12.2037	17,89	339,91	15,98	303,62	435,48	338,07	9.032,20
01.01.2038 - 31.12.2038	17,89	339,91	16,24	308,56	376,20	286,32	9.318,52
01.01.2039 - 31.12.2039	17,89	339,91	16,50	313,50	316,92	236,38	9.554,90
01.01.2040 - 31.12.2040	17,89	339,91	16,76	318,44	257,64	188,42	9.743,32

01.01.2041 - 31.12.2041	17,89	339,91	17,03	323,57	196,08	140,52	9.883,84
01.01.2042 - 31.12.2042	17,89	339,91	17,30	328,70	134,52	94,47	9.978,31
01.01.2043 - 31.12.2043	17,89	339,91	17,58	334,02	70,68	48,72	10.027,03
01.01.2044 - 31.12.2044	17,89	339,91	17,86	339,34	6,84	4,62	10.031,65
01.01.2045 -	18,15	344,85	18,15	344,85			10.031,65
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							10.031,65
							rd. 10.032,00 €

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.