

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn
Westerwaldstraße 16
35745 Herborn



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 29.02.2024 / m

Az. des Gerichts: 40 K 10/23

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 35745 Herborn, Willy-Brandt-Straße 15**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag 04.12.2023
ermittelt mit rd.**

285.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Mieter	4
1.1.2 Gewerbe.....	4
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.4 Hausschwamm.....	4
1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen.....	4
1.1.6 Energieausweis	4
1.1.7 Altlasten	4
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4 Allgemeine Maßgaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Grundstücksdaten.....	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
2.2.2 Lage der Stadt.....	10
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Vorm Schleid“ aus 1965	10
2.3.3 Bodenordnung.....	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	11
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit.....	11
2.5 Erschließung	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7 Baugrund, Grundwasser	12
2.8 Immissionen, Altlasten	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2 Mehrfamilienhaus.....	14
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Untergeschoss links	17
3.2.1.1 Raumliste Wohnung im Untergeschoss links.....	18
3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Untergeschoss rechts.....	19
3.2.2.1 Raumliste Wohnung im Untergeschoss rechts.....	20
3.2.3 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss	21
3.2.3.1 Raumliste Wohnung im Erdgeschoss.....	22
3.2.4 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Dachgeschoss	23
3.2.4.1 Raumliste Wohnung im Dachgeschoss	24
4. Ermittlung des Verkehrswerts	25
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.2 Bodenwertermittlung	26
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	26
4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	27
4.3 Ertragswertermittlung	28
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.3.2 Ertragswertberechnung	32
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	33
4.4 Sachwertermittlung	38
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.4.2 Sachwertberechnung	41
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	42
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	46
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	46
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	46
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	46
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	47
4.6 Verkehrswert.....	48
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6. Verzeichnis der Anlagen	51

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: 35745 Herborn
Willy-Brandt-Straße 15

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Herborn	6666	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Herborn	22	20/13	707 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn
Westerwaldstraße 16
35745 Herborn

Auftrag vom 17.10.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 04.12.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Die Wohnungen im Untergeschoss links, im Erd- und Dachgeschoss sind vermietet. Die Wohnung im Untergeschoss rechts steht leer.

1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Herborn.

Das Grundstück wurde ursprünglich vermutlich um das Jahr 1935 mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude wurde im Laufe der Zeit mehrfach erweitert und umgebaut. Der im Jahr 2013 ausgeführte Anbau ist in der Liegenschaftskarte nicht eingezeichnet.

Das Gebäude ist komplett unterkellert. Aufgrund der Geländetopografie verfügt das Kellergeschoss über ebenerdigen Zugang sowie Tageslicht und wird daher in der Folge als Untergeschoss bezeichnet. Darüber erstreckt sich das Gebäude auf Erd- und Dachgeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (2 Wohnungen im Untergeschoss und je eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss) genutzt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Wohneinheit „Untergeschoss rechts“ teilweise mangelnde Raumhöhen sowie mangelnde Belichtung aufweist. Im Rahmen der Ertragswertermittlung kommt daher ein geminderter Mietansatz (Faktor 0,8) in Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zum Ansatz.

Im Jahr 2013 wurden im Rahmen der letzten baulichen Erweiterung Modernisierungen durchgeführt. Die Fassade inklusive einer außenliegenden Wärmedämmung wurde erneuert. Hauseingangstüren und Fenster wurden in einfacher Baumarktqualität erneuert. Des Weiteren wurde der Innenausbau inkl. Sanitär überwiegend modernisiert, teilweise in einfacher Baumarktqualität.

Das Objekt wurde in einem mäßigen Zustand vorgefunden. Es besteht ein Unterhaltungsstau. Zum Teil wurden erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Fenster und Hauseingangstüren sind erneuerungsbedürftig. Dacheindeckung und Heizung sind in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inkl. Sanitär ist teilweise modernisierungsbedürftig. Im Bereich der Außenanlagen besteht ein Unterhaltungsstau. Ein Balkon ist schadhaft.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, 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.

Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Gemäß der vorliegenden Bauunterlagen besteht für das Objekt eine Befreiung hinsichtlich der im Bebauungsplan geltenden Geschossflächenzahl sowie der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35745 Herborn
Straße und Hausnummer:	Willy-Brandt-Straße 15
Amtsgericht:	Dillenburg, Zweigstelle Herborn
Grundbuch von:	Herborn Blatt 6666
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Herborn lfd. Nr. 1 Flur 22 Flurstück 20/13 Größe: 707 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Herborn:	Einwohnerzahl:	ca. 21.000
Kernstadt Herborn:	Einwohnerzahl:	ca. 9.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtrandlage
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1 km Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 250 m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 100 m Entfernung zum Bahnhof Herborn: ca. 1 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Lahn-Dill-Kreis

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 24 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 98 km
nach Dillenburg	ca. 8 km
nach Siegen	ca. 43 km
nach Gießen	ca. 37 km
nach Frankfurt	ca. 90 km
nach Dortmund	ca. 135 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 45 von Gießen nach Dortmund Anschluss Herborn-West	ca. 4 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Herborn vorhanden.

Ein Krankenhaus befindet sich in Dillenburg.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Vorm Schleid“ aus 1965

Art der baulichen Nutzung: WA - allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl	GRZ	0,4
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,4
	Zahl der Vollgeschosse	I	

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Herborn einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 18.10.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag¹:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage:

ganz leicht hängig

Grundstücksform:

fast regelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe

¹ In der Stadt Herborn werden wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben.
Es besteht ein offener Rückstand bei der Grundsteuer in Höhe von 291,51 €.

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig asphaltierte Gehwege
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	• einseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes • Grenzbebauung des Nachbargebäudes auf Flurstück 20/14
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.
---------------------	--

Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt.
-------------------	-------------------------------

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk
- Zwangsverwaltungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert (Untergeschoss). Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahre:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um 1935 Garage 1953 Anbauten 1947, 1964, 2013 Aufstockung 1975
Modernisierungen:	2013 • Fassade inkl. Wärmedämmung • Fenster und Hauseingangstüren (einfache Bau- marktqualität) • überwiegend Innenausbau inkl. Sanitär moderni- siert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich teilweise Streifenfundamente und teilweise Fundamentplatte
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz ausreichend, dem Jahr der Modernisierung entsprechend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Dachgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	einläufige Treppe aus Stahlbeton mit Stufenbelag aus PVC, einfaches Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton mit Belag aus Fliesen
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachformen:	überwiegend Satteldach, teilweise Walmdach, teilweise Flachdach
Dacheindeckungen:	Satteldach mit Betondachsteinen Walmdach teilweise mit Dachpappschindeln
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: Buntsteinputz

<u>Heizung:</u>	drei Gasthermen ² , Fabrikat: Wolf
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Schornstein über Dach aus Ziegelmauerwerk
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	• Balkone • Dachaufbau

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• Feuchtigkeitsschäden • Rissbildungen • Fenster und Hauseingangstüren erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau inkl. Sanitär teilweise modernisierungsbedürftig • Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • Außenanlagen mit Unterhaltungsstau
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

² Zugang nur über Wohnung Erdgeschoss

**Wirtschaftliche
Wertminderung:**

teilweise mangelnde Raumhöhen

**Besondere Ausstattungen
bei Wohnobjekten, die
nicht mitgeschätzt werden:**

Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Nebengebäude:

Nebengebäude / Schuppen

- massive Bauweise
- einfache Elektroinstallation

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Wege- und Hofbefestigung gepflastert
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Untergeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:

teilweise Fliesen, teilweise Laminat

Bad / WC:

Fliesen

Küche:

Fliesen

Flur:

Laminat

Innenansichten:

teilweise Tapeten, teilweise glatt verputzt mit Anstrich

Bad / WC:

Fliesen raumhoch

Küche:

Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenflächen:

verputzt

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden:

keine Rollläden vorhanden

Türen:

einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holz-
zargen

Eingangstüre:

Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung: sehr einfach, noch zeitgemäß
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: individuell

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.1.1 Raumliste Wohnung im Untergeschoss links

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Windfang / Flur	
2.	Essen	offen zu 4., Durchgangszimmer
3.	Wohnen	
4.	Küche	
5.	Abstellraum	im Ortstermin nicht zugänglich
6.	Bad	Handtuchheizkörper
7.	Schlafen	

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der **Wohnung** **im Untergeschoss rechts**

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat

Bad / WC: Fliesen

Küche: Fliesen

Flur: Fliesen

Innenansichten: Strukturputz

Bad / WC: Fliesen raumhoch

Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenflächen: verputzt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holz-
zargen

Eingangstüre: Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung,
weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

sehr einfach, nicht mehr zeitgemäß
Das Objekt erfüllt nicht mehr heutige Anforderungen an
Wohnraum.

Grundrissgestaltung: individuell

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.2.1 Raumliste Wohnung im Untergeschoss rechts

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Windfang	offen zu 2., Belichtung über Hauseingangstüre, Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung
2.	Wohnen / Schlafen	offen zu 1., Durchgangszimmer, Wasserschaden von Wohnung Obergeschoss
3.	Küche	Feuchtigkeitsschäden
4.	Bad	Handtuchheizkörper

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

3.2.3 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der **Wohnung** im Erdgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	überwiegend Laminat in Feinsteinzeug-/Fliesenoptik, teilweise Laminat in Holzoptik
Bad / WC:	Fliesen
Küche:	Laminat in Feinsteinzeug-/Fliesenoptik
Flur:	Laminat in Feinsteinzeug-/Fliesenoptik
Balkon:	Fliesen

Innenansichten: verputzt und gestrichen

Bad / WC: Fliesen raumhoch

Deckenflächen: verputzt und gestrichen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache bis normale Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

Bad / WC: Dusche, Waschbecken, WC, Bidet, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts /
Gesamtbeurteilung:**

sehr einfach, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.3.1 Raumliste Wohnung im Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Küche	Wohnungseingang, Zugang Keller, teilweise Deckenspots
2.	Zimmer 1	Zugang zum Balkon
3.	Flur	
4.	Bad	kein Fenster, Dusche erneuerungsbedürftig, Handtuchheizkörper
5.	Zimmer 2	teilweise Deckenspots
6.	Wohnen / Essen	Zugang zum Balkon, teilweise Deckenspots, Laminat teilweise schadhaft
7.	Zimmer 3	Zugang zum Balkon, teilweise Deckenspots
8.	Balkon	
9.	Zimmer 4	teilweise Deckenspots, Dachschrägen
10.	Abstellraum	kein Fenster

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

3.2.4 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der **Wohnung** **im Dachgeschoss**

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Fliesen
Küche:	Laminat
Flur:	Laminat
Balkon:	Fliesen

Innenansichten: glatt verputzt

Bad / WC: Fliesen raumhoch

Deckenflächen: verputzt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holz-
zargen

Eingangstüre: Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad / WC: Dusche, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung,
weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts /
Gesamtbeurteilung:** einfach, noch zeitgemäß
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.4.1 Raumliste Wohnung im Dachgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Flur mit Treppenhaus	Zugang Spitzboden, Dachflächenfenster aus Kunststoff
2.	Kochen / Essen	
3.	Balkon	
4.	Schlafen / Wohnen	
5.	Bad	einfache Schiebetüre, Handtuchheizkörper, Dachflächenfenster aus Kunststoff

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 35745 Herborn, Willy-Brandt-Straße 15 zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herborn	6666	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herborn	22	20/13	707 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	707 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	04.12.2023	× 1,12 (E1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	128,80 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	128,80 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 128,80 €/m²
Fläche	× 707 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 91.061,60 € <u>rd. 91.100,00 €</u>

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors

zugrunde gelegter Index: Index für baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	04.12.2023	260,50
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,12**

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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 Unterhaltungsaufwendungen, 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige 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).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

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 potenzieller 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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung 1 Untergeschoss links	85	5,88	500,00	6.000,00
	2	Wohnung 2 Untergeschoss rechts	49	-	0,00	0,00
	3	Wohnung 3 Erdgeschoss	168	7,74	1.300,00	15.600,00
	4	Wohnung 4 Dachgeschoss	54	7,41	400,00	4.800,00
Summe			356		2.200,00	26.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung 1 Untergeschoss links	85	8,25	700,00	8.400,00
	2	Wohnung 2 Untergeschoss rechts	49	6,80	330,00	3.960,00
	3	Wohnung 3 Erdgeschoss	168	7,75	1.300,00	15.600,00
	4	Wohnung 4 Dachgeschoss	54	8,50	460,00	5.520,00
Summe			356		2.790,00	33.480,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um **-7.080,00 €** 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)		33.480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	8.370,00 €
jährlicher Reinertrag	=	25.110,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,30 % von 91.100,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	3.006,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	22.103,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,576
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	454.805,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	91.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	545.905,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	30.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	515.905,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	226.744,00 €³
Ertragswert	=	289.161,73 €
	rd.	289.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde 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.

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.

³ 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.

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 Zu- oder Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-30.000,00 €

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 Unterhaltungstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs)

Das (gewichtete Baujahr) ca. 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Summe		4,0	6,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1968 = 55$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 35 \text{ Jahre} =$) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁴
Mietabweichungen	-7.744,00 €
• Nr. 1, Wohnung 1 Untergeschoss links€	
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
* Unterhaltungsstau (Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen)	
unterstellte Modernisierungen	-204.000,00 €
Summe	-226.744,00 €

⁴ 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.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen				
Modernisierungskosten u.ä.:				
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6 Modernisierungspunkten)				646,00 €/m²
Wohnfläche	×			356 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=			229.976,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten				3.367,00 €/m²
Wohnfläche	×			356 m²
regionalisierte Neubaukosten	=			1.198.652,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz				0,19
Erstnutzungsfaktor				1,25
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):				
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 506.642,49 €	x	0,19	x (1,25 – 1)	= 25.490,52 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:				
eingesparte Schönheitsreparaturen				20,00 €/m²
Wohnfläche	×			356 m²
Kostenanteil	×			6 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=			2.136,00 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:				
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–			229.976,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+			24.065,52 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+			2.136,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=			–203.774,48 €
	rd.			–204.000,00 € ⁵

⁵ 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.

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 (m²) 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 Unterhaltungssaus 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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

siehe Erläuterungen in der Ertragswertermittlung

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	822,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	505 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	422.610,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	753.513,63 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	376.756,81 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		376.756,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	396.756,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	91.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	487.856,81 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	30.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	506.642,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	226.744,00 €⁶
Sachwert	=	279.898,49 €
	rd.	280.000,00 €

⁶ 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).

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)] wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	0,5		0,5
Dach	15,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	32,0 %	48,8 %	19,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	720,00	32,0	230,40
3	825,00	48,8	402,60
4	985,00	19,2	189,12
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			822,12
gewogener Standard = 3,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	822,12 €/m² BGF
	rd.	822,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile Balkone, Dachaufbau	7.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Außenanlagen inklusive Nebengebäude	20.000,00 €

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 und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 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 Instandhaltungsstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-30.000,00 €

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 289.000,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 280.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	0,40 (c)	× 0,90 (d)	= 0,360 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[280.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 289.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,360 = \underline{\underline{\text{rd. 285.000,00 €}}}$.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 35745 Herborn, Willy-Brandt-Straße 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herborn	6666	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herborn	22	20/13

wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2023 mit rd.

285.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundacht zigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinen Mitarbeitern und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 29.02.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

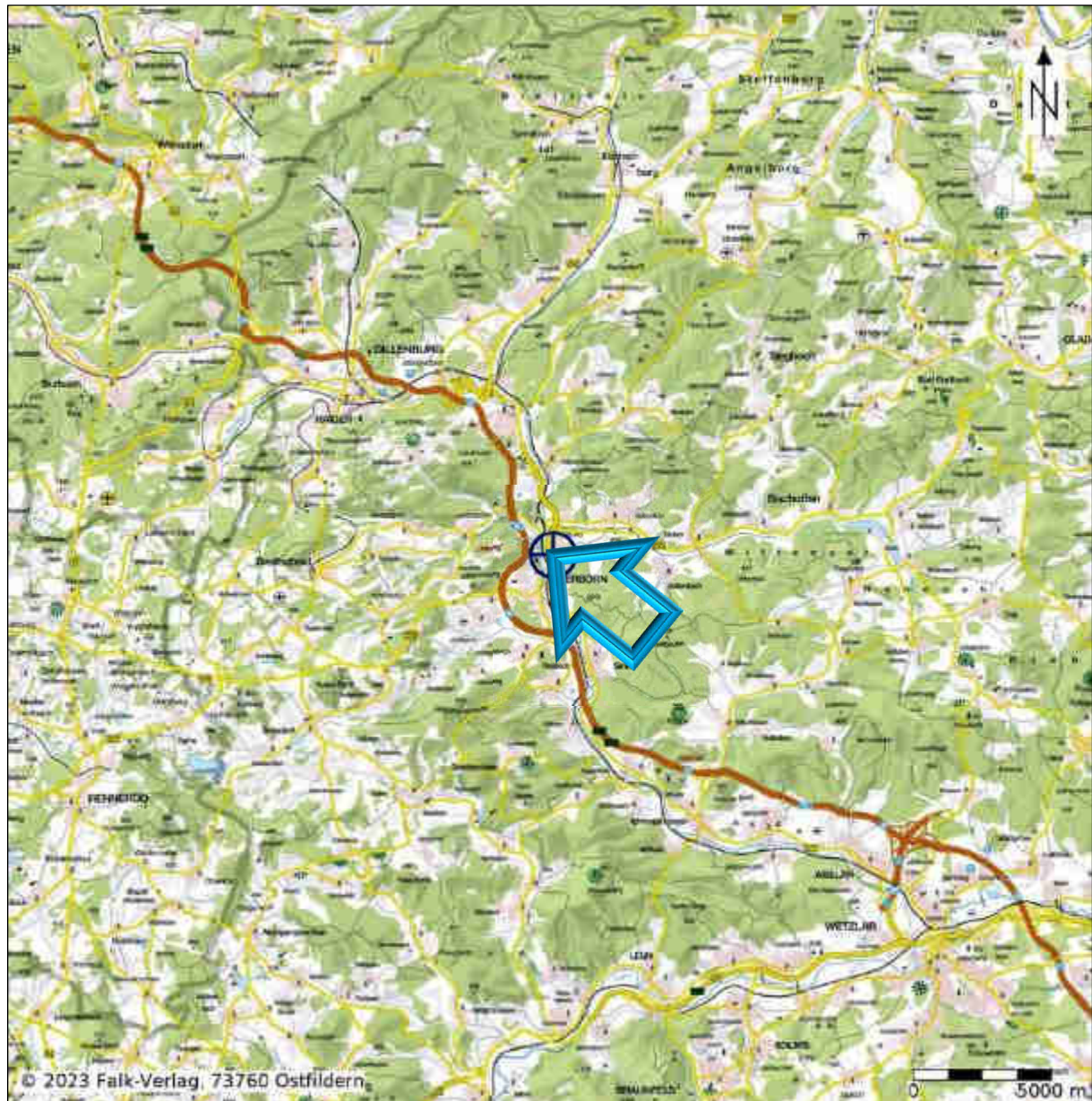
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

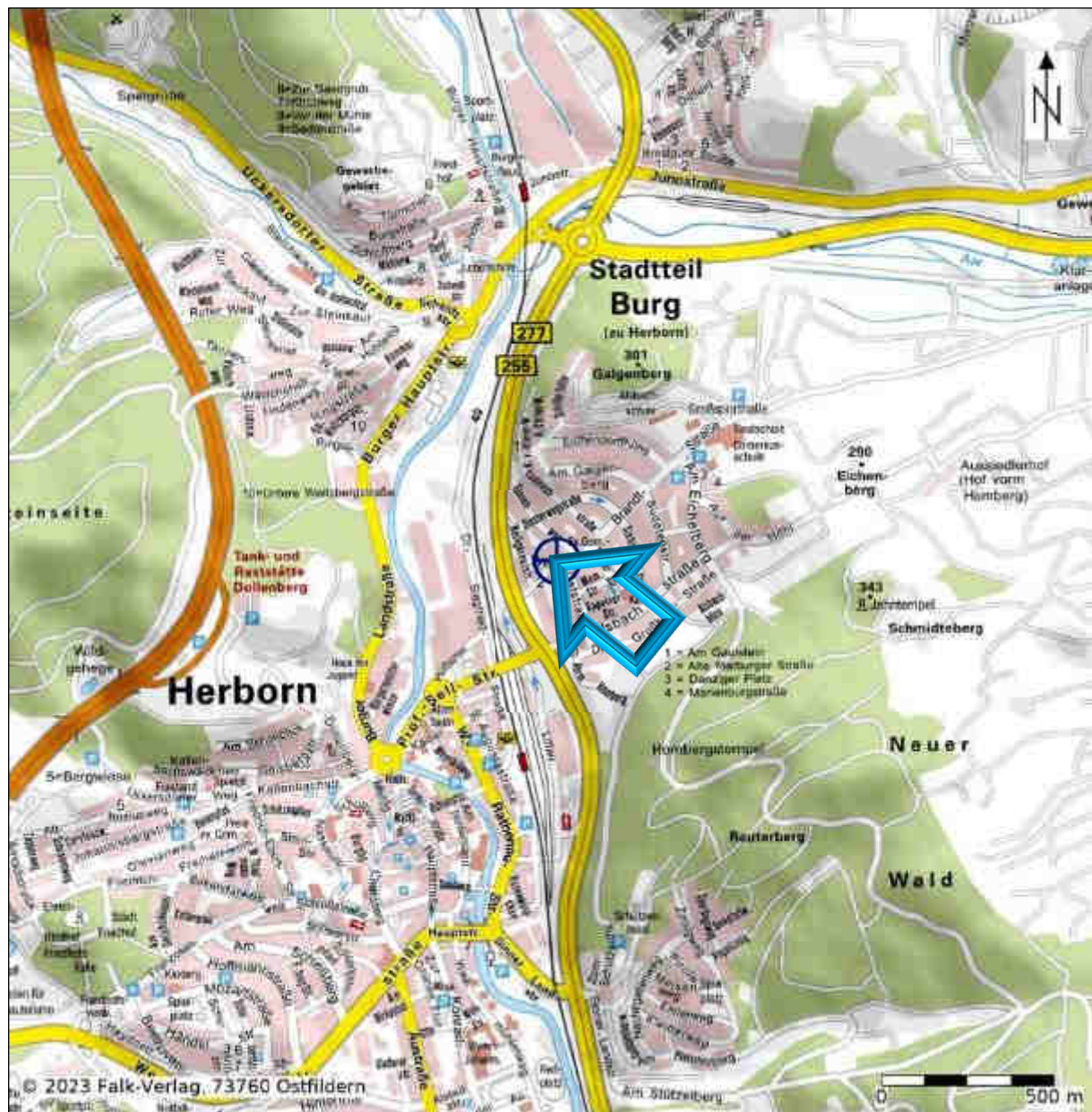
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Bauskizzen**
- 7.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



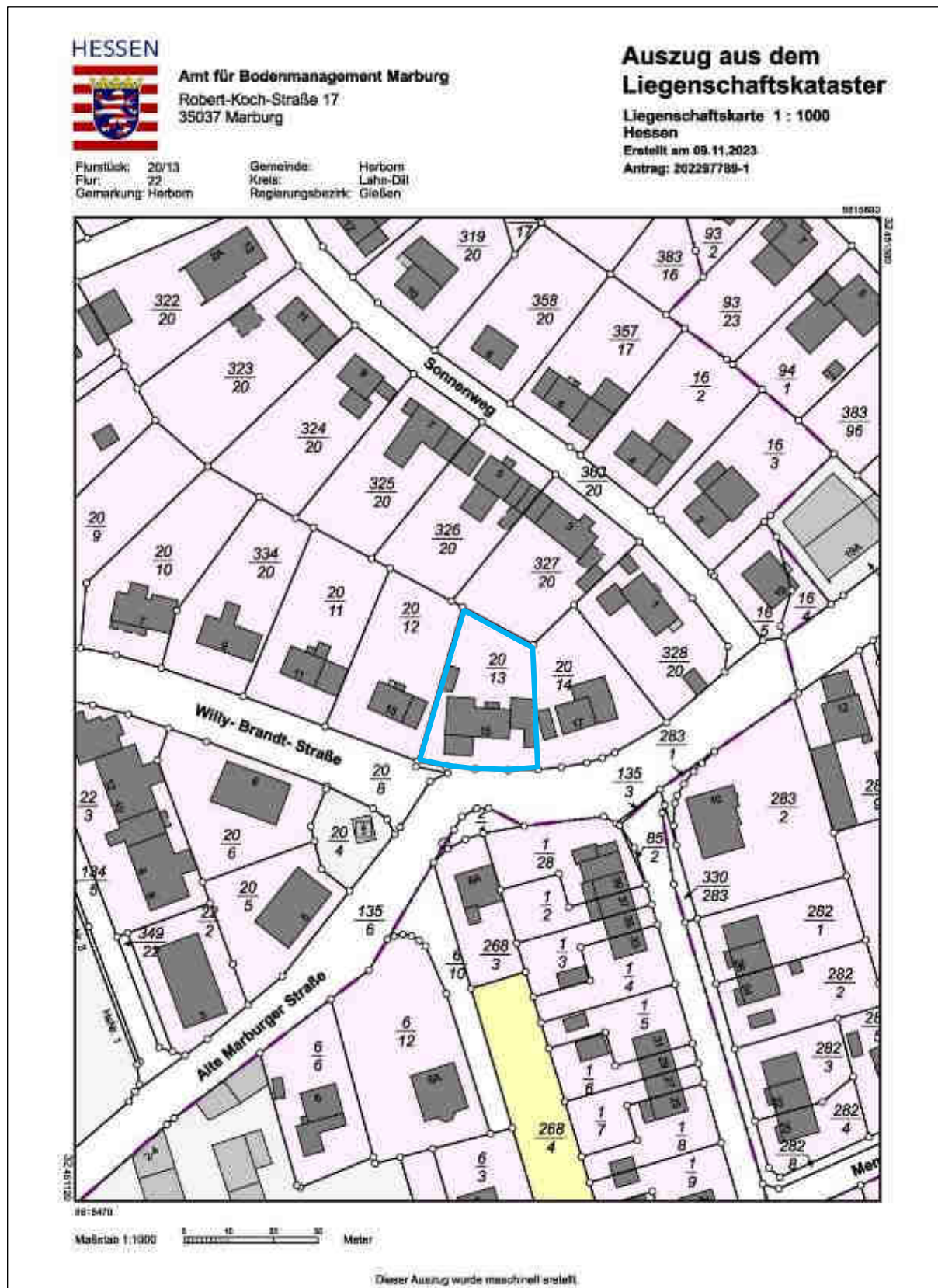
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengher.de>

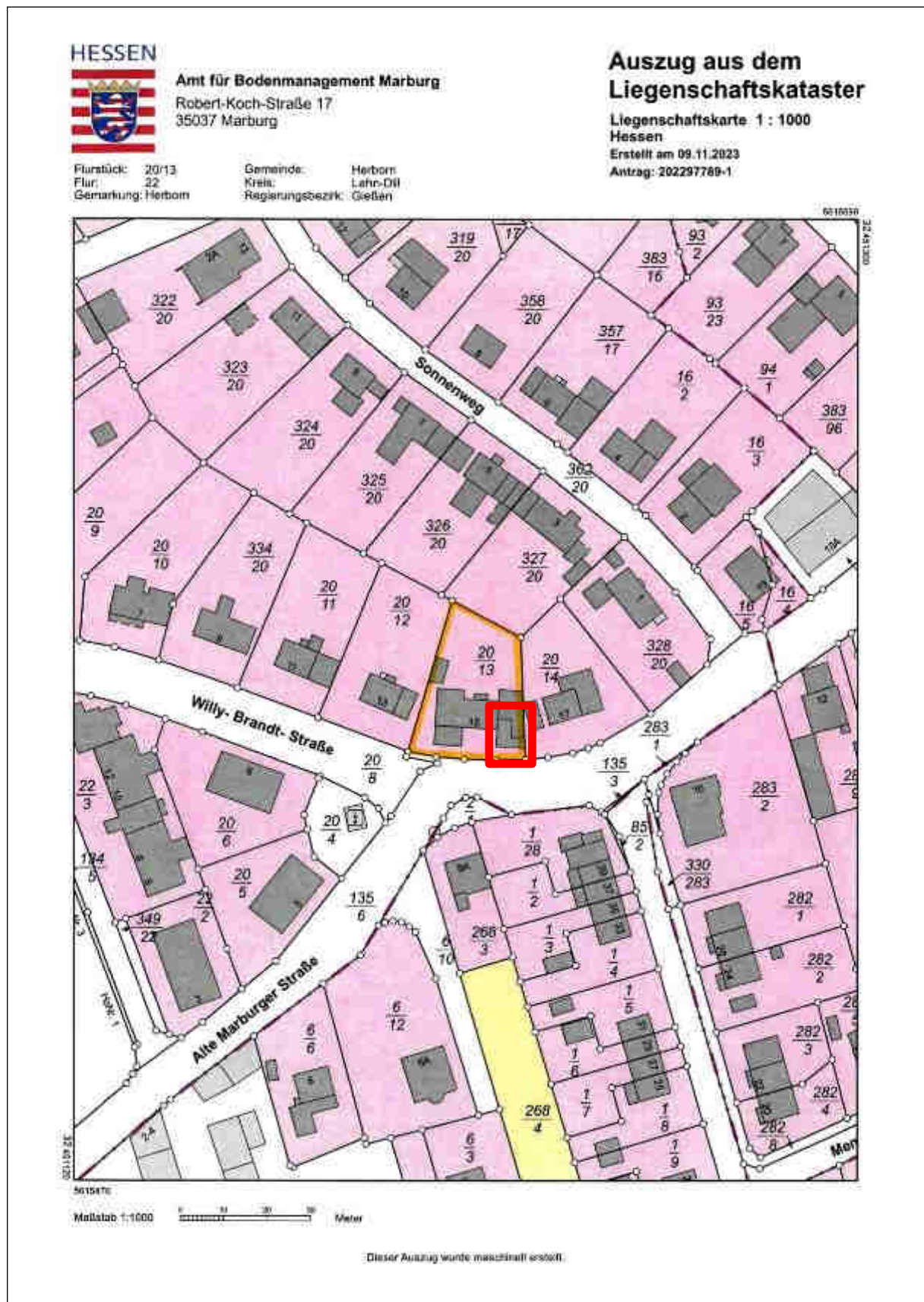
Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte





vorgefundener Zustand

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)**

Untergeschoss			
Bereich a	~ 6,25 m x 12,70 m + 7,75 m x 6,50 m + m.L. 6,10 m x 10,50 m	~ 193,81 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a	~ 6,25 m x 12,70 m + 7,75 m x 6,50 m + m.L. 6,00 m x 13,00 m	~ 207,76 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a	~ 6,25 m x 8,50 m + 7,75 m x 6,50 m	~ 103,51 m ²	
Brutto-Grundfläche insgesamt			~ 505,08 m ² <u>rd. 505,00 m²</u>

Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

Wohnung Untergeschoss links			
Flur, LH = 2,19 m UZ = 2,09 m	3,84 m x 1,99 m	7,64 m ²	
Zimmer 1, LH = 2,44 m	5,67 m x 5,00 m - 1,88 m x 2,08 m	24,44 m ²	
Zimmer 2, LH = 2,44 m	4,08 m x 5,75 m	23,46 m ²	
Küche, LH = 2,35 m	2,66 m x 3,24 m - 0,67 m x 0,16 m	8,51 m ²	
Abstellraum	~ 1,30 m x 1,50 m	~ 1,95 m ²	
Bad, LH = 2,48 m und 2,14 m	1,79 m x 1,90 m - 0,40 m x 0,56 m + 0,79 m x 2,23 m - 0,20 m x 0,43 m + 1,54 m x 2,26 m	8,33 m ²	
Zimmer 3, LH = 2,19 m	3,62 m x 3,05 m - 0,27 m x 0,46 m	10,92 m ²	
Wohnfläche Wohnung Untergeschoss links insgesamt			85,25 m² rd. 85,00 m²

Wohnung Untergeschoss rechts			
Windfang, LH = 2,26 m	m.L. 2,05 m x 2,44 m	5,00 m ²	
Zimmer, LH = 2,27 m und 1,99 m	m.L. 3,12 m x 6,58 m + 2,59 m x 3,77 m	30,29 m ²	
Küche, LH = 1,90 m	2,50 m x 2,91 m	7,28 m ²	
Bad, LH = 1,90 m	2,29 m x 2,82 m - 0,31 m x 0,24 m	6,39 m ²	
Wohnfläche Wohnung Untergeschoss rechts insgesamt			48,96 m² rd. 49,00 m²

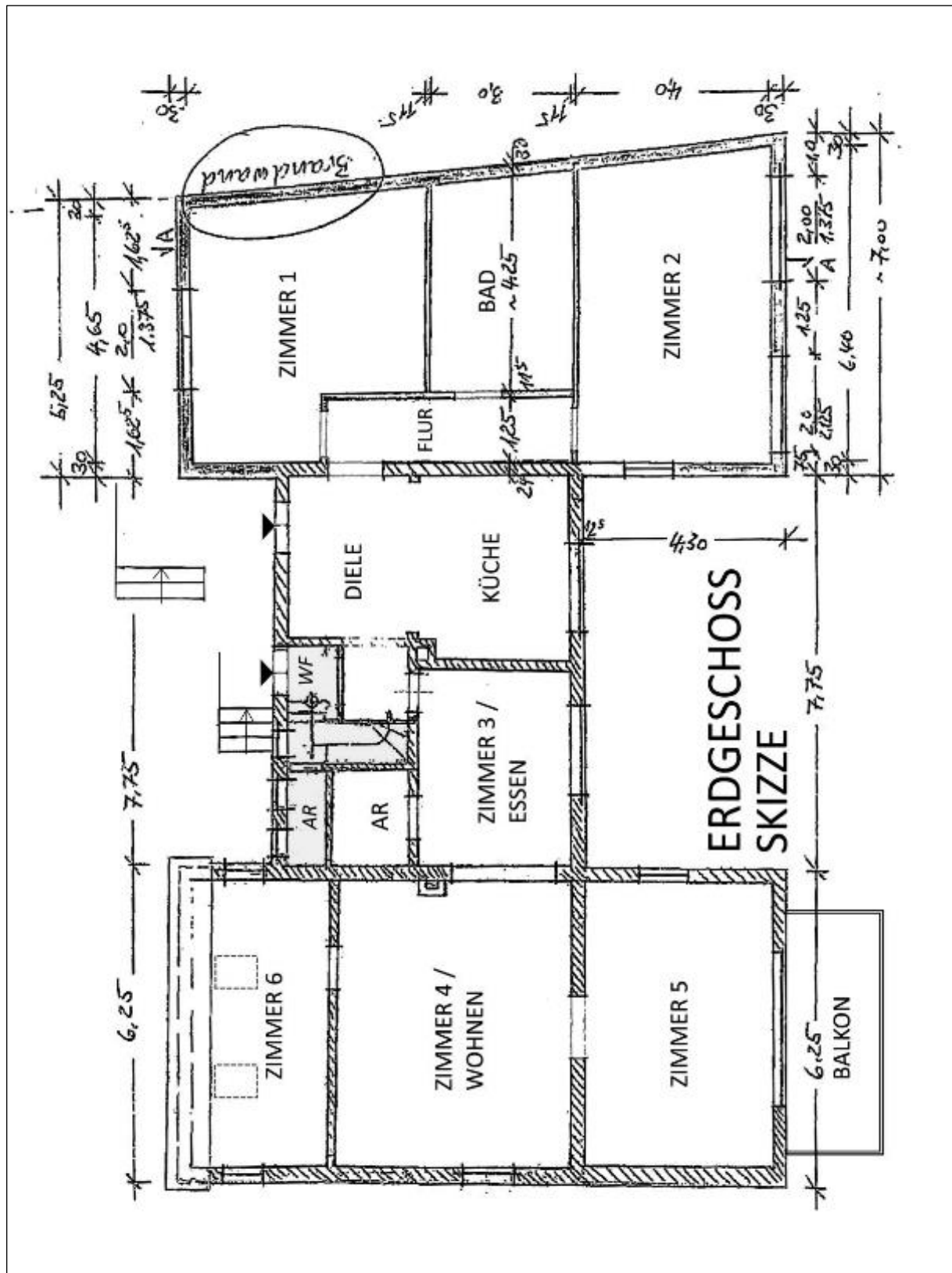
Wohnung Erdgeschoss			
Diele, LH = ~ 2,33 m	2,54 m x 3,24 m + 1,55 m x 1,41 m	10,42 m ²	
Flur, LH = ~ 2,20 m	1,76 m x 4,57 m	8,04 m ²	
Zimmer 1, LH = 2,25 m	m.L. 4,84 m x 3,34 m + m.L. 3,35 m x 1,61 m	21,56 m ²	
Bad, LH = 2,19 m	3,37 m x 2,93 m	9,87 m ²	
Zimmer 2, LH = 2,16 m	m.L. 5,68 m x 4,94 m - 0,18 m x 2,75 m	27,56 m ²	
Küche, LH = 2,35 m	3,44 m x 2,73 m - 0,58 m x 0,49 m	9,11 m ²	
Zimmer 3 / Essen, LH = 2,38 m	3,92 m x 3,27 m + 1,87 m x 0,03 m	12,88 m ²	
Zimmer 4 / Wohnen, LH = 2,27 m	5,72 m x 4,84 m - 0,48 m x 0,55 m	27,43 m ²	
Zimmer 5, UZ = ~ 2,29 m	4,12 m x 5,71 m	23,53 m ²	
Balkon, angerechnet zu 1/4	0,55 m x 6,47 m 4	0,89 m ²	
Zimmer 6, LH = 2,31 m UZ = 2,09 m	2,92 m x 5,60 m - 1,00 m x 5,60 m 2	13,55 m ²	
Abstellraum, LH = 2,37 m	1,65 m x 1,89 m	3,12 m ²	
Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss insgesamt			167,96 m² rd. 168,00 m²

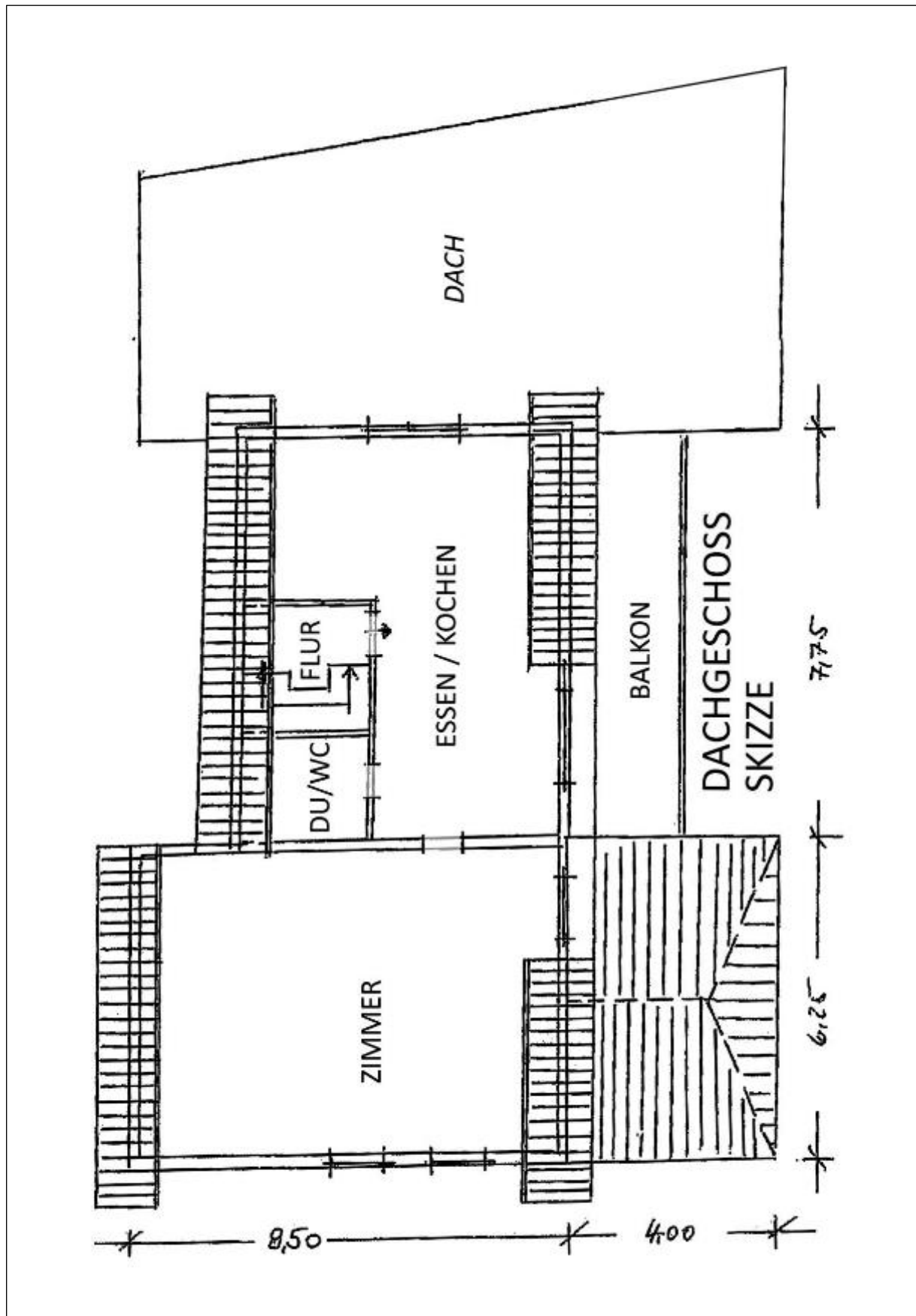
Wohnung Dachgeschoss			
Obergeschoss			
Windfang, LH = 2,37 m	1,10 m x 0,95 m	1,05 m ²	
Abstellraum, LH = 1,80 m	1,62 m x 0,82 m	1,33 m ²	2,38 m ²
Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)			
Flur, LH = 2,21 m	1,41 m x 1,14 m	1,61 m ²	
Essen / Kochen, LH = ~ 2,20 m	~ 2,74 m x 3,90 m + 0,59 m x 1,65 m + 3,75 m x 3,23 m	~ 23,77 m ²	
Balkon, angerechnet zu 1/4	3,52 m x 0,60 m 4	0,53 m ²	
Zimmer, LH = ~ 3,09 m	5,72 m x 3,75 m + 0,69 m x 1,62 m - 0,53 m x 0,45 m	22,33 m ²	
Bad, LH = 2,22 m	~ 1,66 m x 1,84 m	3,05 m ²	51,29 m ²
Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss insgesamt			53,67 m² rd. 54,00 m²

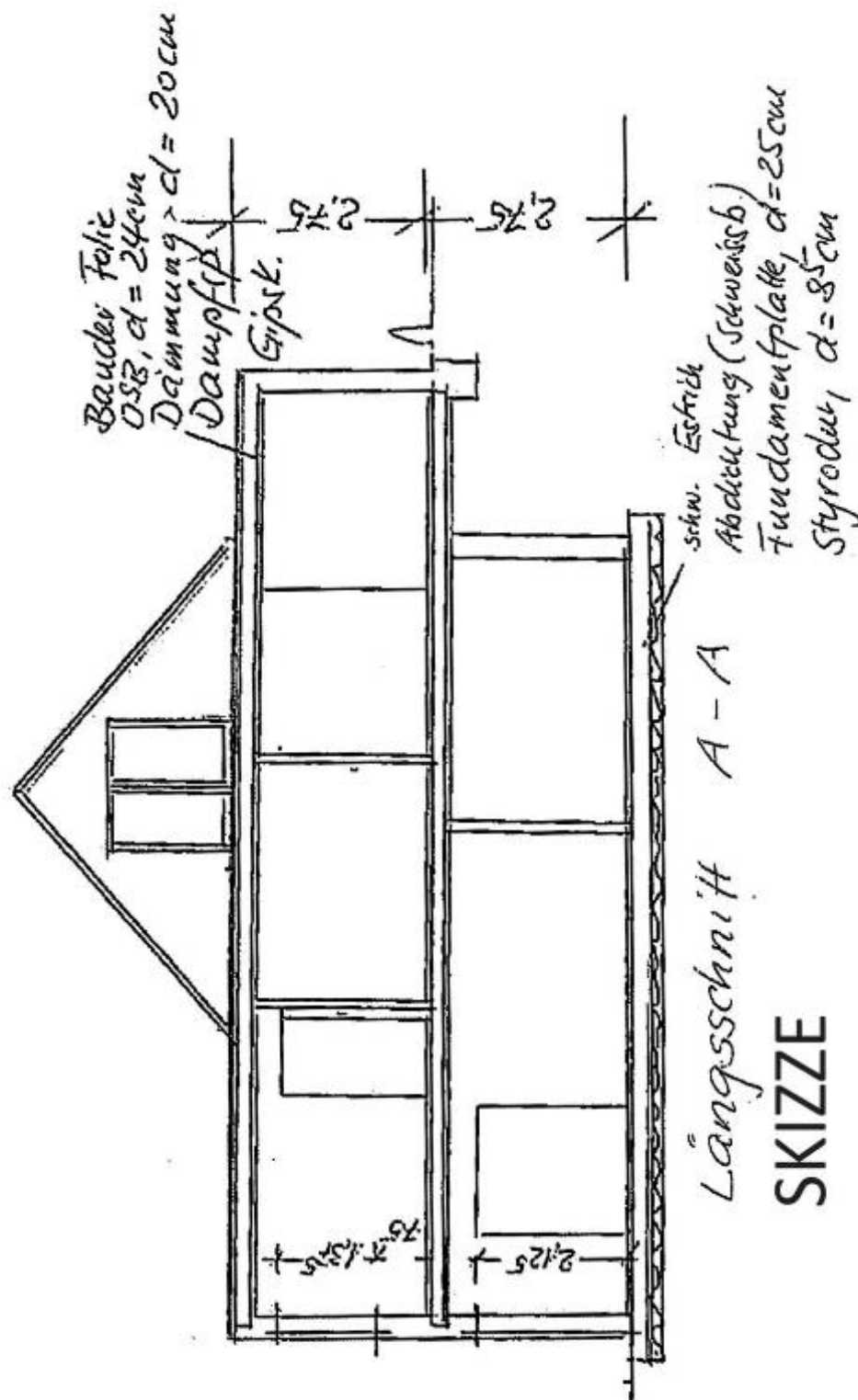
Zusammenstellung der Wohnflächen		
Wohnung Untergeschoss links	rd. 85,00 m ²	
Wohnung Untergeschoss rechts	rd. 49,00 m ²	
Wohnung Erdgeschoss	rd. 168,00 m ²	
Wohnung Dachgeschoss	rd. 54,00 m ²	
Wohnflächen insgesamt	rd. 356,00 m²	

Nutzflächen

Erdgeschoss			
Raum, LH = 2,12 m	m.L. 4,96 m x 2,43 m	12,05 m ²	
Nutzfläche Erdgeschoss insgesamt			12,05 m² rd. 12,00 m²







Anlage 7) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 und A4 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B3 exemplarische Gebäudeansichten

Bild B4 bis B7 Gebäudeeingänge

Bild B8 und B9 Nebengebäude

Bild B10 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Haustechnik

Bild C1 bis C5 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D21 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld



Bild A4 Umfeld

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 Gebäudeeingang



Bild B5 Gebäudeeingang



Bild B6 Gebäudeeingang



Bild B7 Gebäudeeingang



Bild B8 Nebengebäude



Bild B9 Nebengebäude



Bild B10 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik



Bild C5 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

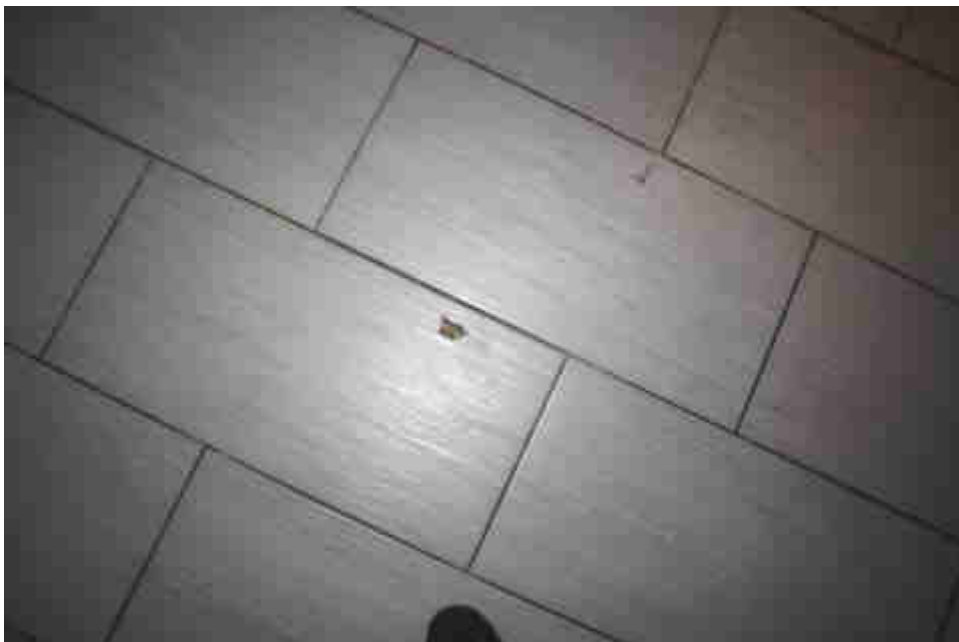


Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D16 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

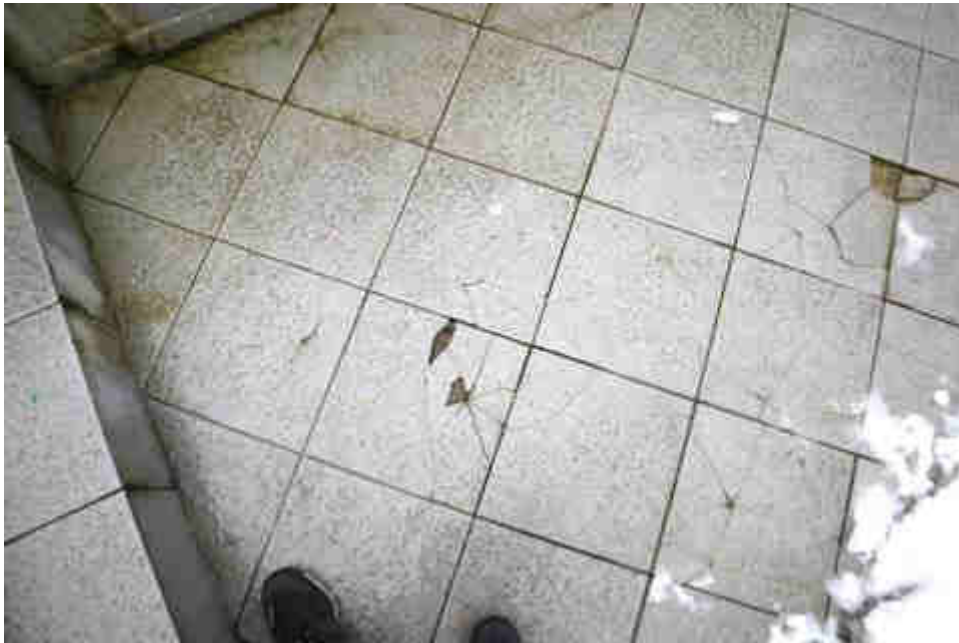


Bild D17 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D18 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D19 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D20 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D21 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten