

Amtsgericht Bensheim
Wilhelmstraße 26

IB-Nr.: 821/AG/GA/ZFH/SB
Datum: 05.12.2023
Ihr Aktenzeichen: 43 K 9 / 23
Exemplarnummer: 3 von 5

68625 Bensheim

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus nebst einer Garage bebaute Grundstück in 64686 Lautertal, Nibelungenstraße 456, eingetragen im Grundbuch von Lautern; Blatt 447; lfd. Nr. 1



Straßenansicht des Zweifamilienhauses nebst Garage

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück wurde zum Stichtag 24.11.2023 ermittelt mit rd.

179.000 €.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	4
1.1	Ersteller.....	4
1.2	Ausfertigung.....	4
1.3	Zustimmungserklärung.....	4
1.4	Durchgeführte Erhebungen	4
1.5	Schutzbestimmungen.....	5
1.6	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber	6
2.3	Angaben zum Auftrag	6
2.4	Fragen des Gerichtes.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibungen.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Zweifamilienhaus	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Gebäudekonstruktion	13
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.2.5	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung.....	15
4.2.6	Raumausstattung Wohnung Erdgeschoss.....	16
4.2.7	Raumausstattung Wohnung DG.....	17
4.3	Garage	19
4.4	Außenanlagen.....	19
4.5	Gesamteindruck	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.2	Bodenwertermittlung	21
5.2.1	Bodenrichtwert	21
5.2.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks	21
5.2.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der	22
5.3	Ertragswertermittlung	23

5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
5.3.3	Ertragswertberechnung.....	26
5.3.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	27
5.4	Sachwertermittlung	31
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.4.2	Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Sachwertberechnung	35
5.4.4	Erläuterung der Begriffe und Wertansätze in der Sachwertberechnung	36
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	42
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	42
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
5.5.5	Verkehrswert (Marktwert)	43
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	44
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	45
6.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
7	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Hinweise

1.1 Ersteller

Firma: Beikert Immobilienbewertung
Sachverständiger (SV): Stephan Beikert
Straße: Illertstraße 6
PLZ / Ort: 68519 Viernheim
Telefon: +49 6204 912401
Fax: +49 6204 912402
E-Mail: info@bimmob.de
Web: www.bimmob.de

1.2 Ausfertigung

Version:	1	
Exemplarnummer:	1	Für das Amtsgericht
Exemplarnummer:	2	Für das Amtsgericht
Exemplarnummer:	3	Für das Amtsgericht
Exemplarnummer:	4	Für das Amtsgericht
Exemplarnummer:	5	Für das Amtsgericht

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 34 Seiten.
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

1.3 Zustimmungserklärung

Der Eigentümer hat der Verwendung der Bilder der einzelnen Wohnungen in diesem Gutachten zugestimmt.

1.4 Durchgeführte Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern-) mündlich eingeholt.

1.5 Schutzbestimmungen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls Sie das Gutachten im Internet veröffentlichen, möchte ich zudem darauf hinweisen, dass die Veröffentlichung der darin enthaltenen Karten und Daten nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und maximal für die Dauer von 6 Monaten veröffentlicht werden dürfen.

1.6 Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden

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 Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienhaus nebst einer Garage
Objektadresse:	Nibelungenstraße 456 64686 Lautertal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lautern; Blatt 447; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lautern; Flur 1; Flurstück 112 Bezeichnung: Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche:	548 m ²
Miteigentumsanteil:	---

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Wilhelmstraße 26 64625 Bensheim
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bensheim vom 06.09.2023 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	11.09.2023 (Eingang des Auftrages)
Wertermittlungsstichtag:	24.11.2023
Qualitätsstichtag:	24.11.2023
Ortsbesichtigung:	Datum: 24.11.2023; (14:50 h – 16:45 h)
Teilnehmer:	der Eigentümer; der Immobilienmakler (15:10 h – 16:45 h); der Sachverständige
	Es wurden alle Prozessbeteiligten zu dem Ortstermin eingeladen. Beide Verfahrensbevollmächtigte haben die Teilnahme am Ortstermin telefonisch abgesagt.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Grundbuchauszug:	Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.06.2023 vom Amtsgericht zur Verfügung gestellt.
Flurkarte:	Wurde vom Amtsgericht zur Verfügung gestellt. Maßstab 1:1119 mit dem Abrufdatum 04.08.2023
Straßenkarte:	Großräumig und detailliert, wurde vom SV am 28.11.2023 elektronisch abgerufen.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde vom Amtsgericht am 27.06.2023 abgefragt. Das Antwortschreiben wurde am 16.10.2023 erstellt.
Denkmalliste:	Wurde vom SV am 27.11.2023 elektronisch abgerufen.
Baupläne:	Der Antrag zur Bauakteneinsicht wurde von SV am 03.10.2023 gestellt. Die Baupläne und der Bauantrag wurden dem SV am 18.10.2023 zur Verfügung gestellt.
Flächennutzungsplan:	Wurde vom SV am 27.11.2023 elektronisch abgerufen.
Bruttorauminhalt / Wohn- und Nutzflächen:	eigene Erstellung; (Maße aus den Bauplänen entnommen bzw. teilweise durch örtliches Aufmaß)
Bebauungspläne:	Wurde vom SV am 27.11.2023 elektronisch abgerufen.
Bodenrichtwert:	Wurde vom SV am 27.11.2023 elektronisch abgerufen.
Immobilienmarktbericht:	Immobilienmarktbericht [7]
Fachliteratur:	siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	Das Zweifamilienhaus wird zum Zeitpunkt des Ortstermines nicht bewohnt. Die Garage wird zu diesem Zeitpunkt von dem Eigentümer genutzt.
Gewerblicher Betrieb:	Es war kein Gewerbe am Ortstermin ersichtlich.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Es war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm beim Ortstermin ersichtlich.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Altlasten:	Es liegt kein Altlastenverdacht vor.
Energieausweis:	Es gibt für das Wohngebäude keinen Energieausweis nach den Angaben des Eigentümers.

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen
Kreis: Bergstraße
Ort (Einwohnerzahl): Lautertal (ca. 7.100);
Ortsteil Lautern (ca. 745)

Überörtliche Anbindung / Entfernung:
Nächstgelegene größere Städte: Bensheim ca. 13 km;
Darmstadt ca. 38 km;
Mannheim ca. 43 km

Landeshauptstadt: Wiesbaden ca. 68 km
Bundesstraßen: B 47 (Nibelungenstraße) in der Nähe
Autobahnzufahrt: A5 ca. 18 km (Bensheim)
Bahnhöfe: Bensheim ca. 15 km
Flughafen: Frankfurt am Main ca. 60 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: In Lautern, einem Ortsteil von 11 Ortsteilen von Lautertal, direkt an der B 47 (Ortsdurchgangsstraße) gelegen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in Lautern nicht oder eingeschränkt vorhanden. Teilweise in anderen Ortsteilen oder in Bensheim vorhanden.
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung: In der Straße offene ein- bis zweigeschossige Bauweise; meist Ein-, Zweifamilienhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Beeinträchtigungen: Beeinträchtigung durch die B 47.

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront:	ca. 30 m
mittlere Tiefe:	ca. 17 m
Form & Höhenverlauf:	Im Straßenverlauf Orts auswärts wird das Grundstück immer breiter; So ist das Grundstück an der schmalen Stelle ca. 10 m und an der breitesten Stelle ca. 22 m breit.
	Der Höhenunterschied vom Straßenniveau B 47 bis in den Gartenbereich beträgt geschätzt ca. -6 m.
Bemerkung:	keine

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	obere Straße (Hauseingangsseite) Bundesstraße untere Straße (Gartenseite) Straße
Straßenausbau:	obere Straße (Hauseingangsseite) asphaltiert; Gehwege an beiden Straßenseiten vorhanden. Parkplatz an der Straße vorhanden.
	untere Straße (Gartenseite) asphaltiert; keine Gehwege vorhanden; keine Parkmöglichkeiten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Medienanschluss
Grenzverhältnisse:	Zur Straße: Grenzbebauung durch das Zweifamilienhaus, im Bereich der Garage Stahlschiebetor, sonst Jägerzaun. Im Bereich des Eingangs zum Zweifamilienhaus Jägerzauntür. rechts: Grenzbebauung durch die Garage und durch den Nachbar, sonst Maschendrahtzaun und Naturhecke, im Bereich des Gartens: Maschendrahtzaun und Naturhecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbucheintrag vom 28.06.2023 vor. Die Abteilung II des Grundbuchs enthält folgende Eintragung: Ifd. Nr. 1, 2 und 3: gelöscht Ifd. Nr. 4: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung 43 K 9/23); eingetragen am 28.06.2023.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (keine Eintragung im Grundbuch).
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich und nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Aufgrund der Bauweise, des Baujahres und den Informationen der Denkmalliste von Hessen wird ohne weitere Prüfung kein Denkmalschutz unterstellt.
Altlasten:	<p>Auskunft:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. für das Grundstück Gemarkung Lautern, Flur 1, Flurstück 54/3 liegt kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Gewässer Verunreinigungen (FIS AG / AL-TIS) des Landes Hessen vor. b. Weitere Erkenntnisse in unserer Zuständigkeit als untere Bodenschutzbehörde liegen uns zu diesem Grundstück nicht vor Punkt. c. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind uns nicht bekannt.
Bauplanungsrecht:	<p>Darstellung im Flächennutzungsplan:</p> <p>Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet M gekennzeichnet.</p> <p>Festsetzung im Bebauungsplan:</p> <p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Beurteilung erfolgt demzufolge nach §34 BauGB.</p>

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt.

Entwicklungszustand:

Grundstücksqualität: baureifes Land, gemäß § 5 ImmoWertV

Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG frei.

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Zweifamilienhaus wird zum Zeitpunkt des Ortstermines nicht bewohnt. Es sind jedoch noch Möbel und andere Gebrauchsgegenstände vorhanden. Die Garage ist nicht vermietet, sondern wird vom Eigentümer benutzt. In der Garage stehen ein Motorrad und ein PKW.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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. Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinhaltung im Einzelfall bestimmen.

4.2 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Zweifamilienhaus; vollunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1900 geschätzt aufgrund der Bauweise
Modernisierung in den letzten 10 bis 15 Jahren:	es wurde begonnen die Elektrik zu erneuern; die Heizung wurde ausgetauscht; es wurden zwei Fenster erneuert
Energieeffizienz:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Nachbarbebauung ist ebenfalls eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Daher werden die Erweiterungsmöglichkeiten als gering eingestuft. Abschließend ist dies nur über eine Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt abzuklären.
Außenansicht:	Sichtmauerwerk (Backstein) an zwei Seiten; die anderen Seiten sind mit Platten verkleidet; Der Sockel an der Straße und der Hofseite ist gefliest, sonst verputzt mit Anstrich

4.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Wände:	Außenwände: im KG = wahrscheinlich Bruchstein; ab EG = Mauerwerk wahrscheinlich Backstein
	Innenwände: Mauerwerk
Decken:	im KG: Betondecke; im EG: Holzbalkendecke
Bodenbelag:	Kellerräume: Estrich mit Anstrich; Fliesen; Knochenstein; Backstein
Wandbekleidung:	Kellerräume: Putz und Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz und Anstrich

Treppen:

Kellertreppe: Betontreppe;
Belag = Fliesen
kein Handlauf

Treppe ins Dachgeschoss: Holztreppe;
Belag = PVC;
Holzhandlauf

Eingangstreppen: nicht vorhanden

Dach:

Eingangstür: Kunststofftür mit Glasausschnitt

Dachkonstruktion: Holz

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel

Regenrinne: Kupfer

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

Ein Gasanschluss liegt nicht im Haus. Die Heizung wird durch einen Gastank im Garten mit Gas versorgt. Der Gastank ist gemietet und wird nach Angaben des Eigentümers am Ortstermin dieses Jahr noch vom Vermieter abgeholt.

4.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Die Verbindungs dachterrasse zwischen dem Zweifamilienhaus und der Garage ist aus Holz konstruiert. Im Dachgeschoss gibt es zwei Dachgauben. Im Kellergeschoss gibt es einen Zugang in den Garten. Der Zugang besitzt eine kleine Eingangsglasüberdachung.
	Die besonderen Bauteile werden mit einem Zeitwert in Höhe von 9.000 € angesetzt.
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend - gut

Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:

Das Zweifamilienhaus entspricht im Bereich der Dämmung im Dachgeschoss und im Kellergeschoss nicht den Anforderungen des GebäudeEnergieGesetz (GEG) 2020. Die Kelleraußenwand ist im Bereich der Straße und des Gartens feucht. Diese Stelle sollte von außen abgedichtet werden. Es wurde bereits mit der Erneuerung der Elektrik im Kellergeschoss und in den beiden Wohnungen begonnen, jedoch noch nicht überall zum Abschluss gebracht. Die Elektrik ist zum Abschluss zu bringen. Der Fliesenbelag der Kellertreppe ist defekt oder es fehlen Fliesen. Die Kellertreppe sollte neu gefliest werden. Neben der feuchten Kellerwand ist ein Stahlträger, der im Lagerbereich stark verrostet ist und ausgetauscht werden sollte.

Im Außenbereich gibt es folgenden Punkte, die behoben werden sollten. Die Außenwand zum Garten ist wegen fehlendem Überstand stark durch die Witterung verkalkt, die Seite sollte gereinigt werden und neu angelegt werden. Zudem sollte ein Überstand angebracht werden. Ein Verkleidungselement ist lose, sodass der Regen hinter die Verkleidung eindringen kann. Die Dachbalken am Ortgang sind verwittert und sollten abgeschliffen und neu gestrichen werden. Mindestens ein Balken muss überprüft werden und ggf. ausgetauscht werden.

Zum Betreiben der Gaszentralheizung sollte ein Gasanschluss gelegt werden. Nach Angaben des Eigentümers ist eine entsprechende Gasleitung in der Straße vorhanden.

wirtschaftliche Wertminderung:

Zur Beseitigung der aufgeführten Punkte werden die Kosten in Summe auf ca. 56.000 € geschätzt.

Allgemeinbeurteilung:

Es ist ersichtlich, dass nach dem Kauf durch die jetzigen Eigentümer mit den Modernisierungen begonnen wurde, aber diese nicht vollständig abgeschlossen wurden.

4.2.5 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Grundriss:

baujahresgemäße Grundrisse

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume

Erdgeschosswohnung:

Die 2-Zimmer-Küche- Bad-Wohnung hat ca. 57,60 m² Wohnfläche.

Dachgeschosswohnung:

Die 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung hat ca. 58,40 m² Wohnfläche.

Besonnung / Belichtung:

gut

Wirtschaftliche Wertminderung:

Das Bad der DG-Wohnung ist ein gefangener Raum. Die Wertminderung wird über den Mietzins und die Fläche (10% der Badfläche) kapitalisiert über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz. Die Wertminderung wurde mit 3.300 € ermittelt. Das Gäste-WC befindet sich im Treppenhaus und nicht in der Wohnung. Dies wird bei der Ermittlung der Wohnfläche mit einem Abschlag von 50 % der Fläche berücksichtigt.

4.2.6 Raumausstattung Wohnung Erdgeschoss

Bodenbelag:

Räume: PVC

Küche: kein Belag

Bad: Fliesen

WC: Fliesen

Wandbekleidung:

Räume: Putz und Anstrich

Küche: verputzt

Bad: Fliesen

WC: Fliesen

Deckenbekleidung:

Räume: Putz und Anstrich

Küche: verputzt

Bad: Holzdecke

WC: Putz und Anstrich

Fenster:

Fenster: Kunststofffenster;
Doppelverglasung;
unterschiedliche Herstellungsjahre vor ca. 1980

Rollläden: Kunststoff

Fensterbank innen: Naturstein

Fensterbank außen: Sandstein

Türen:

Zimmertüren: Holz mit Anstrich

Sanitäre Installation:

Bad: Wand-WC mit Spülkasten;
Waschbecken mit Eingriff Armatur und Spiegel;
Eckbadewanne (Whirlpool) mit Eingriff Armatur;
Duschwanne hoch mit Eingriff Armatur und Acrylglasabdeckung

WC: Wand-WC mit Spülkasten;
Waschbecken nur mit Kaltwasser

Grundrissgestaltung:

baujahresgemäß;
kleine Räume

Bemerkung:

Küchenausstattung: nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen: keine

Bauschäden & Baumängel der Räume: Die Wand- und Bodenbeläge sind zu erneuern. Die Fenster sind wahrscheinlich vor dem Jahr 1980 hergestellt worden und haben die wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten und sollten ausgetauscht werden. Die hohe Duschwanne ist nicht zeitgemäß und sollte durch eine niedrige, wenn möglich durch eine bodenebenerdige Dusche ausgetauscht werden.

wirtschaftliche Wertminderung: Zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel in den Räumen werden die Kosten auf ca. 45.000 € geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Die Räume der Wohnung im Erdgeschoss wurden teilweise begonnen zu modernisieren, jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Räume sind baujahresgemäß groß, das WC befindet sich im Treppenhaus. Der Ausstattungsstandard ist nach den bereits durchgeföhrten Modernisierungen und den unterstellten Modernisierungen als mittel bis gehoben (Gebäudestandard 2,8) zu beurteilen.

4.2.7 Raumausstattung Wohnung DG

Bodenbelag:

Räume: PVC

Küche: Fliesen

Bad: Fliesen

WC: PVC

Wandbekleidung:

Räume: Putz und Anstrich

Küche: Putz und Anstrich

Bad: Schieferplatten

WC: Tapete

Deckenbekleidung:

Räume: Putz und Anstrich

Küche: verputzt

Bad: Putz und Anstrich

WC: Putz und Anstrich

Fenster:

Fenster: Kunststofffenster;
Doppelverglasung und Isolierverglasung;
unterschiedliches Herstellungsjahr: 1984 und 2018

Holzfenster
Einfachverglasung
Herstellungsjahr ist nicht bekannt

Rollläden: Kunststoff

Fensterbank innen: Naturstein

Fensterbank außen: Sandstein

Türen:

Zimmertüren: Holz mit Anstrich

Sanitäre Installation:

Bad: Es wurde mit der Modernisierung des Bades begonnen. Es fehlen noch das Waschbecken, WC und Dusche.

WC: Stand-WC mit Spülkasten;
Kein Waschbecken

Grundrissgestaltung:

baujahresgemäß;
kleine Räume;
Das Bad ist ein gefangener Raum.

Bemerkung:

Küchenausstattung: nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen: keine

Bauschäden & Baumängel der Räume: Die Wand- und Bodenbeläge wären zu erneuern. Die Fenster sind teilweise vor dem Jahr 1980 und 1984 hergestellt worden und haben die wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten und sollten ausgetauscht werden. Das Bad sollte fertiggestellt werden.

wirtschaftliche Wertminderung: Zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel in den Räumen werden die Kosten auf ca. 29.000 € geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Die Räume der Wohnung im Dachgeschoss wurden teilweise begonnen zu modernisieren, jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Räume sind baujahresgemäß groß, das WC befindet sich im Treppenhaus. Der Ausstattungsstandard ist nach den bereits durchgeführten Modernisierungen und den unterstellten Modernisierungen als mittel bis gehoben (Gebäudestandard 2,9) zu beurteilen.

4.3 Garage

Die Doppelgarage wurde in massiver Bauweise errichtet, ist teilunterkellert und besitzt ein Satteldach. Das Satteldach ist als Speicher zu benutzen. Der Zugang in den Garagenspeicher erfolgt über die Dachterrasse oder durch die Garage. Der Zugang zu der Unterkellerung ist von der Gartenseite aus möglich. Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt, jedoch wurde die Garage im Jahr 2003 erweitert. Sehr wahrscheinlich ist das Kellergeschoss aus dem Baujahr des Zweifamilienhauses und wurde nach dem Krieg als Garage oder Abstellraum genutzt, bevor es später erweitert wurde. Die Garage hat eine maximale Stellplatzhöhe für Fahrzeuge von 1,88 m. Das Garagentor ist ein Stahl Sektionaltor, welches elektrisch betrieben wird.

4.4 Außenanlagen

Die Versorgungsanlage vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Ebenso zählen zu den Außenanlagen die Einfriedigungen und die Wegbefestigungen im Hof. Zudem steht in dem Garten ein Gartenhaus. Es ist im Garten ersichtlich, dass das Zweifamilienhaus unbewohnt ist. Der Garten bedarf einer gewissen Pflege. Die Kosten hierfür werden auf ca. 2.000 € geschätzt.

4.5 Gesamteindruck

Die zu bewertende Immobilie liegt in Lautertal an der B 47. Das Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 548 m² großen, leicht in Hanglage befindlichen (ca. 6 m Höhenunterschied zum Straßenniveau) Grundstück und wurde wahrscheinlich um 1900 errichtet. Das Zweifamilienhaus ist vollunterkellert, hat ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich Kellerräume und der Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 57 m² und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit mit ca. 58 m². Zu beiden Wohnungen gehört jeweils ein WC, das sich im Treppenhaus befindet.

Der jetzige Eigentümer hat nach dem Kauf der Immobilie mit Modernisierungen angefangen, aber größtenteils nicht abgeschlossen. Es sind die Modernisierungen abzuschließen und die Bauschäden zu beseitigen.

Zur Beseitigung der Bauschäden und zum Abschließen der bereist angefangenen Modernisierungen wurde in dem Gutachten ein Wert von ca. 132.000 € angesetzt.

Nach Abschluss der Maßnahmen wird der Gebäudestandard als mittel bis gehoben (Gebäudestandards-Stufe 2,9) eingestuft.

Neben dem Zweifamilienhaus befindet sich eine Doppelgarage. Die Garage ist teilunterkellert und hat ein Satteldach, das als Speicher genutzt wird. In die Garage können Fahrzeuge bis zu einer Höhe von ca. 1,88 m abgestellt werden. Die Garage wurde im Jahr 2003 erweitert. Die Garage wird durch ein Stahl-Sektionaltor mit elektrischem Antrieb geöffnet bzw. verschlossen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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, Lagemarkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Baumängel und Bauschäden,
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags
- oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert

Zum Stichtag 01.01.2022 beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück 145 €/m². Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²
Höhenunterschied und Form	=	durchschnittlich

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	548 m ²
Höhenunterschied und Form	=	schlecht

5.2.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	145,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.11.2023	× 1,06	B 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittl.	an der B 47	× 0,90	B 02
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 138,33 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	548	× 1,00	B 03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Höhenunterschied und Form	durchschnittl.	schlecht	× 0,90	B 04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 124,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	124,50 €/m²
Fläche	×	548 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	68.226,00 € rd. 68.200,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 insgesamt **68.200,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der

- B 01: Zeitliche Anpassung: Der Bodenrichtwert ist mit dem Stichtag 01.01.2022 definiert. Der Bewertungsstichtag ist ca. 2 Jahre nach dem Stichtag des Bodenrichtwertes. Es wird eine Anpassung nach der vom Gutachterausschuss in [7] veröffentlichten aktuellen Bodenindexpreisreihe vorgenommen. Hier wurde ein Bodenwertindex zwischen 2018 mit ca. 99,0 und 2022 mit 118,1 angegeben. Dies ist eine durchschnittliche Steigerung von ca. 5% pro Jahr. Jedoch sind mit solchen Steigerungen durch die wirtschaftliche Lage nicht zu rechnen. Der Immobilienmarkt ist eher stagnierend. Es wird eine Stichtagsanpassung des Bodenrichtwertes für die knapp 2 Jahre von 6 % vorgenommen.
- B 02 Flächenanpassung: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Grundstücksgrößen des Bodenrichtwertes mit 600 m² und des zu bewertenden Grundstückes mit 548 m² sind nahezu identisch, sodass hier keine Anpassung vorgenommen wird.
- B 03 Lage: Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert innerhalb der Bodenrichtwertzone. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der B 47. Die B 47 ist die Verbindungsstraße zwischen der Bergstraße und dem Odenwald. Hier ist je nach Tageszeit ein höheres Verkehrsaufkommen vorhanden. Um der Beeinträchtigung des höheren Verkehrsaufkommens direkt an der Straße im Vergleich zu anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone gerecht zu werden, ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen. Es wird eine Anpassung in Höhe von 10% vorgenommen.
- B 04 Höhenunterschied und Form: Das Bewertungsgrundstück weist einen Höhenunterschied von ca. 6 Metern aus. Zusätzlich verjüngt sich das Grundstück an der linken Grundstücksgrenze. Beide negativen Merkmale sind in dem Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Es wird je Merkmal eine Anpassung in Höhe von 5% vorgenommen.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 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 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. Zeitrentenwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des 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 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.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohhertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohhertrag 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) Einnahmемöglichkeiten 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 Reinerrträge 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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 erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	57,60		7,99	460,22	5.522,64
		Wohnung DG	58,40		7,99	466,62	5.599,44
Garage		Garage		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			116,00	2,00		1.006,84	12.082,08

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.082,08 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 2.913,46 €

jährlicher Reinertrag

= 9.168,62 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,30 % von 68.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 886,60 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 8.282,02 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer

× 28,604

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 236.898,90 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 68.200,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 305.098,90 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 305.098,90 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 135.300,00 €

Ertragswert

= 169.798,90 €

rd. 170.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durch örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Wohnfläche ist, umso geringer ist die absolute Miete. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was eine höhere relative Miete zur Folge hat. Das heißt die relative Miete steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnfläche.

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der aus [7] vergleichbaren Gebäuden als mittelfristiger Durchschnittswert und unter der Berücksichtigung der Wohnflächengröße abgeleitet und des Gebäudestandards.

Die durchschnittliche Miete [€/m² Wohnfläche] bezogen auf 90 m² für Wohnungen mit mittlerem Gebäudestandard, einem Bodenrichtwert von 100 €/m² bis 199 €/m² und einem Baujahr von 1990 wird in [7] mit 7,39 € / m² WF angegeben.

Zusätzlich wird der Mietzins an die Gegebenheiten des Zweifamilienhauses angepasst, hierzu zählen Wohnungsgröße und Ausstattungsstandard. Angepasst mit den in [7] veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Mietzins für die annähernd gleich große Wohnungen von 7,99 €/m² WF.

Bewirtschaftungskosten

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

- für die Miteinheit Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	345,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	777,60
Mietausfallwagnis	3,00	----	165,68
Summe			1.288,28 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	345,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	788,40
Mietausfallwagnis	3,00	----	167,98
Summe			1.301,38 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	90,00
Instandhaltungskosten	----	----	205,00
Mietausfallwagnis	3,00	----	28,80
Summe			323,80 (ca. 34 % des Rohertrags)

Liegenschaftszins

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart Liegenschaftszinssätze. In [7] werden regionale Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser und bei einem Bodenrichtwertniveau bis 199 €/m² veröffentlicht. Für das Bodenrichtwertniveau wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,30 % und eine Spanne von +/- 0,8 angegeben, weitere Merkmale sind eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren, eine Wohnfläche von 170 m², ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 140 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 750 m².

Unter Berücksichtigung der einzelnen Aspekte wie der Bodenrichtwert von 125 €/m², eine Wohnfläche von ca. 116 m², eine Grundstücksgröße von 548 m² und eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren nach der Umsetzung der unterstellten Modernisierung und Marktpreissituation wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,30 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

In dem Bewertungsmodell der veröffentlichten Daten aus [7] wird die GND von Wohnimmobilien auf 70 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer §6 Absatz 6 ImmoWertV

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 12 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	1,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
Summe		6,0	6,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 34$ Jahren =) 1989. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

Für die Garage, welche in den 2000er Jahren erweitert wurde, wird ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-135.300,00 €
* siehe Kapitel 4.2.4	-56.000,00 €
* siehe Kapitel 4.2.5	-3.300,00 €
* siehe Kapitel 4.2.6	-45.000,00 €
* siehe Kapitel 4.2.7	-29.000,00 €
* siehe Kapitel 4.4	-2.000,00 €
Summe	-135.300,00 €

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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).

5.4.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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)

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 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	865,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	249,58 m ²	101,57 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	215.886,70 €	24.884,65 €
Baupreisindex (BPI) 24.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	384.925,99 €	44.369,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	384.925,99 €	44.369,33 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	36 Jahre
• prozentual		48,57 %	48,57 %
• Faktor	x	0,5143	0,5143
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	197.967,44 €	22.819,15 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.967,44 €	22.819,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	229.786,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 9.191,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 238.978,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 68.200,00 €
vorläufiger Sachwert	= 307.178,05 €
Sachwertfaktor	× 1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 322.536,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 135.300,00 €
Sachwert	= 187.236,95 €
	rd. 187.000,00 €

5.4.4 Erläuterung der Begriffe und Wertansätze in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogeschoßfläche (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand des Aufmaßes am Ortstermin für das Zweifamilienhauses ermittelt. Die BGF für die Immobilie wurde mit 249,58 m²BGF und für die unterkellerte Garage mit 101,57 m² BGF ermittelt und angesetzt. Die Bruttogeschoßflächenberechnung ist in Anhang 6 ersichtlich.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Im letzten zur Verfügung stehenden Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes werden für Wohnimmobilien ein BPI von 178,3 % angegeben.

Normalherstellwert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,3	0,4		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,4	0,6	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	6,9 %	80,8 %	5,4 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
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 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	6,9	45,20
2	725,00	6,9	50,03
3	835,00	80,8	674,68
4	1.005,00	5,4	54,27
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 824,18			
gewogener Standard = 2,9			
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 824,18 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 865,39 €/m² BGF
rd. 865,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]				
				1	2	3	4
1	0,00	0,0	0,00				
2	0,00	0,0	0,00				
3	245,00	100,0	245,00				
4	485,00	0,0	0,00				
5	780,00	0,0	0,00				
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00							
gewogener Standard = 3,0							
(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)							

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Zu- / Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normalgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand erforderlich. Es wurden keine Zu- / Abschläge angesetzt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende 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 zeitgemäßem werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) siehe Kapitel 4.2.4	9.000,00 € 0,00€
Summe	9.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

Es gibt keine besonderen Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (229.786,59 €)	9.191,46 €
Summe	9.191,46 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem Modell des Gutachterausschusses. Dort werden Wohnhäuser mit einer GND von 70 Jahren angegeben.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 12 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	1,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
Summe		6,0	6,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 34$ Jahren =) 1989. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1989

zugrunde gelegt.

Für die Garage, welche in den 2000er Jahren erweitert wurde, wird ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Nach ImmoWertV soll eine gleichmäßige (lineare) Alterswertminderungen der baulichen Anlagen zugrunde gelegt werden.

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die Objektart Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren. In [7] werden regionale Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser und bei einem Bodenrichtwertniveau von 100 €/m² bis 199 €/m² veröffentlicht. Für das Bodenrichtwertniveau wird ein Sachwertfaktor von 1,20 und eine Spanne von +/- 0,29 angegeben, weitere Merkmale sind durchschnittliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren, vorläufiger Sachwert von 345.000 €, Bruttogrundfläche von 400 m² BGF, durchschnittlicher Bodenrichtwert von 150 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 775 m².

Unter Berücksichtigung der einzelnen Aspekte wie der Bodenrichtwert von 125 €/m², vorläufiger Sachwert von 300.000 €, einer Grundstücksgröße von 548 m² und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren nach der Umsetzung der unterstellten Modernisierung und Marktpreissituation wird ein Sachwertfaktor von 1,05 % angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Absatz 2 ImmoWertV

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-135.300,00 €
* siehe Kapitel 4.2.4	-56.000,00 €
* siehe Kapitel 4.2.5	-3.300,00 €
* siehe Kapitel 4.2.6	-45.000,00 €
* siehe Kapitel 4.2.7	-29.000,00 €
* siehe Kapitel 4.4	-2.000,00 €
Summe	-135.300,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „5.1 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

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt und Erzielung von Mieteinkünften erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in der Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Substanzwert) von Interesse. Zudem stehen die für die marktkonforme Sachwertermittlung (Bodenwert und angepasster bundesdurchschnittlicher Sachwertfaktor) erforderliche Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

der Ertragswert wurde mit	rd. 170.000 €,
der Sachwert mit	rd. 187.000 €

5.5.4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (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 guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 0,90 = 0,900$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 0,90 = 0,900$.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[187.000,00 € $\times 0,900 + 170.000,00 € \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 179.000,00 €$.

5.5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück eingetragen im

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
<i>Lautern</i>	447	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Lautern</i>	1	54/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 mit rd.

179.000,00 €

in Worten: **einhundertneunundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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.

Viernheim, 05.12.2023

Stephan Beikert

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 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

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Verlag Reguvis, Auflage 2021
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag,
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel
- [5] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Wolters,
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumigen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug aus der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Baupläne	5 Seiten
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Bruttogeschossflächenberechnung (BGF)	1 Seite
Anlage 7:	Fotos	24 Seiten
		Summe 34 Seiten

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumigen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 28.11.2023

Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

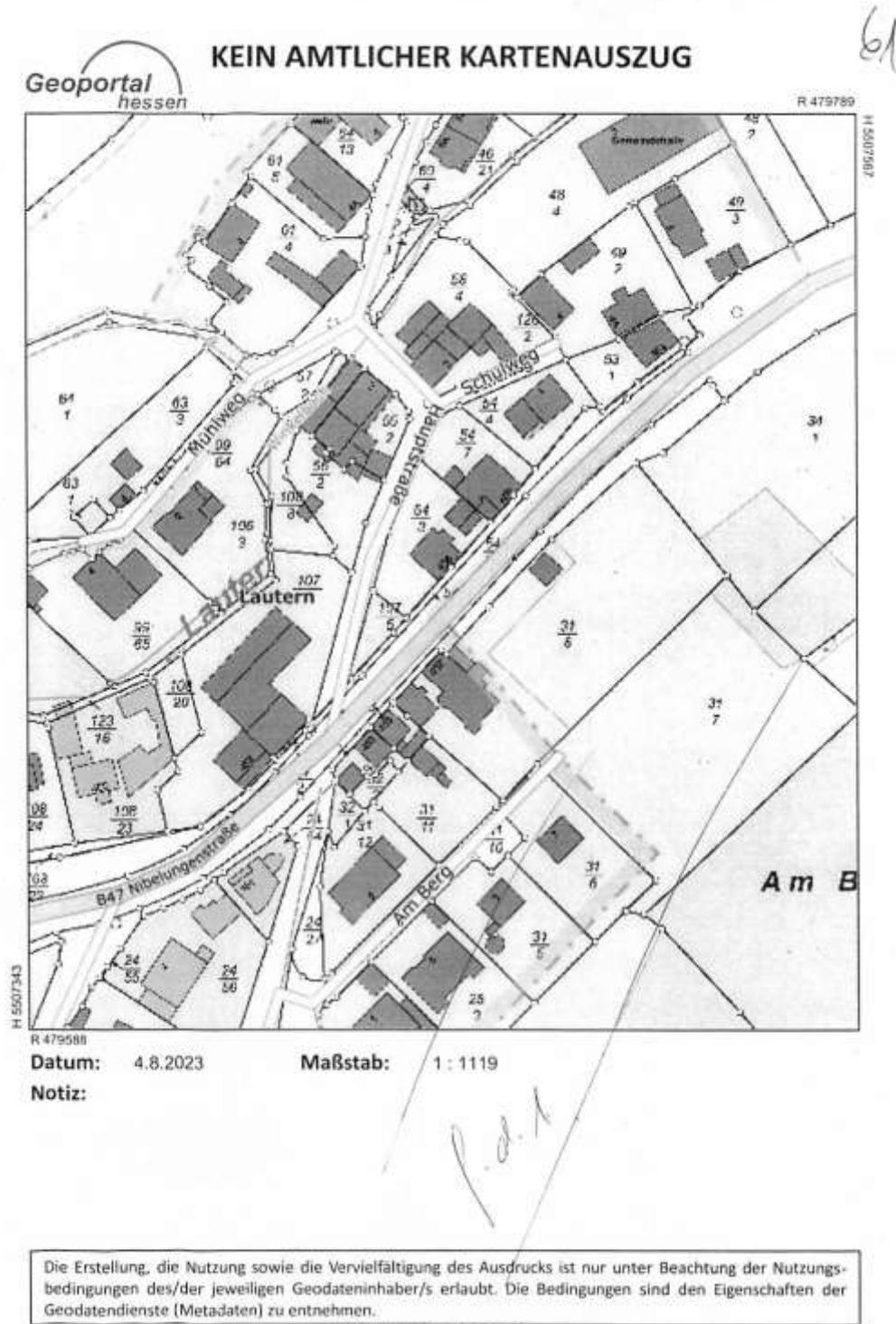
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität: 28.11.2023

Maßstab: 1:10.000

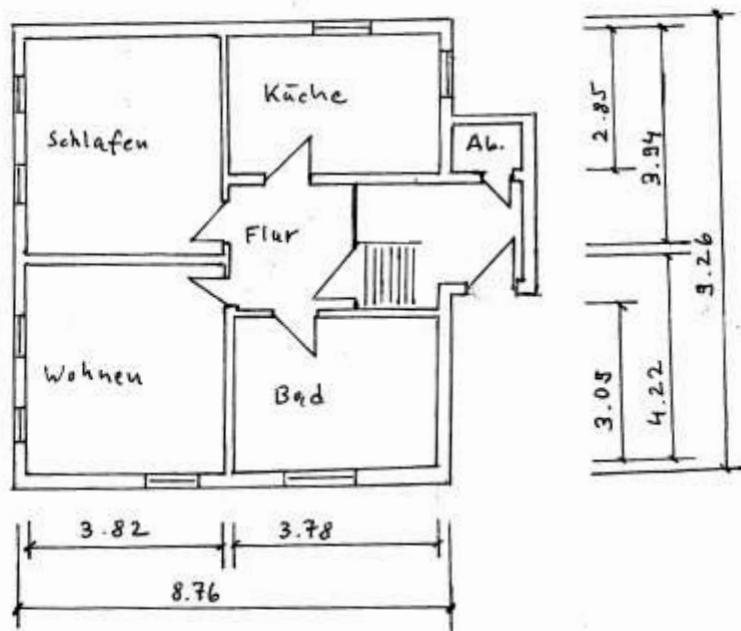
Anlage 3: Auszug des Lageplans



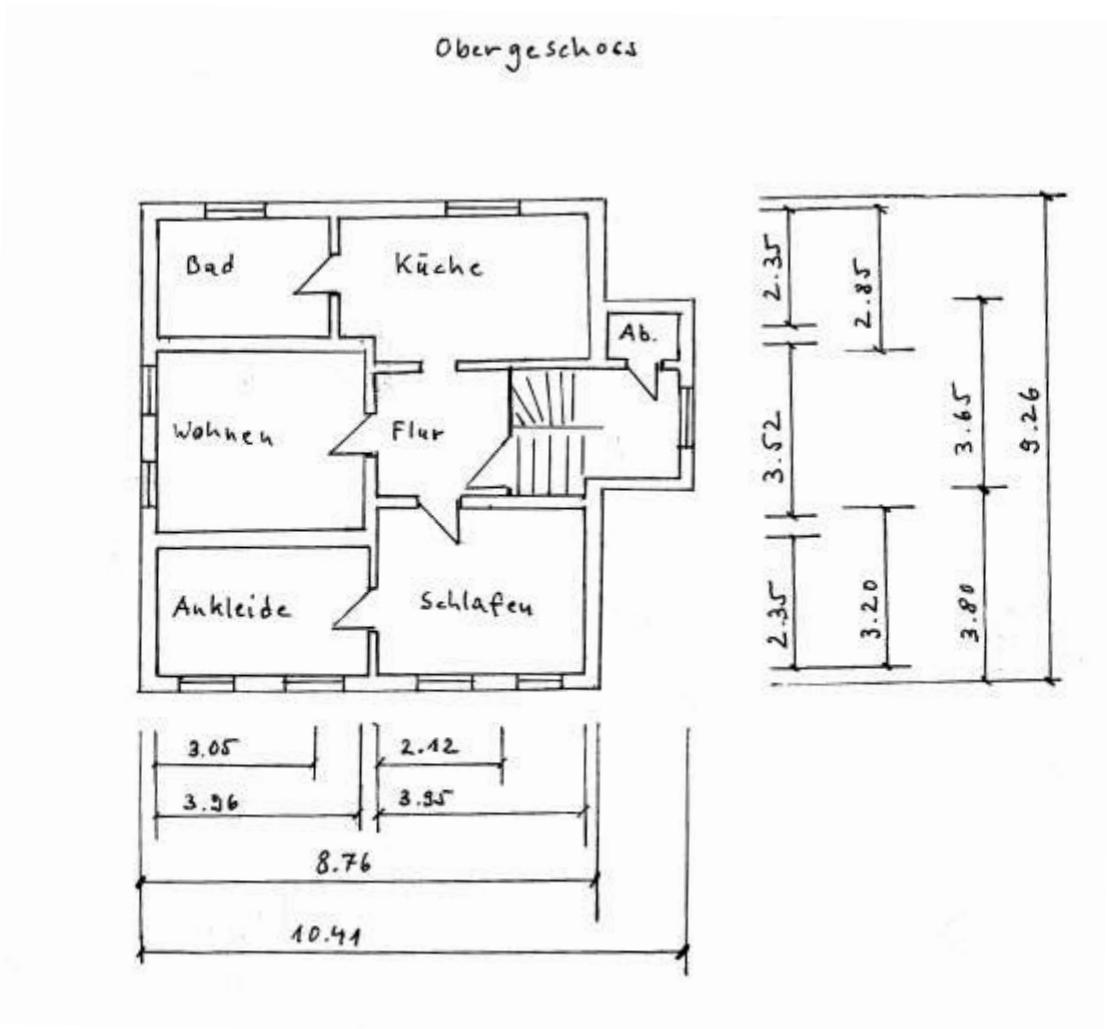
Aktualität: 04.08.2023
Maßstab: 1:1.119

IB-Nr. 821/AG/GA/ZFH/SB
Aktenzeichen: 43 K 9/23

Anlage 4: Baupläne Grundriss EG
Seite 1 von 5

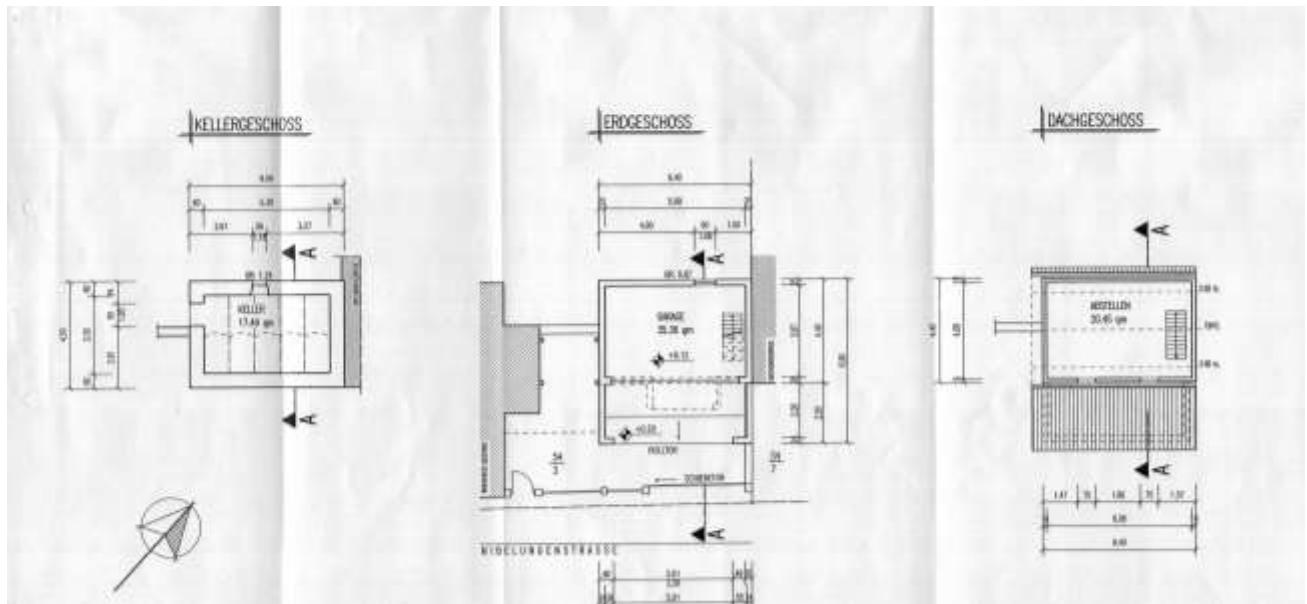


Die Skizzen wurden vom Makler des Eigentümers zur Verfügung gestellt.

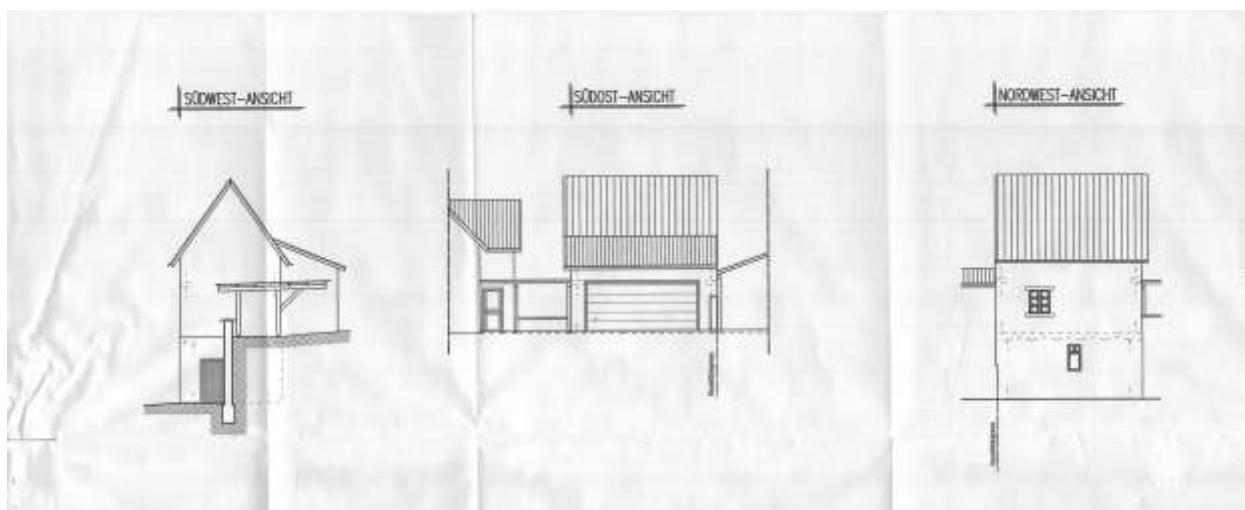
Anlage 4: Baupläne Grundriss DG
Seite 2 von 5

Die Skizzen wurden vom Makler des Eigentümers zur Verfügung gestellt.

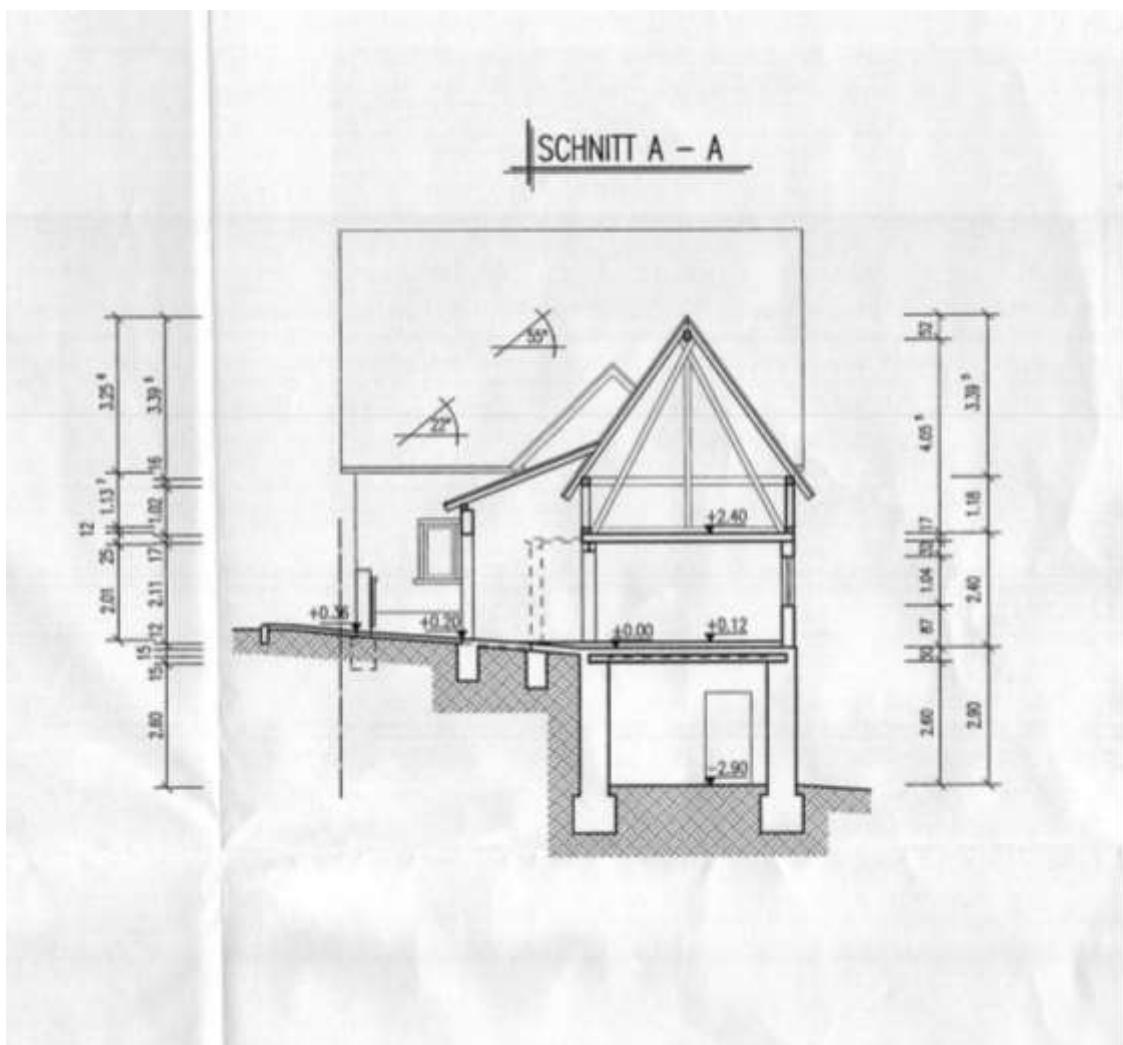
Anlage 4: Baupläne Garage:
Seite 3 von 5



Anlage 4: Baupläne Garage Außenansicht
Seite 4 von 5



Anlage 4: Baupläne Garage Schnitt
Seite 5 von 5



Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Anlage 6: Bruttogrundflächenberechnung
Seite 1 von 1

Berechnung des Bruttorauminhalts (BRI) oder der Bruttogrundfläche

Elage	Gebäude	Raumbe-zeichnung	+/ -	Länge w&N(0)	Breite w&N(0)	Grund- fläche	Faktor w&N(0)	Höhe	Rauminhalt	Bemerkung
				[m]	[m]	[m ²]		[m]	[m ³]	
KG	ZFH	Keller	+	8,68	9,17	79,60	1	0,00	0,00	
EG	ZFH	Erdgeschoss	+	8,68	9,17	79,60	1	0,00	0,00	
EG	ZFH	Erker	+	1,47	3,67	5,39	1	0,00	0,00	
DG	ZFH	Dachgeschoß	+	8,68	9,17	79,60	1	0,00	0,00	
DG	ZFH	Erker	+	1,47	3,67	5,39	1	0,00	0,00	
KG	Garage	Keller	+	6,40	4,40	28,16	1	0,00	0,00	
EG	Garage	Erdgeschoss	+	6,40	6,90	44,16	1	0,00	0,00	
DG	Garage	Dachgeschoß	+	6,40	4,40	28,16	1	0,00	0,00	
Summe				BGF	350,06			BRI	0,00	
		ZFH		249,58						
		Garage		100,48						

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 24



Bild-Nr. 1: Straßenansicht



Bild-Nr. 2: Garage

Seite 2 von 24



Bild-Nr. 3: Ansicht von links



Bild-Nr. 4: Rückansicht

Seite 3 von 24



Bild-Nr. 5: Garten mit Gastank (gemietet)



Bild-Nr. 6: Garage

Seite 4 von 24



Bild-Nr. 7: Speicher über der Garage

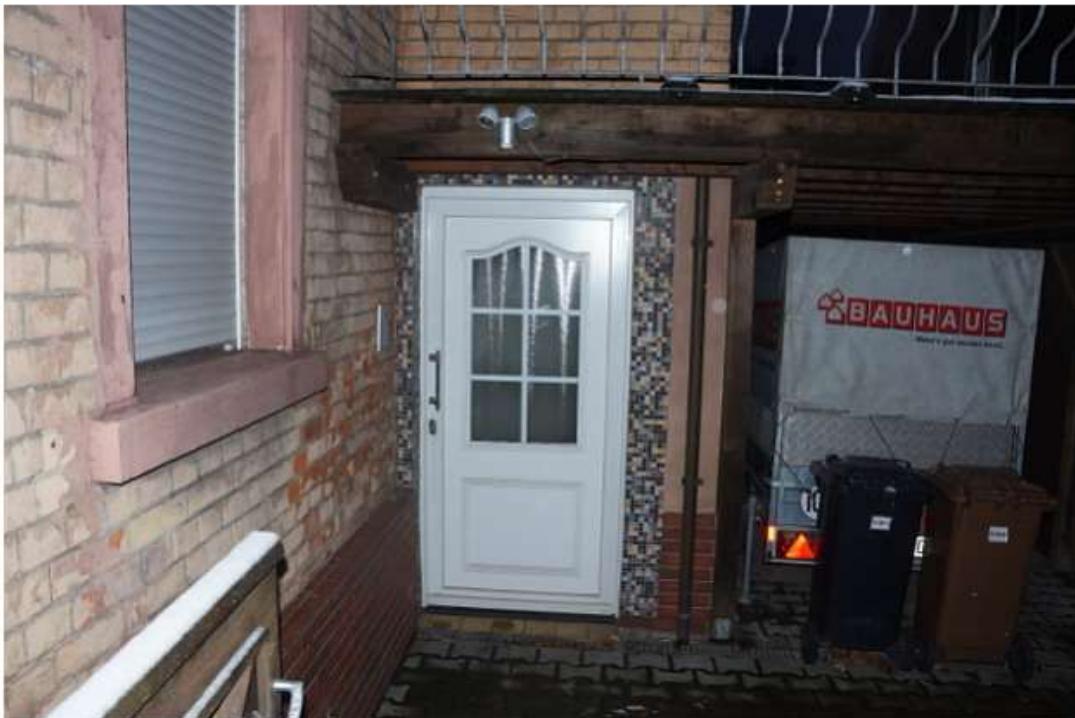


Bild-Nr. 8: Eingang ins Zweifamilienhaus

Seite 5 von 24



Bild-Nr. 9: EG: Gäste-WC



Bild-Nr. 10: Kellertreppe

Seite 6 von 24



Bild-Nr. 11: KG: Raum



Bild-Nr. 12: KG: Raum

Seite 7 von 24



Bild-Nr. 13: KG: Zimmer



Bild-Nr. 14: KG: Waschküche

Seite 8 von 24



Bild-Nr. 15: KG: Heizung



Bild-Nr. 16: KG: Dusche

Seite 9 von 24



Bild-Nr. 17: EG: Eingang zur Wohnung



Bild-Nr. 18: EG: Zimmer

Seite 10 von 24



Bild-Nr. 19: EG: Zimmer

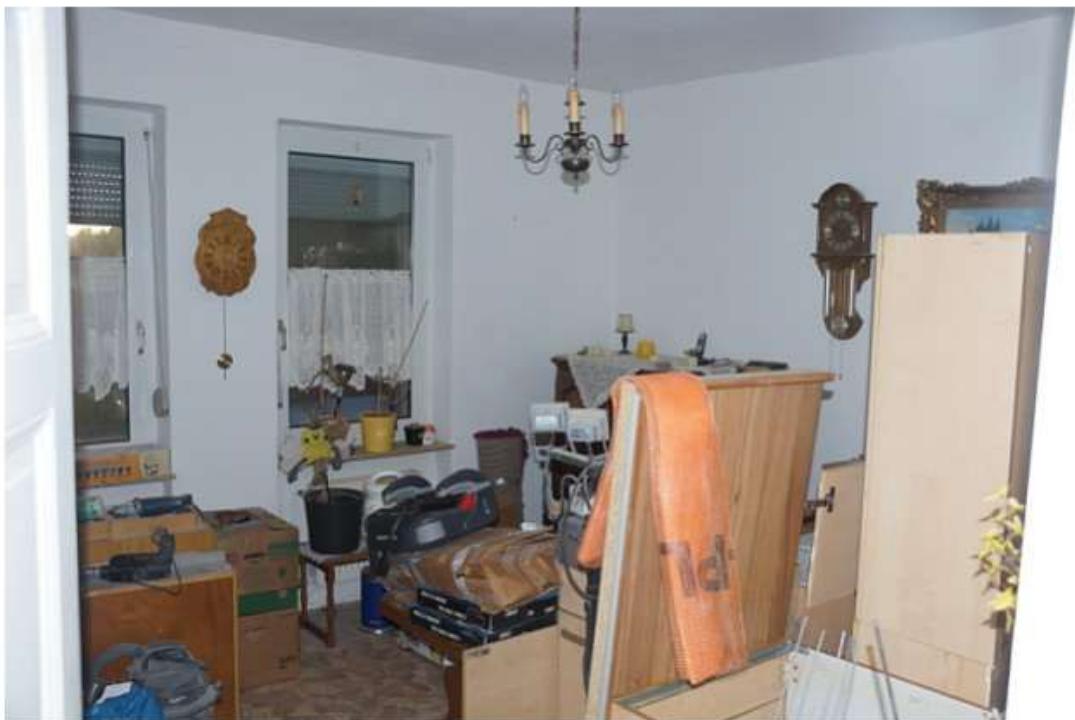


Bild-Nr. 20: EG: Zimmer

Seite 11 von 24



Bild-Nr. 21: EG: Zimmer



Bild-Nr. 22: EG: Zimmer

Seite 12 von 24



Bild-Nr. 23: EG: Zimmer



Bild-Nr. 24: EG: Bad

Seite 13 von 24



Bild-Nr. 25: EG: Badezimmer Dusche



Bild-Nr. 26: EG: Badezimmer Bad

Seite 14 von 24

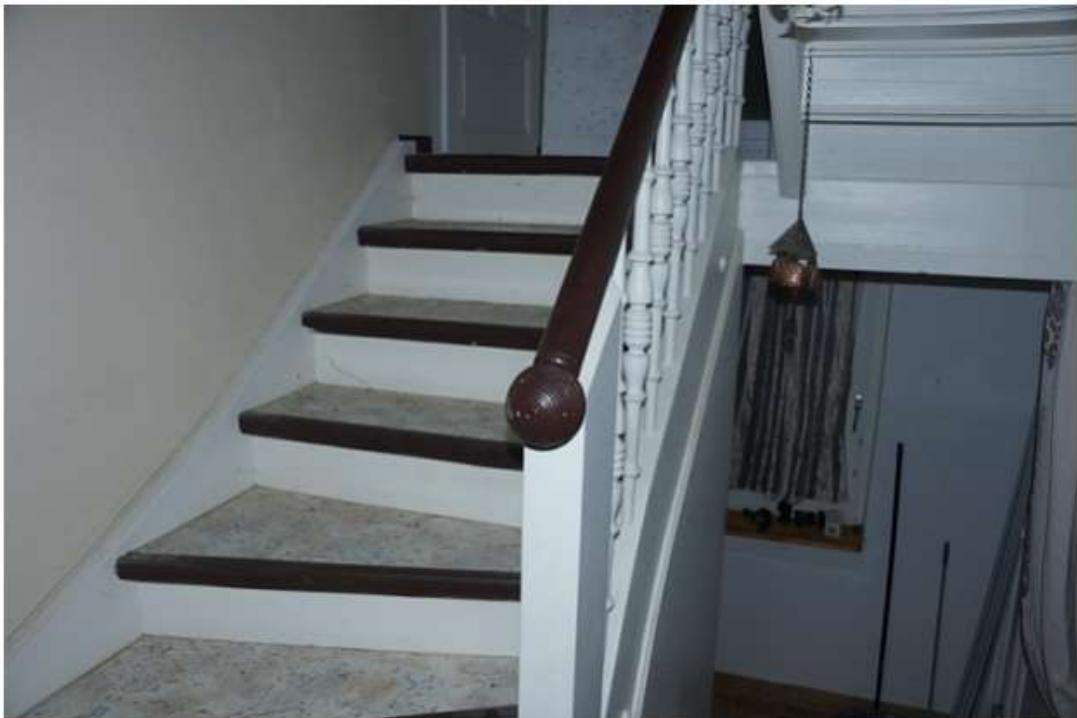


Bild-Nr. 27: Treppe zum DG



Bild-Nr. 28: OG: Gäste-WC

Seite 15 von 24



Bild-Nr. 29: Eingang DG



Bild-Nr. 30: DG: Küche

Seite 16 von 24

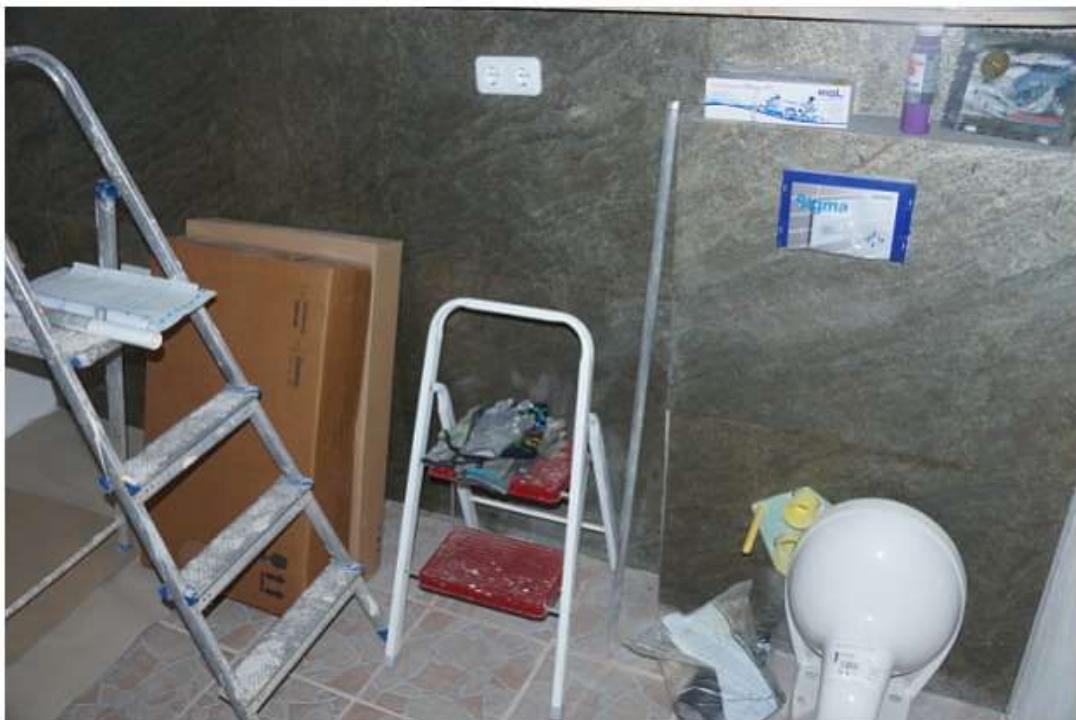


Bild-Nr. 31: DG: Bad

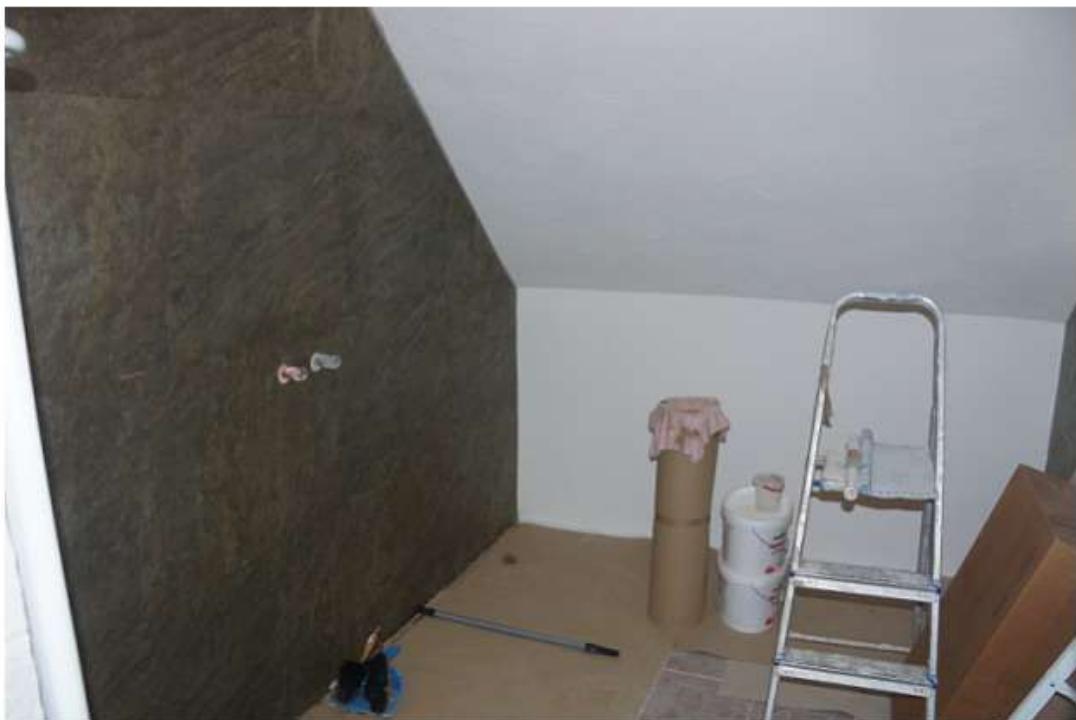


Bild-Nr. 32: DG: Bad

Seite 17 von 24



Bild-Nr. 33: DG: Zimmer



Bild-Nr. 34: DG: Zimmer

Seite 18 von 24



Bild-Nr. 35: DG: Zimmer



Bild-Nr. 36: Speicher

Seite 19 von 24



Bild-Nr. 37: Speicher



Bild-Nr. 38: schmuckige Außenwand

Seite 20 von 24



Bild-Nr. 39: Lose Fassadenverkleidung



Bild-Nr. 40: vewitterter Dachbalken

Seite 21 von 24



Bild-Nr. 41: Verwitterter Dachbalken



Bild-Nr. 42: nicht fertig installierte Elektrik

Seite 22 von 24

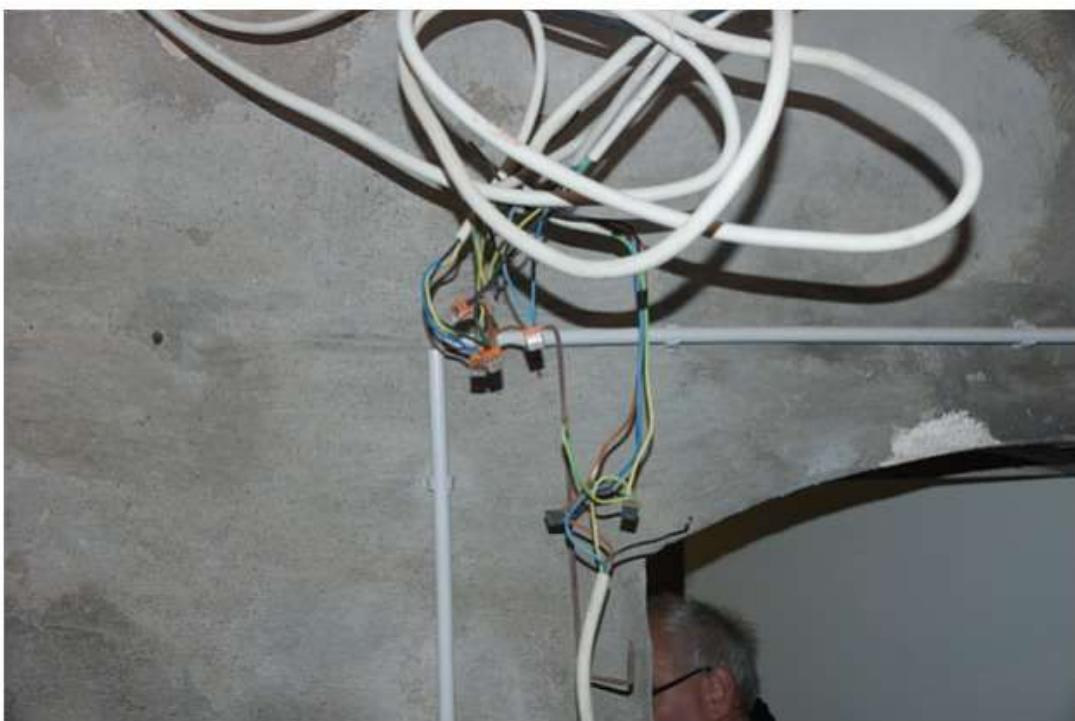


Bild-Nr. 43: nicht fertig installierte Elektrik



Bild-Nr. 44: stark verrosteter Stahlträger

Seite 23 von 24



Bild-Nr. 45: Feuchteschäden Kelleraußenwand



Bild-Nr. 46: defekte oder fehlende Fliesen Kellertreppe

Seite 24 von 24

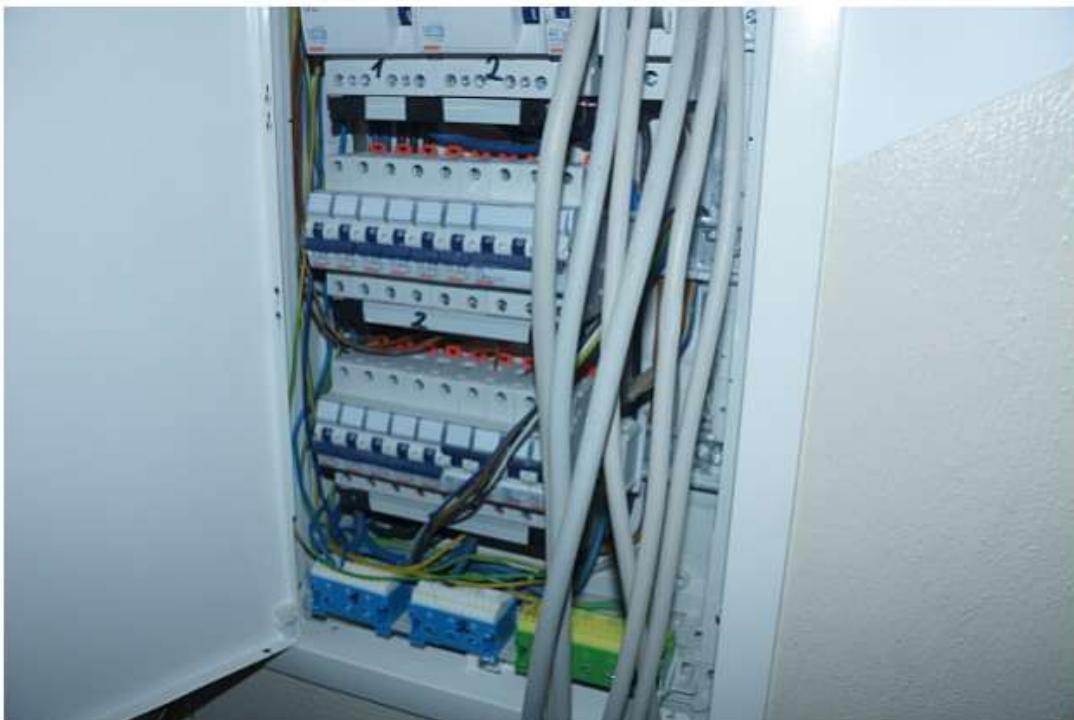


Bild-Nr. 47: Sicherungskasten EG nicht fertiggestellt



Bild-Nr. 48: offene Verteilerdose