

**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung**

Von der IHK Darmstadt
öffentlich bestellt und
vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

b.v.s.
Sachverständige

Aspirantensachverständiger
für
Grundstücksbewertung nach
§ 194 Baugesetzbuch (BauZG)

Mitglied im Gutachterausschuss
für Immobilienwerte beim Amt für
Bodenmanagement Heppenheim

Bauingenieur (Dipl.-Ing.)

Walrmichelbacher Straße 8
64646 Heppenheim
Telefon: 0 62 52/26 71
Telefax: 0 62 52/6 81 09
Mobil: 01 51/11 57 69 42
info@binz-wertermittlung.de
www.binz-wertermittlung.de

GUTACHTEN

Nr. GA2025.006

im Zwangsversteigerungsverfahren (**AZ: 43 K 17/24**)

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 64653 Lorsch, Le Coteauer Straße 6**

sowie des mit einem

**Garagengebäude bebauten Grundstücks
in 64653 Lorsch, Elsterweg**

**Erstellung von
Verkehrswertgutachten**

- als Grundlage bei An- und Verkauf von Grundstücken
- zur Vermögensfeststellung
- bei Vermögensübergängen
- bei Erb- und Scheidungsfällen
- bei Schenkung
- bei gerichtlichen Auseinandersetzungen
- als Grundlage für eine Immobilienfinanzierung
- zur Kreditvergabe (Belohnungswertermittlung)
- zur Feststellung von Betriebsvermögen
- bei steuerlichen Betrachtungen
- bei Zwangsversteigerungen

Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.
Zusätzlich wurde das Gutachten und ein Exposé als pdf-Datei erstellt
(zur Veröffentlichung auf dem ZVG-Portal im Internet).



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten	4
1.1	Grundstück/Gebäude	4
1.2	Nutzung/Raumaufteilung	4
1.3	Ergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	7
3.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Nutzung zum Wertermittlungssichttag	10
3.8	Zukünftige wirtschaftliche Nutzung	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienwohnhaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Garage (im Haus integriert)	15
4.4	Einzelgarage	16
4.5	Außenanlagen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts	18
5.2	Teilgrundstücke	18
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück A: Wohngrundstück	19
5.3.1	Verfahrenswahl	19
5.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
5.3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
5.3.1.3	Zu den Verfahren	19
5.3.1.4	Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	21
5.3.2	Risikoeinschätzung	23
5.3.2.1	Nachfragesituation und Marktgängigkeit	23
5.3.2.2	Drittverwendungsfähigkeit	24
5.3.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.3.2	Beschreibung des Teilgrundstücks	25
5.3.3.3	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	26

5.3.4	Sachwertermittlung	28
5.3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.3.4.2	Sachwertberechnung	29
5.3.4.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	30
5.3.5	Ertragswertermittlung	38
5.3.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
5.3.5.2	Ertragswertberechnung	39
5.3.5.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	40
5.3.6	Wert des Teilgrundstücks A: Wohngrundstück	47
5.3.6.1	Unbeeinflusster Verkehrswert.....	47
5.3.6.2	Wertbeeinflussung aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage	48
5.3.6.2.1	Werteinfluss der „Einnahmen“ aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage	48
5.3.6.2.2	Sonstige merkantile Werteinflüsse	49
5.3.6.3	Wertbeeinflusster Verkehrswert	50
5.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück B: Garagengrundstück	51
5.4.1	Wert des Teilgrundstücks B: Garagengrundstück	51
5.5	Verkehrswert	52
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	53
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	53
7	Verzeichnis der Anlagen	54

1 Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten

1.1 Grundstück/Gebäude

Lage:	64653 Lorsch, Le Coteauer-Straße 6 + Elsterweg
Flur:	16
Flurstücksnummern:	218 + 220
Grundstücksgröße:	321 m ² + 18 m ²
Objektart:	Einfamilienwohnhaus + Garage
Baujahr:	1994
Wertermittlungstichtag:	05.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2 Nutzung/Raumaufteilung

Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> Flur, Heizraum, 3 Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> Diele/Flur, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Gäste-WC, Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> Studio, 2 Kinderzimmer, Bad/WC
Wohnfläche (Außensitzflächen zu 1/4):	rd. 172,00 m ²
Nutzung zum Wertermittlungstichtag:	Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

1.3 Ergebnisse

	Wohngrundstück	Garagengrundstück
Bodenwert:	rd. 165.000,00 €	
Sachwert:	rd. 627.000,00 €	
Ertragswert:	rd. 578.000,00 €	
Unbeeinflusster Verkehrswert:	rd. 625.000,00 €	rd. 10.000,00 €
Wertbeeinflussungen:	rd. 6.500,00 €	
Wertbeeinflusster Verkehrswert:	rd. 632.000,00 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Le Coteauer Straße 6 64653 Lorsch
Grundbuch- und Katasterangaben:	Wohngrundstück Grundbuch von Lorsch, Blatt 8714, lfd. Nr. 1 Gemarkung Lorsch, Flur 16, Flurstück 218, Fläche 321 m² Garagengrundstück Grundbuch von Lorsch, Blatt 8714, lfd. Nr. 3 Gemarkung Lorsch, Flur 16, Flurstück 220, Fläche 18 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Wilhelmstraße 26 64625 Bensheim Beschluss vom 07.01.2025 - Aktenzeichen 43 K 17/24 - Auftragsschreiben vom 07.01.2025 Auftragseingang am 15.01.2025
Eigentümer:	<i>(hier nicht abgedruckt)</i>

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	05.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	05.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	05.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>(hier nicht abgedruckt)</i> und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichts Bensheim mit beiliegendem Grundbuchauszug
- Auszug aus der Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Planunterlagen (Grundrisse und Schnitt)
- Angaben zur Photovoltaikanlage (Auszug Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur, Rechnung Anlage, Einspeisevergütungen)
- Ortsbesichtigung
- Angaben der Eigentümerin

2.4 Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts)

Mieter/Pächter:	Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.
Hausverwaltung:	Es gibt keine Hausverwaltung; es handelt sich um Volleigentum.
Gewerbebetrieb:	Es befindet sich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.
Zubehör etc.:	Zur Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein Zubehör vorhanden.
Hausschwamm:	Es besteht kein begründeter Verdacht auf Hausschwamm.
Beschränkungen, Beanstandungen Rechte und Lasten etc.:	Es bestehen keine Auflagen oder Beschränkungen.
Energieausweis:	Es liegt ein Energieausweis vor.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:

Hessen

Kreis:

Kreis Bergstraße

Ort und Einwohnerzahl /
Demographische Entwicklung¹⁾:

Lorsch (ca. 14.100 Einwohner)

Das Durchschnittsalter der Einwohner von Lorsch ist im 10-Jahres-Zeitraum (2011 bis 2021) von 43,9 Jahre auf 44,9 Jahre gestiegen. Die Einwohnerzahlen sind in diesem Zeitraum gestiegen (+7,0 %). Im Jahr 2023 hat Lorsch rd. 14.100 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 hin wird eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung sowie ein Durchschnittsalter von 46,0 Jahren prognostiziert.

Die Entwicklung zeigt zwar einen Wandel hin zu einer im Zeitablauf älter werdenden Bevölkerung, dessen Ausmaß zum Wertermittlungsstichtag aber keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Lorsch hat.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Worms, Darmstadt, Mannheim, Heidelberg

Landeshauptstadt:

Wiesbaden

Bundesstraßen:

B 47 und B 460

Autobahnzufahrt:

A 67: Anschluss Lorsch

A 5: Anschluss Bensheim oder Heppenheim (ca. 5 km)

Bahnhof:

Lorsch: Nahverkehr

Bensheim: Fernverkehr

Flughafen:

Frankfurt/Main (ca. 60 km)

3.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Innerörtliche Lage:

Stadttrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;

Schulen und Ärzte in Lorsch und den

umliegenden Städten ausreichend vorhanden;

¹⁾ www.wegweiser-kommune.de

	öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; kompakte Bebauung Bauweise; Kettenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (Wohngrundstück):	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 19 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 339,00 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinen; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude; Grundstück nicht eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	keine Grundwasserschäden; besondere Gründung (Pfahlgründung)
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lorsch, Blatt 8714, folgende, jedoch im Rahmen der Wertermittlung nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung
für die Stadt Lorsch; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 250.000,00 DM nebst 18 % Zinsen jährlich und 5 % Nebenleistungen jährlich oder 10 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 25.05.1992 eingetragen am 31.08.1992.

Lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind aus Sicht des Sachverständigen nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.10.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Gültigkeitsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dieser kann online im Geographischen Informationssystem (Bürger GIS) des Kreises Bergstraße eingesehen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

3.7 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden 1 Garagenplatz und 1 Stellplatz im Hof (vor der Garage). Ein weiterer Garagenplatz befindet sich auf einem separaten Flurstück.

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

3.8 Zukünftige wirtschaftliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjekts kann für die Bewertung auch als zukünftig wirtschaftliche Nutzung unterstellt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes ausgetauscht werden muss, ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen. Auf eventuelle Ausnahmen sowie die bei einem Eigentumswechsel bestehenden Fristen wird hingewiesen.

4.2 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1994 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierungen:	im Rahmen der Instandhaltung (gemäß Angaben der Eigentümerin und Feststellungen im Rahmen des Ortstermins)
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis auf Grundlage des Energieverbrauchs vor. Energieverbrauch: 89,6 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist (Bereich Erdgeschoss) barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisent-scheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berück-sichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Heizraum, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele/Flur, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoss:

Studio, 2 Kinderzimmer, Bad/WC

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente und Bodenplatte:

Beton

Keller:

Außenwände:
Beton

Innenwände:
Mauerwerk

Bodenbeläge:
Fliesen

Wandbekleidungen:
Rauputz und Anstrich auf Beton

Deckenbekleidungen:
Überwiegend Beton roh;
vereinzelt Anstrich;
vereinzelt Rauputz

Türen:
Stahl- und Holztüren

Fenster:
Holz mit Isolierverglasung

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Pultdach mit versetzten Ebenen <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechende Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefon- und Fernseekabelanschluss
Heizung:	Zentralheizung (Gas), Baujahr 1994; Fußbodenheizung
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung; ergänzt durch kleine Solaranlage

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	generell Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Rauputz; teilweise Tapeten mit Anstrich und Mustertapeten; Sanitärräume mit Wandfliesen (raum- und türhoch)
Deckenbekleidungen:	im Erdgeschoss überwiegend Rauputz; teilweise sichtbare Dachsparren mit oberseitiger Verschalung; im Dachgeschoss generell sichtbare Dachsparren mit oberseitiger Verschalung

Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; auch raumhohe Verglasungen; Dachflächenfenster Fensterläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Innentüren:</u> Türen aus Holz; Holzzargen
Sanitäre Installation:	<u>Bad/WC Erdgeschoss:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC mit Unterputz- Spülkasten, Waschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad/WC Dachgeschoss:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC mit Unterputz- Spülkasten, Bidet, Waschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Sauna und Wärmekabine (ohne wertbeeinflussenden Zeitwert), Photovoltaikanlage
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	normal bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Gemäß Angaben der Eigentümerin und Feststellungen im Rahmen des Ortstermins sind folgende Mängel vorhanden. ▪ Rissbildungen im Bereich Materialübergang an Wänden und Decken (z.B. von Mauerwerk auf Gipskarton) ▪ Kleinere Risse in Mauerwerkswänden etc. ▪ Feuchtigkeiterscheinungen an Dachflächenfenstern ▪ Rissbildung an Bodenfliesen (vereinzelt) ▪ Rollläden teilweise schwergängig bzw. außer Funktion Die aufgeführten Punkte rechtfertigen jedoch keinen wertbeeinflussenden Abschlag.

Nachrüstverpflichtungen gemäß
Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Betriebsverbot für Heizkessel (§ 72 GEG)

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

Ausnahmen nach § 72 GEG

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie 2. Heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

Da es sich bei der Heizungsanlage um eine Niedertemperaturanlage handelt, ist ein Austausch (gesetzlich) aktuell nicht gefordert.

Energetische Beschaffenheit
des Gebäudes:

Die energetische Beschaffenheit ist im Besonderen abhängig vom Zustand und Alter von Dach, Außenwände und Fenster. Darüber hinaus selbstverständlich von der eingebauten Heizungstechnik.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich mit Baujahr 1994 um Bestandsgebäude mittleren Alters (31 Jahre) .

Die Gebäudehülle (Außenfassade, Fensteranlagen und Dachflächen) sind in Bezug auf den Wärmeschutz noch auf dem Stand des Baujahres.

Die Heizungsanlage (Gas) stammt aus dem Jahr 1994 und darf gemäß § 72 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch bis zum 31.12.2044 in der Form weiter betrieben werden.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

4.3 Garage (im Haus integriert)

Kurzbeschreibung:

Typ:
Einzelgarage

Baujahr:
1994

Bauart:
massiv

Außenansicht:
Putz mit Anstrich

Dach:
Pulldach des Hauptgebäudes

Dacheindeckung
Betondachsteine

Tor:
Schwingtor (Holz)

Bodenbelag:
Beton

Wand- und Deckenbekleidungen:
Anstrich und Putz mit Anstrich

Ausstattungsbesonderheiten:
Stromanschluss

4.4 Einzelgarage

Kurzbeschreibung:

Typ:
Einzelgarage

Baujahr:
1994

Bauart:
Fertigarage, Fabrikat RUPP

Außenansicht:
Putz mit Anstrich

Dach:
Flachdach

Dacheindeckung
Beton mit Abdichtung

Tor:
Stahlschwingtor

Bodenbelag:
Beton

Wand- und Deckenbekleidungen:
Spritzanstrich

Allgemeinbeurteilung:
Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Besonderheiten:
Solaranlage für Warmwasser Wohngebäude
auf der Dachfläche

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen: vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Befestigte Flächen: Weg- und Hofbefestigung, Terrasse

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 64653 Lorsch, Le Coteauer Straße 6 zum Wertermittlungstichtag 05.05.2025 ermittelt.

5.1 Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Lorsch	8714	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lorsch	16	218	321 m ²
Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Lorsch	8714	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lorsch	16	2220	18 m ²

5.2 Teilgrundstücke

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A: Wohngrundstück	Mehrfamilienwohnhaus	321 m ²
B: Garagengrundstück	Garage	18 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		339 m²

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück A: Wohngrundstück

5.3.1 Verfahrenswahl

5.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteil markt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3.1.3 Zu den Verfahren

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 21) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Mit dem **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, wenn bei der Kaufpreisbildung üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht.

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

Mit dem **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind bei allen drei Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der **Bodenwert** ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3.1.4 Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag als auch
- keine Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3.2 Risikoeinschätzung

Die Risikoeinschätzung beinhaltet Aussagen zur Nachfragesituation und Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit bzw. Vermietbarkeit) sowie zur Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts.

5.3.2.1 Nachfragesituation und Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach einer Immobilie hängt wesentlich von deren Marktgängigkeit ab.

Definition der Marktgängigkeit

Unter dem Begriff „marktfähig“ oder „marktfähig“ versteht man im Allgemeinen „leicht absatzfähig“ oder auch „problemlos zu verkaufen“. Ursprünglich stammt der Begriff aus der Börsenwelt, wird aber im umgangssprachlichen Gebrauch für sämtliche Branchen - im Besonderen auch in der Immobilienbranche - verwendet. Was fehlt ist eine genaue Definition.

Bezogen auf die Immobilienbranche lässt es sich wie folgt beschreiben: Die Marktgängigkeit oder Marktfähigkeit einer Immobilie beschreibt die momentane Bereitschaft eines Teils der Interessenten, die Immobilie des Verkäufers zu erwerben.

Die Marktgängigkeit ist ein entscheidendes Kriterium für die Festsetzung des Verkehrswertes und ist bei Anwendung der Marktdaten durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Klassifizierung der Marktgängigkeit¹⁾

Gute/sehr gute Marktgängigkeit

Immobilien, für die unter Berücksichtigung der jeweiligen Objektart jederzeitig die Verfügbarkeit eines ausreichenden Nutzer-/Käuferkreises unterstellt werden kann.

Normale Marktgängigkeit

Immobilien, deren Standort-/Lagemerkmale für die ausgeübte/beabsichtigte Nutzung als normal geeignet zu bezeichnen sind, also durchschnittliche Objekteigenschaften und eine voraussichtlich ausreichende Nachfrage aufweisen.

Eingeschränkte Marktgängigkeit

Immobilien, deren Veräußerung durch Standort-/Lagemerkmale und/oder die Objektkriterien und Marktsituation auf eine geringe Nachfrage stoßen und längere Vermarktungszeiten aufweisen.

Schwere Marktgängigkeit

Immobilien, die aufgrund ihrer nachteiligen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objektmerkmale und Marktlage auf eine sehr geringe Nachfrage stoßen und häufig deutlich längere Vermarktungszeiten (mit höherem Aufwand und möglicherweise Preiszugeständnissen) aufweisen.

Fehlende Marktgängigkeit

Immobilien, bei denen aufgrund ihrer negativen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objekteigenschaften rechtlichen Situation sowie nicht ausreichend nachweisbarer bzw. fehlender Nachfrage keine hinreichende Marktgängigkeit gegeben ist.

Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, des Standorts der Immobilie, der Objektart sowie der Objekteigenschaften wird die Nachfragesituation und somit Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts - unter Berücksichtigung, dass in zwei Außenwänden aus Brandschutzgründen keinerlei Fensteröffnungen vorhanden sind und somit die Belichtungsverhältnisse nicht optimal sind - als zumindest leicht eingeschränkt eingeschätzt.

¹⁾ Keller, Praxishandbuch zur Baufinanzierung für Wohnungseigentümer, Springer Fachmedien Wiesbaden, 2013

5.3.2.2 Drittverwendungsfähigkeit

Als Drittverwendungsfähigkeit wird die Eigenschaft einer Immobilie bezeichnet, nach Ausfall eines Nutzers oder Mieters ohne größere Veränderungen von einem anderen Interessenten genutzt oder gemietet werden zu können.

Das bedeutet, die Immobilie entspricht bereits in ihrem jetzigen Zustand (überwiegend) den Anforderungen anderer potentieller Nutzer oder Mieter.

Die Drittverwendungsfähigkeit hängt in starkem Maße mit der Nutzungsart zusammen. Je mehr eine Immobilie auf die spezifischen Bedürfnisse eines bestimmten Nutzers zugeschnitten ist, desto geringer ist normalerweise ihre Drittverwendungsfähigkeit.

Büroimmobilien haben beispielsweise eine relativ große Drittverwendungsfähigkeit, weil sich freiwerdende Flächen meist ohne weiteres oder mit relativ geringem Aufwand an andere Nutzer vermieten lassen. Dagegen sind Spezial- oder Betreiberimmobilien - wie etwa eine Schwimmhalle oder ein Seniorenheim - in der Regel nur bedingt drittverwendungsfähig.

Eine geringe Drittverwendungsfähigkeit ist mit Risiken verbunden, die (bei ertragsorientierten Immobilien) aus Sicht eines Investors höhere Anforderungen an die Rendite begründen.

Einschätzung der Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein flächenmäßig größeres, voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit 5 Zimmern. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von rd. 172,00 m², verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Die Räumlichkeiten sind normal geschnitten. Außensitzflächen sind in Form einer Terrasse (straßenseitig) vorhanden. An PKW-Stellplätzen ist ein im Gebäude integrierter Garagenstellplatz, eine Außenstellplatz vor der Garage sowie eine Einzelgarage (separates Flurstück) vorhanden. Die Immobilie ist für eine (größere) Familie geeignet. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal eingeschätzt.

5.3.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

5.3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.3.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	321 m ²

5.3.3.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.05.2025	× 1,030	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 515,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	321	× 1,000	E02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 515,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 515,00 €/m ²	
Fläche	× 321 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 165.315,00 € <u>rd. 165.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 insgesamt

165.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung aus der Vergangenheit.

Im Bodenrichtwertbereich 300 €/m² bis 399 €/m² betrug die Steigerung im Zeitraum 2020 bis 2022 (jeweils zum 01.01.) + 30,5 %, d.h. pro Jahr rd. 15,3 %, im Zeitraum 2022 bis 2024 (jeweils zum 01.01.) + 4,4 %, d.h. pro Jahr rd. 2,2 %.

Unter Berücksichtigung der generell erkennbaren – aber erstmalig eher moderaten – Bodenwertsteigerungen über alle Gemarkungen hinweg erfolgt die Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung für den Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 mit einem Zuschlag von +3 %.

E02

Aktuelle Studien sowie Untersuchungsergebnisse anderer Gutachterausschüsse liefern für den relevanten Bereich der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke neue Erkenntnisse. Demnach ist insbesondere die Flächen-Abhängigkeit der Kaufpreise dieser Grundstücke überwiegend nicht wertrelevant.

Nach Analyse der Kaufpreissammlung erfolgt die Preisbildung bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere in Abhängigkeit von der Makro- und Mikrolage (Bodenwertklasse). Der Gutachterausschuss hat in seinem Beschluss über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für die Richtwertgrundstücke des Teilmarkts der Ein- und Zweifamilienhäuser auf die Definition einer Grundstücksgröße verzichtet. Da ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert nicht feststellbar war, werden in diesem Immobilienmarktbericht für Ein- und Zweifamilienhäuser keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen abgebildet. Gleiches gilt auch für die GFZ-Umrechnungskoeffizienten, die seit dem 01.01.2024 nicht mehr Bestandteil der Richtwertdefinition für Geschosswohnungsbau sind.

5.3.4 Sachwertermittlung

5.3.4.1 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).

5.3.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	788,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	460,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	11.148,80 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	373.628,80 €
Baupreisindex (BPI) 05.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	699.433,11 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	699.433,11 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 39 Jahre 44,29 % 0,5571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	389.654,19 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		389.654,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.586,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	405.240,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	165.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	570.240,36 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	627.264,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	627.264,40 €
	rd.	627.000,00 €

5.3.4.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Allgemeine Hinweise

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 erstellt werden - unabhängig vom Wertermittlungstichtag - die ImmoWertV 21 anzuwenden.

Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann (ursprünglich) bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 21 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 01.01.2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 21 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu. Die o.g. Frist wurde mit BR-Drucksache 436/24, Artikel 4 bis zum 31.12.2027 verlängert.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen, durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 - NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,4	0,4	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	60,5 %	16,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
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: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	23,0	157,55
3	785,00	60,5	474,93
4	945,00	16,5	155,93
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 788,41 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	=	788,41 €/m² BGF
	rd.	788,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zu-/Abschläge zu den Herstellkosten	
▪ Abzug Bereich Garage Erdgeschoss (da nicht ausgebaut)	-10.000,00 €
Besondere Bauteile	
▪ 6,00 % der Herstellkosten	21.148,80 €
Summe	11.148,80 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

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).

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte	15.586,17 €
Summe	15.586,17 €

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.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage gemäß Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre. Zur Wahrung der Modellkonformität ist gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1994 = 31$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

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 Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der angesetzte objektspezifische Sachwertfaktor wird unter Hinzuziehung des am Wertermittlungstichtag aktuellen örtlichen Immobilienmarktberichts bestimmt, in dem die Sachwertfaktoren gegliedert nach Objektart, Bodenwertniveau) und vorläufigem Sachwert angegeben sind.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vor, die Modellparameter der Auswertung stimmen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend überein. Über die Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung) trifft der Gutachterausschuss keine Aussage.

Streng genommen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein freistehendes Gebäude, aber auch um kein typisches Reihenhau.

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		Bewertungsobjekt
Ø Bodenrichtwert angepasst	: 560 €/m ²	rd. 515 €/m ²
Ø vorläufiger Sachwert	: 499.000 €	rd. 570.000 €
Ø Grundstücksgröße	: 525 m ²	321 m ²
Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer	: 30 Jahre	39 Jahre
Ø Standardstufe	: 2,5	3,0
Ø Bruttogrundfläche	: 340 m ²	460 m ²
Ø Wohnfläche	: 155 m ²	rd. 172 m ²

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 570.000 € im Bodenrichtwertbereich 500 €/m² bis 599 €/m² wird der durchschnittliche Sachwertfaktor (interpoliert) mit 1,10 (Standardabweichung +/- 0,19) angegeben. Somit ergibt sich eine Bandbreite von 0,91 bis 1,29 für den Sachwertfaktor. Weichen die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts von der Referenzimmobilie ab und ist dies nicht bereits unmittelbar im Bewertungsverfahren berücksichtigt, sind sach- und marktgerechte Zu- und Abschläge anzusetzen.

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Kriterien für eine Anpassung des Sachwertfaktors benannt. I.d.R. bestehen folgende Abhängigkeiten. Den lageabhängigen Kriterien sowie der Nutzung (bezugsfrei oder vermietet) sind i.d.R. das höchste Gewicht beizumessen.

Abschlag vom Sachwertfaktor:

zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen

- mäßige Wohnlage / geringe Nachfrage
- Rand- bis Umlandlage (ländliches Gebiet)
- (wesentlich) niedrigere Standardstufe
- (größerer) Modernisierungsbedarf
- keine direkte Eigennutzungsmöglichkeit

Zuschlag auf Sachwertfaktor:

zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen

- gute Wohnlage / hohe Nachfrage
- Orts- bis Zentrumsnähe (städtisches Gebiet)
- (wesentlich) höhere Standardstufe
- Eigennutzungsmöglichkeit / nicht vermietet



Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag, der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der eingeschätzten Marktgängigkeit/Nachfragesituation, der Lage, der wertbestimmenden Merkmale sowie Zustand und sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Sachverständige - im Besonderen auch auf Grund der Bauweise (zwei Außenwänden aus Brandschutzgründen ohne Fensteröffnungen, dadurch Belichtungsverhältnisse nicht optimal) - einen objektartenspezifischen Sachwertfaktor von 1,10 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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.

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.

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

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

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

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

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

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

5.3.5 Ertragswertermittlung

5.3.5.1 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

5.3.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus Garage (integriert)	Einfamilienwohnhaus Garage (integriert)	172,00	8,90	1.530,80 50,00	18.369,60 600,00
Summe		172,00		1.580,80	18.969,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.729,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.253,99 €
jährlicher Reinertrag	=	15.715,61 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 165.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.145,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.570,61 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,441
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	413.102,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	165.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	578.102,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	578.102,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	578.102,94 €
	rd.	578.000,00 €

5.3.5.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Allgemeine Hinweise

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 erstellt werden - unabhängig vom Wertermittlungstichtag - die ImmoWertV 21 anzuwenden.

Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann (ursprünglich) bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 21 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 01.01.2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 21 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu. Die o.g. Frist wurde mit BR-Drucksache 436/24, Artikel 4 bis zum 31.12.2027 verlängert.

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Berechnung entnommen und um die Außensitzfläche ergänzt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

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

Die marktüblich erzielbare Miete wird der Mietpreisübersicht des örtlichen Grundstücksmarkts entnommen. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die zum Bewertungsstichtag ermittelte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, die als nachhaltig anzusehen ist, kann für sämtliche in Zukunft anfallenden Reinerträge zunächst in gleicher Höhe angenommen werden.

Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung hinsichtlich Veränderung der Miethöhen in der Zukunft sowie inflationsbedingte Änderungen der Wertverhältnisse wird durch Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, der aus dem Marktgeschehen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ertragsfähigkeit abgeleitet worden ist.

Durch Anwendung des Liegenschaftszinssatzes wird

- im 1. Schritt
die aus der Vergangenheit abgeleitete marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Form der nachhaltigen Miete zunächst in die Zukunft durch gleichbleibende Erträge über die Restnutzungsdauer der Immobilie übertragen

- im 2. Schritt
die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete durch den Liegenschaftszinssatz dynamisch betrachtet, indem die zukünftige Ertragsfähigkeit der Immobilie marktgerecht einbezogen wird.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt steht eine Mietwertübersicht zur Verfügung. Aus Gründen der Modellkonformität ist zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete diese Übersicht heranzuziehen, auch wenn die Durchschnittsmieten evtl. unterhalb des marktüblichen Niveaus liegen. Für die Objektart des Bewertungsobjekts, Lage (Bodenwertniveau), Baujahr, Größe (Wohnfläche) und Ausstattung des Bewertungsobjekts ergeben sich die nachfolgenden Mietansätze. In den Ansätzen ist gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses das Nutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz enthalten.

Einfamilienwohnhaus

9,41 €/m ²	(Standardwohnung, BW 500 €/m ² bis 599 €/m ² , Baujahr 1994, 90 m ² Wohnfläche, Standardstufe 2,5)	
x 0,88	(Wohnfläche)	
x 1,00	(max. zeitgemäßer Standard)	
x 1,10	(Objektart Ein-/Zweifamilienwohnhaus)	= rd. 9,10 €/m ²
abzüglich Nutzungsrecht Stellplatz (30,00 €/Monat)		= <u>rd. 8,90 €/m²</u>

Bewirtschaftungskosten

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.

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

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

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren. Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche - z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete - BWK abgestellt wird.

Zudem ist die Bestimmung der BWK für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb mit den angesetzten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten vorzunehmen, weil in dem gleichen Modell auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen Garage	1 × 351,00 € 1 × 46,00 €
		351,00 € 46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen Garage	172,00 m² × 13,80 €/m² 1 × 104,00 €
		2.373,60 € 104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	379,39 €
Summe		3.253,99 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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.

Der angesetzte objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Hinzuziehung des am Wertermittlungstichtag aktuellen örtlichen Immobilienmarktberichts bestimmt, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart und Bodenwertniveau angegeben sind.

Mit der Wahl des Liegenschaftszinssatzes kommt die Auffassung des Sachverständigen zum Ausdruck, wie er das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklung (Verwertbarkeit/Verwertungsrisiken) einschätzt.

Dabei gilt: niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Risikopotential wegen positiver Beurteilung zukünftiger Marktentwicklung, hoher Liegenschaftszinssatz = höheres bis überdurchschnittliches Risikopotential bei zukunftsorientierter Einschätzung aufgrund ungünstiger Beurteilung z.B. der Objektlage, Entwicklung und Nachhaltigkeit der Erträge, Drittverwendungsmöglichkeiten (Nutzungsvielfalt).

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen Liegenschaftszinssätze für (eigengenutzte und fremdvermietete) Ein- und Zweifamilienhäuser vor; die Modellparameter der Auswertung stimmen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend überein.

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		Bewertungsobjekt
Ø Bodenwert angepasst	: 525 €/m²	515 €/m²
Ø Miete	: 9,05 €/m² (6,75 €/m² - 11,40 €/m²)	8,90 €/m²
Ø Restnutzungsdauer	: 35 Jahre	39 Jahre
Ø Wohnfläche	: 155 m²	rd. 172 m²
Ø Grundstücksfläche	: 445 m²	321 m²

Der Liegenschaftszinssatz im Bodenrichtwertbereich 400 €/m² bis 599 €/m² wird mit 1,5 % (Standardabweichung +/- 0,8) angegeben. Somit ergibt sich eine Bandbreite von 0,7 % bis 2,3 % für den Liegenschaftszinssatz. Weichen die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts von der Referenzimmobilie ab und ist dies nicht bereits unmittelbar im Bewertungsverfahren berücksichtigt, sind sach- und marktgerechte Zu- und Abschläge anzusetzen.

Als Kriterien für eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes benennt der örtliche Gutachterausschuss sowie die einschlägige Literatur im Einzelnen wie folgt. Den lageabhängigen Kriterien sowie der Nutzung (bezugsfrei oder vermietet) sind i.d.R. das höchste Gewicht beizumessen. In der Regel liegen die Anpassungen in Summe bei ± 0,5 % bis ± 1,0 %).

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz:

zutreffend beim Bewertungsobjekt / Anmerkungen

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ▪ gute Wohnlage / hohe Nachfrage | ☒ |
| ▪ Orts- bis Zentrumsnähe (städtisches Gebiet) | |
| ▪ wenige Wohneinheiten im Haus | ☒ |
| ▪ aufwendige Ausstattung | |
| ▪ variable Nutzungsmöglichkeiten | |
| ▪ (wesentlich) kleinere Wohn-/Nutzfläche | |
| ▪ Eigennutzung oder bezugsfrei | ☒ |
| ▪ (wesentlich) kürzere Restnutzungsdauer | ☒ |

Zuschlag auf Liegenschaftszinssatz:

zutreffend beim Bewertungsobjekt / Anmerkungen

- | | |
|--|--|
| ▪ mäßige Wohnlage / geringe Nachfrage | |
| ▪ Rand- bis Umlandlage (ländliches Gebiet) | |
| ▪ viele Wohneinheiten im Haus | |
| ▪ (größerer) Modernisierungsbedarf | |
| ▪ sehr individuelle Ausführung | |
| ▪ (wesentlich) größere Wohn-/Nutzfläche | |
| ▪ Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) | |
| ▪ (wesentlich) längere Restnutzungsdauer | |

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag, der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der eingeschätzten Marktgängigkeit/Nachfragesituation sowie Drittverwendungsfähigkeit, der Lage, der wertbestimmenden Merkmale sowie Zustand und sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Sachverständige - im Besonderen auch auf Grund der Bauweise (zwei Außenwänden aus Brandschutzgründen ohne Fensteröffnungen, dadurch Belichtungsverhältnisse nicht optimal) - einen objektartenspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage gemäß Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre. Zur Wahrung der Modellkonformität ist gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1994 = 31$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Ertragswert / Rentenbarwert

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).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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.

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.

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

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

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

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

5.3.6 Wert des Teilgrundstücks A: Wohngrundstück

5.3.6.1 Unbeeinflusster Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **627.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **578.000,00 €**.

Der unbeeinflusste Wert für das Teilgrundstück A: Wohngrundstück

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Lorsch	8714	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	16	218

wird zum Wertermittlungstichtag 05.05.2025 mit rd.

625.000,00 €

geschätzt.

5.3.6.2 Wertbeeinflussung aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage

Bei einer Photovoltaikanlage handelt es sich, im Gegensatz zu anderen besonderen Einrichtungen (z.B. Kachelofen, offener Kamin etc.) um eine Anlage, die Erträge erbringt. Aus diesem Grund fließt eine Photovoltaikanlage als Ertragsobjekt in die Verkehrswertermittlung ein.

5.3.6.2.1 Werteinfluss der „Einnahmen“ aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage

Jahresenergieleistung (JEL)

= 7.000,00 kWh

Entscheidend für den Wert einer Photovoltaikanlage ist deren Jahresenergieleistung. Dies ist die Energie in Kilowattstunden (kWh), die von der Dachflächenanlage an den Energieversorger (das öffentliche Stromnetz) abgegeben wird.

Die überschlägige Ermittlung der Jahresenergieleistung erfolgt mittels im Internet verfügbarer Solarrechner (www.solarserver.de).

Ausrichtung der Anlage: Südwesten
 Dachneigung: ca. 20°
 Gesamtleistung: rd. 10,3 kWp
 Standort: 64653 Lorsch
 Erwarteter Jahresertrag: rd. 10,3 MWh = 10.300 kWh

Gemäß der vorliegenden Abrechnungen des Versorgers wurden in den letzten Jahren folgende Energiemengen eingespeist.

2024: rd. 6.919 kWh
 2023: rd. 7.879 kWh
 2022: rd. 8.803 kWh

Die Differenz zwischen dem erwarteten Jahresertrag und der in den letzten 3 Jahren deutlich abnehmenden Einspeisemenge kann mit dem Alter der Module zusammenhängen. Für die Berechnung erfolgt der Ansatz der eingespeisten Energiemengen mit dem Wert aus dem Jahr 2024.

Einspeisevergütung (EV)

Gemäß vorliegendem Schreiben der Bundesnetzagentur wurde die Anlage am 03.04.2008 in Betrieb genommen.

Einspeisevergütung
 Nennleistung < 30 kW netto 46,75 ct/kWh (im Jahr 2008) x 0,4675 €/kWh

Die Einspeisevergütung ist auf die Dauer von 20 Jahren in der Höhe festgeschrieben (bis 2028).

Jahresertrag (JE)

Nennleistung < 30 kW 7.000,00 kWh x 0,4675 €/kWh = 3.272,50 €

Bewirtschaftungskosten

– 812,00 €

Die Bewirtschaftungskosten (Wartung, Reinigung, Zählergebühr, Versicherung etc.) für eine Photovoltaikanlage werden mit 2,0 % der Nettoanschaffungskosten/Jahr in Ansatz gebracht.

Nettoanschaffungskosten: ca. 40.600,00 €
 (gem. vorliegender Rechnung)
 Bewirtschaftungskosten: 2,0 %

Jährlicher Reinertrag (RE)	=	2.460,50 €
Vervielfältiger (V) bei RND = 3 Jahre, k = 7 % (jährlich nachschüssig)	x	2,624316
Gesamtnutzungsdauer:	25 Jahre (i.d.R. 20 bis 30 Jahre)	
Einspeisevergütung:	noch für 3 Jahre garantiert (bis 2028)	
Alter der Anlage:	17 Jahre	
Restnutzungsdauer:	8 Jahre (für die Anlage)	
	3 Jahre (für die Festschreibung)	
Kapitalisierungszinssatz:	$k = r - e$	
	mit:	
	r = angemessener Renditezinssatz (7 - 8 %)	
	e = Dynamikzinssatz der Einnahmen	
	(0 %, da Einspeisevergütung festgeschrieben)	
Barwert der Einspeisevergütung	=	6.457,13 €
	rd.	6.500,00 €

5.3.6.2.2 Sonstige merkantile Werteinflüsse

Bei Photovoltaikanlagen sind neben den Erträgen unter Umständen noch „merkantile Werteinflüsse“ zu berücksichtigen.

Diese sind insbesondere:

Merkantiler Mehrwert wegen

subjektiver Zufriedenheit (z.B. wegen des persönlichen Beitrags zum Umweltschutz)
kein Arbeitsaufwand mit der Installation einer Photovoltaikanlage

Merkantiler Minderwert wegen

optischer Beeinträchtigung
(Nicht jeder Sonnenkollektor auf dem Dach oder an dem Gebäude ist im Vergleich zu Gebäuden ohne solche Anlagen als „optisch neutral“ einzustufen. Häufig verursachen sie Gestaltungsmängel, insbesondere ältere Kollektoren.)
Nutzungseinschränkungen
(Verhinderung oder Erschwernis bei Dachraumnutzung, Einbau Dachflächenfenster, Errichtung Dachgauben und Aufstockung des Gebäudes.)
ggf. Erneuerungs-, Rückbau- und Entsorgungskosten (insbesondere bei Anlagen mit kurzer Restnutzungsdauer; hier ist jedoch zu bedenken, dass der Installateur - wie bei alten Heizungsanlagen i.d.R. auch - evtl. die alte Anlage kostenfrei entsorgt, wenn er den Auftrag für die Installation einer neuen Anlage erhält)

Nach Auffassung des Sachverständigen sind keine Zu- bzw. Abschläge anzusetzen.

5.3.6.3 Wertbeeinflusster Verkehrswert

Unbeeinflusster Verkehrswert	=	625.000,00 €
Werteinflüsse	+	6.500,00 €
Wertbeeinflusster Verkehrswert	=	631.500,00 €

Der wertbeeinflusste Wert für das Teilgrundstück A: Wohngrundstück

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Lorsch	8714	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	16	218

wird zum Wertermittlungstichtag 05.05.2025 mit rd.

632.000,00 €

in Worten: sechshundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück B: Garagengrundstück

Für das Teilgrundstück ist eine detaillierte Bewertung entbehrlich. Im Grundstückmarktbericht Südhessen 2024 sind Wertangaben für KFZ-Stellplätze veröffentlicht. Für Einzelgaragen werden bei Wiederverkauf 10.000,00 € benannt.

5.4.1 Wert des Teilgrundstücks B: Garagengrundstück

Der Wert für das Teilgrundstück B: Garagengrundstück

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Lorsch	8714	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	16	220

wird zum Wertermittlungstichtag 14.03.2025 mit rd.

10.000,00 €

in Worten: zehntausend Euro

geschätzt.

5.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A: Wohngrundstück	Einfamilienwohnhaus	321,00 m ²	632.000,00 €
B: Garagengrundstück	Garage	18,00 m ²	10.000,00 €
Summe		339,00 m²	642.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 64653 Lorsch, Le Coteauer Straße 6

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Lorsch	8714	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	16	218

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Lorsch	8714	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	16	220

wird zum Wertermittlungstichtag 05.05.2025 mit rd.

642.000,00 €

in Worten: sechshundertzweiundvierzigtausend 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.

Heppenheim, 22.05.2025



Dipl.- Ing. Reinhard Binz

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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. Insbesondere die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [0] Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Immobilienmarktbericht 2024 (Daten des Immobilienmarktes Südhessen)
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

- [5] Kleiber: ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV : ImmoWertA, Bundesanzeiger-Verlag, 14. Auflage 2024
- [6] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Katasterkarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 5:** Grundrisse und Schnitt (ohne Maßstab)
- Anlage 6:** Fotoaufnahmen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)

Quelle: Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
(lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

Stand: 05.05.2025

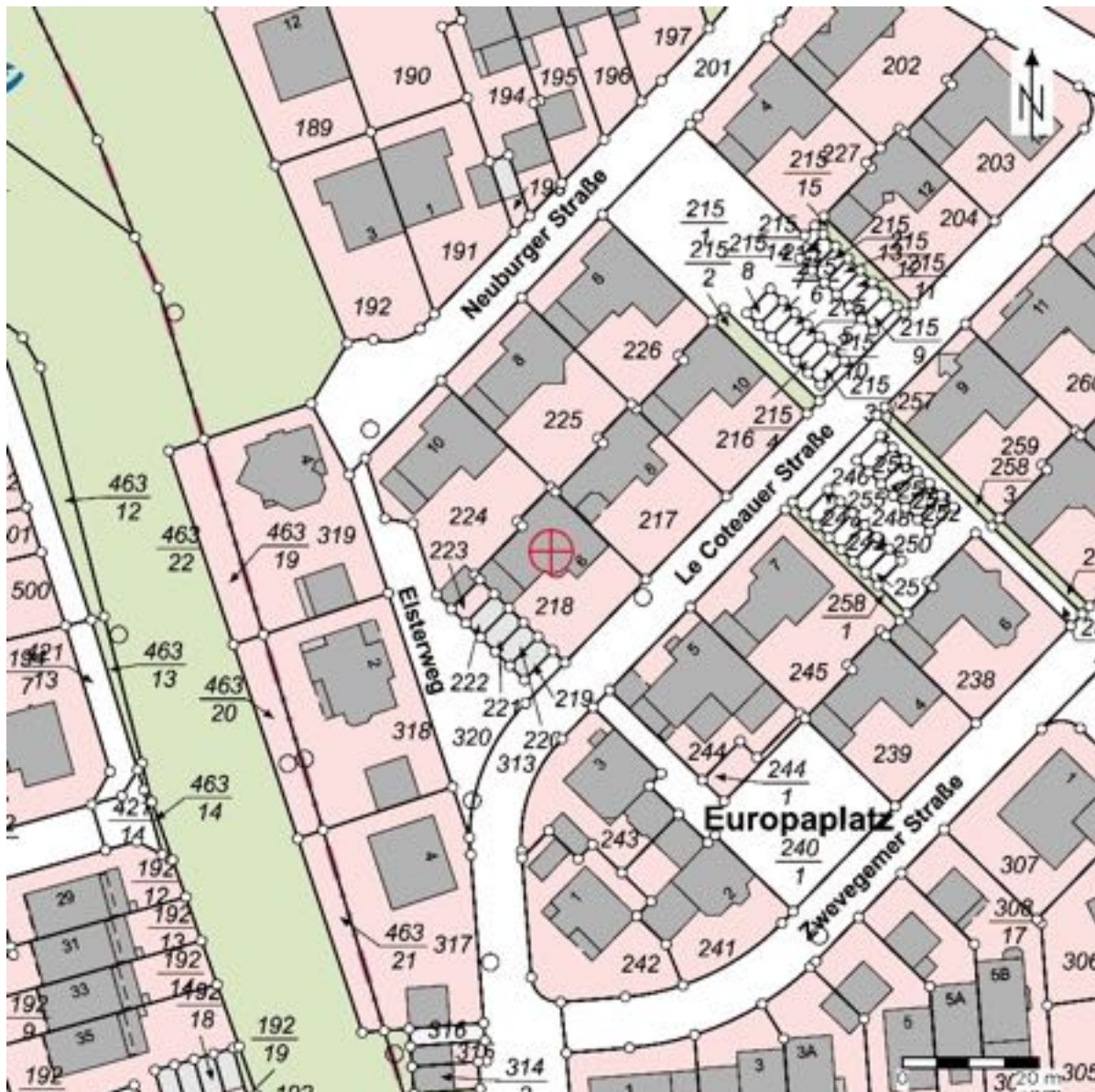
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
(lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

Stand: 05.05.2025

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
(lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

Stand: 05.05.2025

Anlage 4: Bodenrichtwertauskunft



Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich
Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-
Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)

Bodenrichtwert- auskunft

Erstellt am: 05.05.2025
Antrag: 202594030-1
AZ:

Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück

Gemeinde: Lorsch
Gemarkung: Lorsch
Lagebezeichnung: Le Coleauer Straße 6
Flur: 16
Flurstück: 218

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Maßstab 1:2000

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich
Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-
Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)

Bodenrichtwert- auskunft

Erstellt am: 05.05.2025
Antrag: 202594030-1
AZ:

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

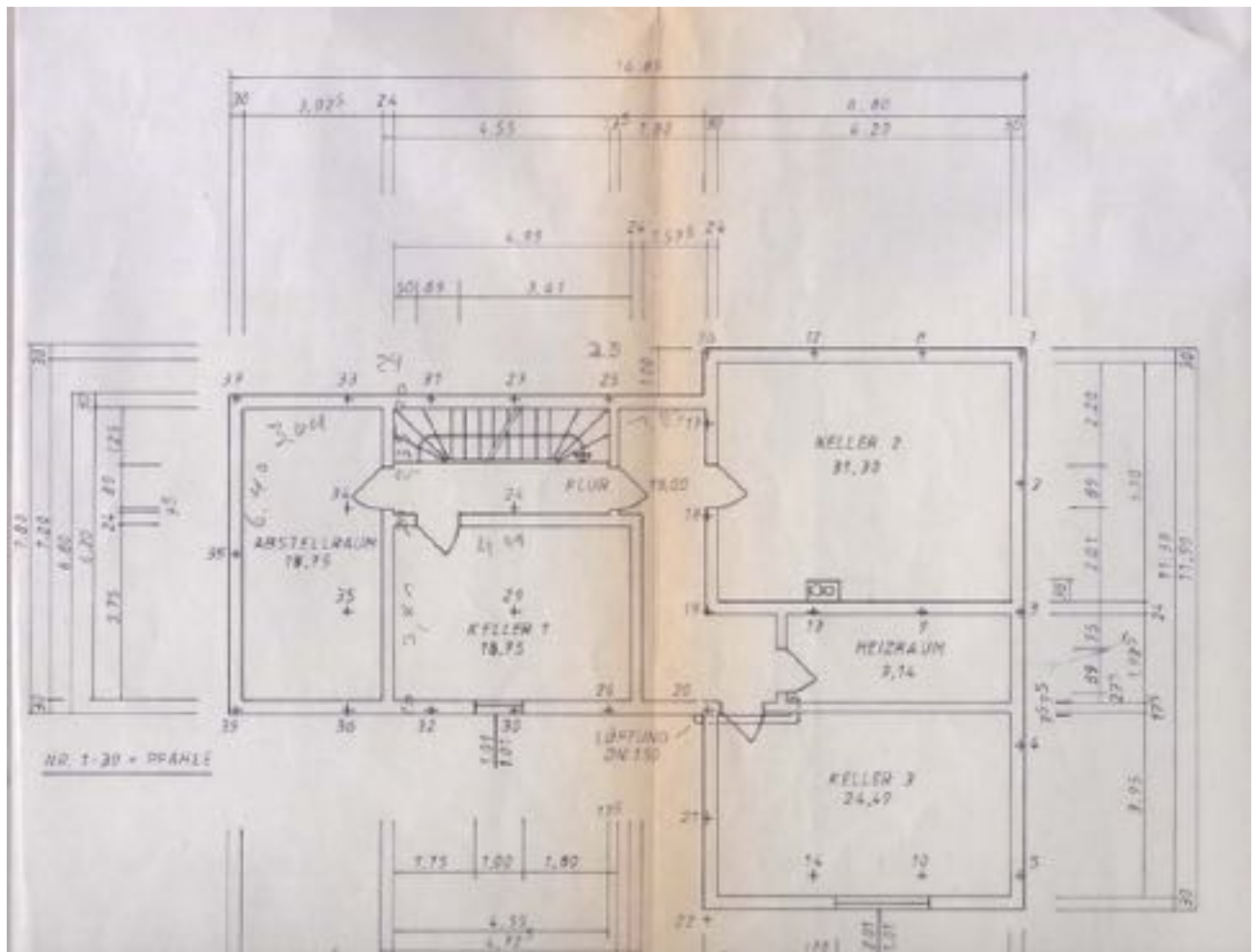
Das Flurstück in **Lorsch, Le Coteauer Straße 6** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Lorsch
Gemarkung:	Lorsch
Zonaler Bodenrichtwert:	500 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	30290022
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

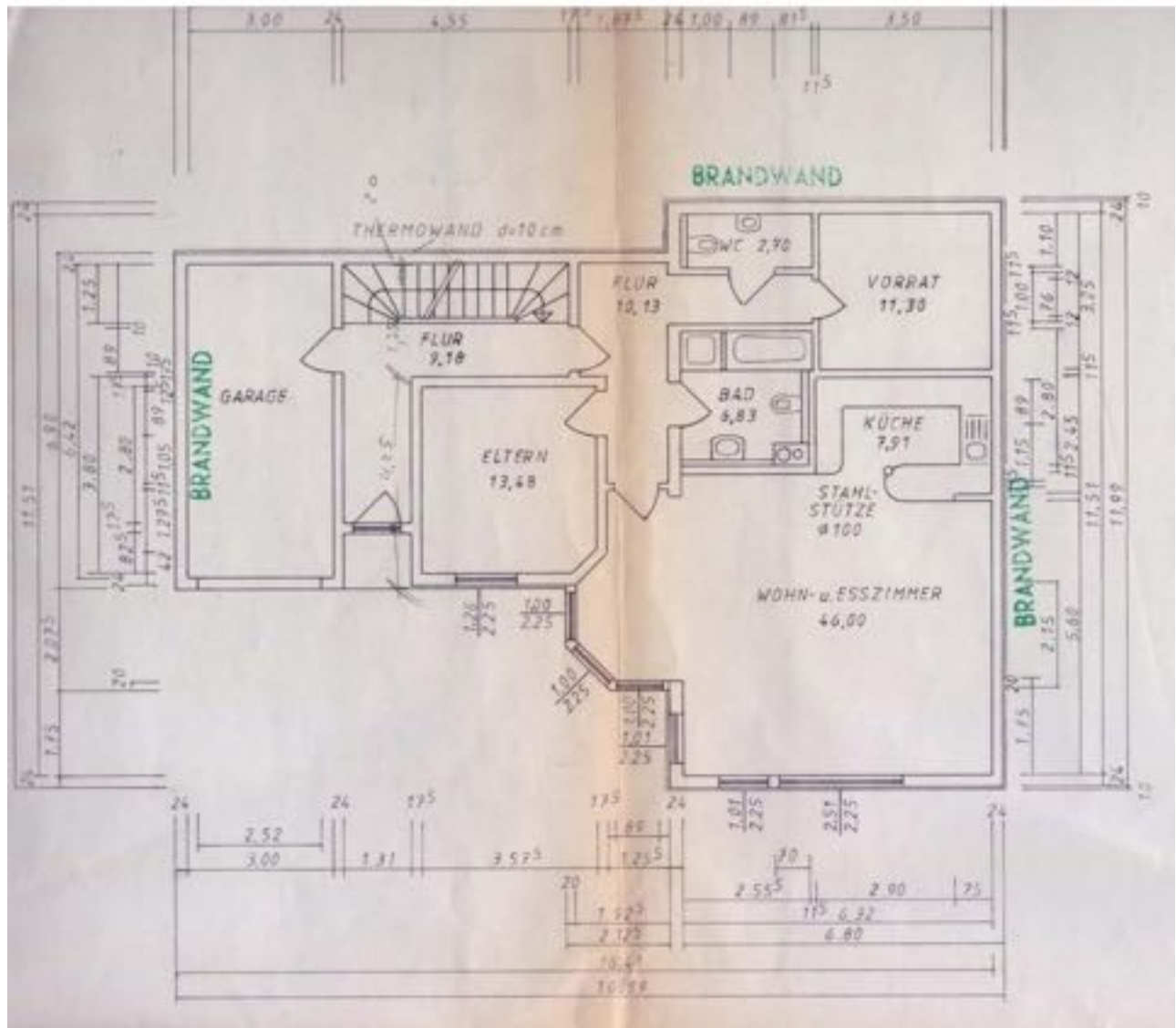
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

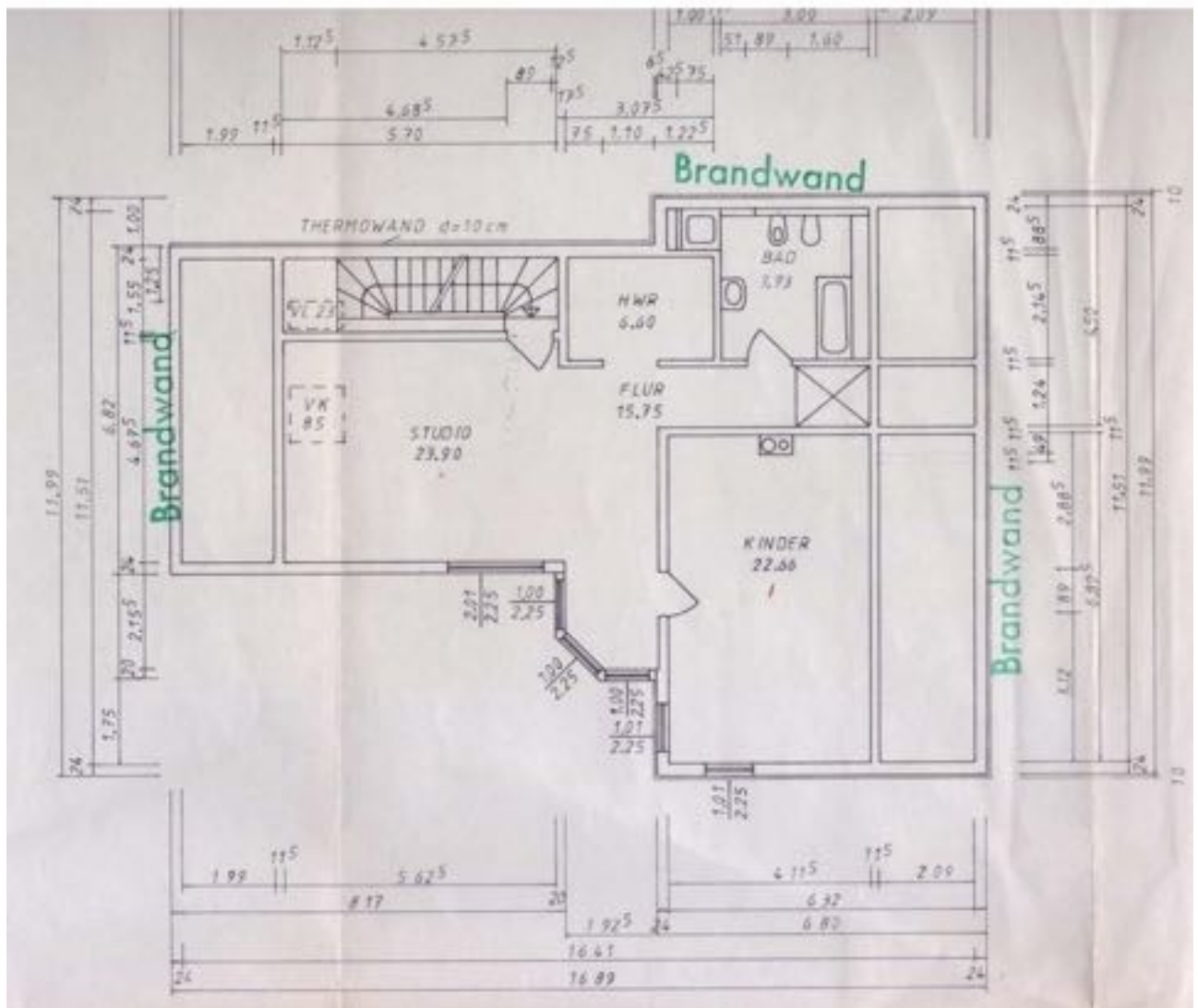
Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten entnehmen Sie bitte der Anlage.

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt (ohne Maßstab)

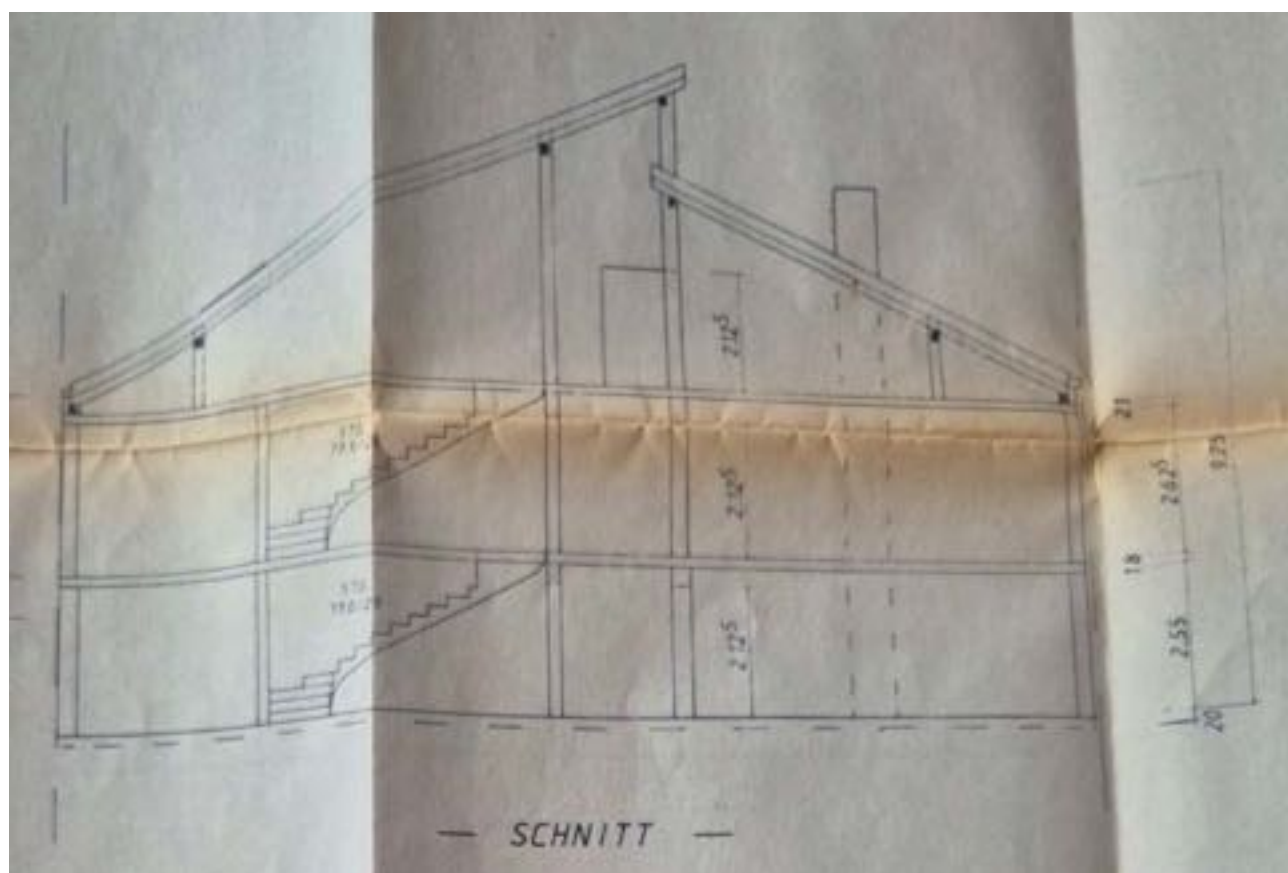
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

Anlage 6: Fotoaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Hauseingang des Bewertungsobjekts



Bild 4: Rückansicht des Bewertungsobjekts



Bild 5: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 6: Gartenfläche des Bewertungsobjekts



Bild 7: Straßenansicht des Bewertungsobjekts (Garage mit Solarkollektoren)



Bild 8: Rückansicht des Bewertungsobjekts (Garage mit Solarkollektoren)