



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Seligenstadt
Klein-Welzheimer-Straße 1

63500 Seligenstadt

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Mobil: 0177 48 48 9 48
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2305 093
43 K 20/22

Datum: 31.08.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer

Hofreite bebaute Grundstück

in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Ludwig-Erhard-Platz 5



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.06.2023 ermittelt mit rd.

518.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnhaus (Altbau (Gebäude 1), Neubau (Gebäude 2)).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Kellerausstattung	11
3.2.5	Fenster und Türen.....	12
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und Einrichtungen	12
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Verkaufsraum, Erntehelferzimmer (Gebäude 3)	14
3.4	Scheune (Gebäude 4).....	14
3.5	Ehemaliger (Pferde-)Stall (Gebäude 5)	15
3.6	Wintergarten, Gartenküche (Gebäude 6).....	16
3.7	Maschinenhalle (Gebäude 7)	16
3.8	Scheunenanbau (Gebäude 8)	17
3.9	Anbau (Gebäude 9).....	17
3.10	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	39
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39

4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	39
4.5.3	Ertragswertberechnung	42
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	45
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	45
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	45
4.6.5	Verkehrswert.....	46
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
5.3	Verwendete fachspezifische Software	48
5.4	Hinweise zum Urheberrecht.....	48
6	Anlagen.....	49
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	49
6.2	Straßenkarte	50
6.3	Ortsplan	51
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	52
6.5	Fotostandpunkte und Gebäudebezeichnungen	53
6.6	Fotos.....	54
6.7	Pläne.....	72
6.7.1	Grundriss Erdgeschoss	72
6.7.2	Grundriss Obergeschoss.....	73
6.8	Flächenberechnung	74

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Hofreite

Objektadresse: Ludwig-Erhard-Platz 5
63110 Rodgau – Dudenhofen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dudenhofen,
Blatt 2192, lfd. Nr. 30

Katasterangaben: Gemarkung Dudenhofen,
Flur 1,
Flurstück 247/1
(998 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Seligenstadt
Klein-Welzheimer-Straße 1
63500 Seligenstadt

Auftrag vom 12.06.2023 (Datum des Auftragseingangs)

Eigentümer: zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 12.06.2023

Qualitätsstichtag: 12.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 12.06.2023

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Ob-
jekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in
Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer, die jeweiligen Mieter, der Rechtsanwalt
der Antragsteller und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.05.2022;
- Baulastenauskunft vom 16.03.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2023.

Von einem Eigentümer wurden u.a. folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Gutachten zur Ermittlung des gemeinen Werts (der landwirtschaftlichen Flächen und Gebäudeteile) des Sachverständigen Dr. Peter Hörner vom 05.08.2018;
- Aufmaß des Wohnhauses.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Rodgau;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist unbewohnt.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb ist gemäß Angaben beim Ortstermin noch angemeldet, wird aber seit einigen Jahren nicht mehr betrieben.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind ggf. in Form landwirtschaftlicher Maschinen vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Rodgau (ca. 45.000 Einwohner); Ortsteil Dudenhofen (ca. 8.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach, Darmstadt, Frankfurt (ca. 25-30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 65 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rodgau – Dudenhofen (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Rodgau - Dudenhofen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnhaltestelle, Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfachere Wohnlage (alter Ortskern)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend halboffene, 2-geschossige Bauweise; Einzel- und Doppelhausbebauung, Gemengelage
Beeinträchtigungen:	ggf. Fluglärm, Straßenlärm, ansonsten keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 15 m
mittlere Tiefe:	ca. 53 m
Grundstücksgröße:	998 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück wird über den Ludwig-Erhard-Platz direkt erschlossen.
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäudeteile; eingefriedet durch Tor, Mauer und Nachbargebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dudenhofen, Blatt 2192 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.03.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Das Grundstück ist jedoch durch eine Baulast begünstigt (Genehmigung einer landwirtschaftlichen Nutzung und den damit verbundenen Emissionen durch den Nachbarn auf Flurstück 256/1).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Einblick in die Online-Denkmaltopografie nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Grundstück liegt keine komplette Bauakte vor. Tlw. wurden Unterlagen von den Eigentümern zur Verfügung gestellt. Tlw. stammen Gebäudeteile aus dem 18. Jahrhundert und sind nicht in den Unterlagen verzeichnet. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht näher geprüft. Weitere, offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen bzw. deren Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Hofreite bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), bestehend aus einem Wohnhaus, einem ehem. Gesindehaus (ehem. Verkaufsraum mit Erntehelferzimmer), einer Scheune, einem ehem. Stall, einer Maschinenhalle, einer weiteren Scheune, einem Wintergarten und einem weiteren Anbau.

Auf dem Grundstück befindet sich Stellplatzmöglichkeit für mehrere Fahrzeuge.

Das Objekt ist derzeit unbewohnt und ungenutzt.

Ggf. ist eine Freilegung oder Teilfreilegung des Grundstücks zur anderweitigen Nutzung sinnvoll.

Das Grundstück wurde so genutzt, dass dem landwirtschaftlichen Betrieb anteilig eine Grundstücksfläche von 457 m² sowie die Gebäude Nr. 3, 4, 5, 7, 8 und 9 (Gebäudezuordnung siehe unter 6.5) zuzuordnen waren (gemäß Gutachten des Sachverständigen Dr. Hörner).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

3.2 Wohnhaus (Altbau (Gebäude 1), Neubau (Gebäude 2))

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teilunterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, bestehend aus nicht unterkellertem Altbau und unterkellertem Neubau, straßenseitig und seitlich an Grundstücksgrenze angebaut (Hofreite)
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich deutlich vor 1900 (Altbau); ca. 1974 (Neubau) (gemäß Angaben vor Ort)
Modernisierung:	ca. 1988 Teilerneuerung der Fenster/Haustür Altbau; ca. 2002 Teilerneuerung der hofseitigen Fassade; ca. 2007 Teilerneuerung der Bodenbeläge (Schlafzimmer); ca. 2012 Erneuerung der Hauseingangstür; ca. 2017 Erneuerung Bad Erdgeschoss
Fläche:	rd. 100 m ² Nutz-/Technikfläche KG; rd. 220 m ² Wohnfläche EG-DG
Außenansicht:	ausgefachtes Fachwerk (OG Altbau); Putz mit Anstrich (EG Altbau, Neubau)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (Neubau):	Heizung, Kellerräume, Flur
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Büro, Hauseingang/Diele, Treppe (Altbau); HWR, Bad, WC, Küche, AR., Hauseingang/Diele, Treppe (Neubau)
Obergeschoss:	3 Zimmern, Flur, Treppe (Altbau); 2 Zimmer, Flur, Bad, Loggia (Neubau)
Dachgeschoss:	Speicher (nicht ausgebaut)

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

Konstruktionsart:	massiv (EG Altbau, Neubau), Fachwerk (tlw. OG Altbau)
Fundamente:	nicht bekannt, üblicherweise: Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (EG Altbau, Neubau), ohne zusätzliche Wärmedämmung, tlw. Fachwerk (Altbau)
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (Altbau), Stahlbetondecken (Neubau)
Treppen:	Eingespannte Treppe mit Natursteinstufen (Altbau), Holztreppe zum Dachgeschoss (Altbau); Stahlbetontreppe mit Natursteinstufen (Neubau)
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion ohne Aufbauten; Eindeckung aus Tonschindeln (Biberschwänze), Dämmung nicht vorhanden

3.2.4 Kellerausstattung

Bodenbelag:	überwiegend Fliesen und PVC
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Türen:	FH-Tür
Fenster:	Gitterkellerfenster
ausgebaute Räume:	nicht vorhanden
Sonstiges:	ca. 2,00 m lichte Raumhöhe im Kellergeschoss

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1974 und 1988; tlw. Rollläden aus Kunststoff vorhanden (Neubau); Glasbausteinfenster; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Holz oder Kunststein
Hauseingangstüren:	erneuerte Tür aus Aluminium mit Glaseinsatz, auch in Seitenelementen (Altbau); Tür aus Kunststoff mit Glaseinsatz und Mehrfachverriegelung, erneuert ca. 2012 (Neubau)
Zimmertüren:	überwiegend einfache Türen aus Holzwerkstoffen (Limba), tlw. Füllungstüren (Altbau), entsprechende Holzzargen

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend überalterte, einfache Ausstattung (Altbau) im Neubau Kippsicherungen; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Telefonanschluss vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Bj. 1992 oder 97 (unklar); Flach- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, im Neubau Fußbodenheizung aus Kupferleitungen; 10.000 L Erdtank
Wasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung teilerneuert in durchschnittlichem Standard
WC, EG (Neubau):	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Bj. ca. 1974
Du-Bad, EG (Neubau):	Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Glas-Trenntür, wandhängendes WC, Handtuchwärmekörper, Bj. ca. 2017 (barrierefrei)
Bad, OG (Neubau):	Stand-WC, Stand-Bidet, Dusche, Wanne Waschbecken, Bj. ca. 1974

3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Loggia vorhanden
Besondere Einrichtungen:	alter Räucherofen im Dachgeschoss Altbau vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Kleinparkett (Wohnzimmer EG); Naturstein (Diele, Flur EG, Küche EG); Fliesen (Sanitärräume EG+OG); Holzdielen (Schlafzimmer OG Altbau); PVC (Schlafzimmer OG Neubau); Stragula (Zimmer)
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, tlw. mit Anstrich (Zimmer); Fliesenspiegel (Küche); Fliesen, raumhoch (Sanitärräume), halbhoch (WC EG)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnzimmer EG); glatter Putz mit Anstrich (Bad EG, Zimmer); Tapeten mit Anstrich (Zimmer Altbau); Holzvertäfelung (Küche)

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektgemäß, bedingt zweckmäßig; tlw. nicht mehr zeitgemäß; tlw. geringe lichte Raumhöhe im Altbau (ca. 2,32 m EG, ca. 2,0 m OG)
Besonnung und Belichtung:	befriedigend bis ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	tlw. baujahresentsprechende Kleinmängel vorhanden; Leitungsschaden im Neubau, Ursache offenbar nicht ganz klar
Hauseingangsbereich (außen):	gepflegt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nicht ganz befriedigend. Modernisierungen wurden lediglich in Teilbereichen vorgenommen. Die Ausstattung hat einen überwiegend durchschnittlichen, nicht mehr zeitgemäßen Standard. Die Räumlichkeiten sind gepflegt. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungsbedarf, insbesondere auch für energetische Maßnahmen.

3.3 Verkaufsraum, Erntehelferzimmer (Gebäude 3)

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, genutzt als Verkaufsraum im Erdgeschoss und 2 Erntehelferzimmer und Du-Bad im Ober- und Dachgeschoss; an Neubau (Gebäude 2) und Scheune (Gebäude 4) angebaut
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich vor 1900; ca. 1974 renoviert/saniert
Nutzung:	derzeit nicht bewirtschaftet
Fläche:	ca. 28,50 m ² (Nutzfläche EG)
Fassade:	Putz mit Anstrich, ausgefachtes Fachwerk
Konstruktion:	Massivbauweise (EG) bzw. Fachwerk (OG) Umfassungswände aus Mauerwerk bzw. ausgemauertem Fachwerk; Betondecke (Erdgeschoss), bzw. Holzbalkendecke (OG); Innenwände aus Mauerwerk bzw. ausgemauertem Fachwerk, tlw. Leichtbauweise; Satteldach aus Holz mit Ziegeleindeckung; Zugang OG über einfache Holzstiege (in Scheune gelegen)
Ausstattung:	Eingangstür EG aus Holzbrettern; Massivholztüren mit Füllungen (Kiefer), entsprechende Zargen; Fenster aus Metall mit Einfachglas (Stallfenster) (EG); Kunststofffenster mit Isolierverglasung (OG); Dachflächenfester (DG); Böden gefliest (insg.); Innenwände verputzt und gestrichen (EG), im OG mit Holzverkleidung bzw. ausgemauertes Fachwerk mit Anstrich, raumhoch gefliest (Du-Bad); Duschbad mit WC und Waschbecken vorhanden; Heizung über Haupthaus, Warmwasser über Elektroboiler
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand.

3.4 Scheune (Gebäude 4)

Art des Gebäudes:	teilunterkellerte, tlw. zweigeschossige Scheune, unterteilt in großen Hallenraum und Durchfahrt zum hinteren Grundstücksbereich
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich vor 1900, Dachgebälk mit Inschrift um 1750; Keller 1993 hergestellt bzw. erneuert
Nutzung:	derzeit nicht bewirtschaftet

Fläche:	ca. 105 m ² Nutzfläche EG
Fassade:	Putz mit Anstrich, ausgefachtes Fachwerk
Konstruktion:	Fundamente vermutlich Bruchstein; Umfassungswände aus Fachwerk; Holzbalkendecke; Satteldach aus Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung, Vordach vorhanden; einfache Holztreppe
Ausstattung:	Stromversorgung vorhanden; Kühlraum; zweiflügeliges Holztor (traufhoch)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem einfachen baulichen Zustand.

3.5 Ehemaliger (Pferde-)Stall (Gebäude 5)

Art des Gebäudes:	ehemaliges Stallgebäude (Teil der Hofbebauung), zweigeschossig
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich vor 1900
Nutzung	derzeit nicht bewirtschaftet
Fläche:	ca. 16 m ² Nutzfläche EG
Fassade:	Putz mit Anstrich, ausgefachtes Fachwerk
Konstruktion:	Fundamente vermutlich Bruchstein; Umfassungswände aus Fachwerk; Preußische Kappendecke; Satteldach aus Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung, Vordach vorhanden; Träger mit Korrosionserscheinungen
Ausstattung:	Stromversorgung vorhanden; einfache Holzbrettertüren; Fenster aus Holz mit Einfachglas Fußboden aus Beton
Allgemeinbeurteilung:	zur Nachbarseite offenbar Feuchteschaden; das Gebäude befindet sich in einem einfachen Zustand und hat keine wirtschaftliche Bedeutung mehr

3.6 Wintergarten, Gartenküche (Gebäude 6)

Art des Gebäudes:	Wintergarten mit Gartenküche, an Scheune angebaut
Baujahr:	nicht bekannt, ca. 1990 (geschätzt)
Nutzung	derzeit ungenutzt
Fläche:	ca. 23 m ² Nutzfläche
Fassade:	verputzt
Konstruktion:	Massivbauweise (Mauerwerk); Pultdach aus Holzkonstruktion mit Blecheindeckung
Ausstattung:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Eingangstür aus Holz; Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen; sichtbare Deckenbalken mit Holzvertäfelung; Küchenanschluss vorhanden (Küche nicht Gegenstand der Bewertung)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand.

3.7 Maschinenhalle (Gebäude 7)

Art des Gebäudes:	Maschinenhalle, zweigeschossig, verbunden mit Scheune, genutzt als Lager
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich vor 1900
Nutzung:	derzeit nicht bewirtschaftet
Fläche:	ca. 33 m ² Nutzfläche EG
Fassade:	tlw. sichtbares Mauerwerk
Konstruktion:	Umfassungswände überwiegend massiv (Ziegel); Massiv- und Holzbalkendecke; Satteldach aus Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung, angebauten Dach vorhanden; Treppe defekt
Ausstattung:	Holztor vorhanden, tlw. offen
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem einfachen baulichen Zustand und hat keine wirtschaftliche Bedeutung mehr, tlw. wurden Bauarbeiten vor etlichen Jahren angefangen

3.8 Scheunenanbau (Gebäude 8)

Art des Gebäudes:	einfacher Anbau an Nachbarscheune
Baujahr:	nicht bekannt
Nutzung:	derzeit nicht bewirtschaftet
Fläche:	ca. 71 m ² Nutzfläche insg.
Fassade:	roh
Konstruktion:	tlw. massiv (Bimsmauerwerk), tlw. Fachwerkkonstruktion mit Lehmausfachung; Satteldach aus Holzkonstruktion mit Biberschanzeindeckung; Massiv- und Holzdecke
Ausstattung:	Beton-Stallfenster; Spaltenboden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in allen Bereichen wirtschaftlich überaltert und weist erhebliche Bauschäden und Baumängel auf.

3.9 Anbau (Gebäude 9)

Art des Gebäudes:	Anbau, an Nachbarscheune angebaut
Baujahr:	ca. 19 Jh.(nicht exakt bekannt)
Nutzung:	derzeit nicht bewirtschaftet
Konstruktion:	massiv, nach oben offene Holzkonstruktion; Pulldach aus Holzkonstruktion mit Eternitplatteneindeckung (asbesthaltig)
Allgemeinbeurteilung:	In allen Bereichen wirtschaftlich überaltert mit erheblichen Bauschäden/Baumängel. Aus diesem Grund wird bei der Bewertung der Abriss unterstellt.

3.10 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hof- und Stellplatzfläche mit Betonpflaster, verwilderte Grünfläche hinter der Scheune (Gebäude 4), Einfriedung (Mauer, Zaun, großes, 2002 erneuertes, zweiflügeliges Hoftor aus Holz mit Eingangstür). Die Hoffläche befindet sich in einem gepflegten Zustand, die Grünfläche in einem vernachlässigten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Hofreite bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Ludwig-Erhard-Platz 5, zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dudenhofen</i>	<i>2192</i>	<i>30</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Dudenhofen</i>	<i>1</i>	<i>247/1</i>	<i>998 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **525,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	998 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	525,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.06.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	525,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	998	× 0,98	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	durchschnittlich		× 0,90	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	463,05 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	463,05 €/m²	
Fläche		×	998 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	462.123,90 € <u>rd. 462.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 **462.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2: Die Anpassung erfolgt gemäß der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Grundstücksgrößen-Anpassungstabelle.

E3: Aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstückstiefe und den damit verbundenen Mehraufwendungen für Erschließungsanlagen usw. wird ein Abschlag vorgenommen, der mit 10% geschätzt wird.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus (Altbau) Gebäude 1	Wohnhaus (Neubau) Gebäude 2	Verkaufsraum, Erntehelferzimmer Gebäude 3
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	489,00 €/m² BGF	649,00 €/m² BGF	623,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	204,00 m²	304,00 m²	110,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	-20.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	99.756,00 €	197.296,00 €	48.530,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	177.465,92 €	350.989,58 €	86.334,87 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	23 Jahre	13 Jahre
• prozentual		84,29 %	67,14 %	81,43 %
• Faktor	x	0,1571	0,3286	0,1857
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	27.879,90 €	115.335,18 €	16.032,39 €

Gebäudebezeichnung		Scheune Gebäude 4	ehem. Pferdestall Gebäude 5	Wintergarten Gebäude 6
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	235,00 €/m² BGF	292,00 €/m² BGF	944,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	254,00 m²	72,00 m²	28,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	59.690,00 €	21.024,00 €	26.432,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	106.188,51 €	37.401,70 €	47.022,53 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre	30 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		8 Jahre	5 Jahre	17 Jahre
• prozentual		84,00 %	83,33 %	66,00 %
• Faktor	x	0,16	0,1667	0,34
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	16.990,16 €	6.234,86 €	15.987,66 €

Gebäudebezeichnung		Maschinenhalle	Scheunenanbau	Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	235,00 €/m² BGF	235,00 €/m² BGF	235,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	82,00 m²	179,00 m²	12,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	25.270,00 €	42.065,00 €	2.820,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	44.955,33 €	74.833,63 €	5.016,78 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
• prozentual		100,00 %	100,00 %	100,00 %
• Faktor	x	0	0	0
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	0,00 €	0,00 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		198.460,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	216.460,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	462.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	678.460,15 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	576.691,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	62.000,00 €
Sachwert	=	514.691,13 €
	rd.	515.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus (Altbau) (Gebäude 1)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohnhaus (Altbau) (Gebäude 1)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	49,0	303,80
2	690,00	51,0	351,90
3	790,00	0,0	0,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 655,70 gewogener Standard = 1,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 655,70 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fachwerkhäuser (Eiche) × 0,92

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• unterdurchschnittliche Geschosshöhe × 0,90

• Anbau × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 488,63 €/m² BGF

rd. 489,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus (Neubau) (Gebäude 2)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	85,5 %	14,5 %	0,0 %	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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus (Neubau) (Gebäude 2)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	85,5	542,93
3	730,00	14,5	105,85
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 648,78 gewogener Standard = 2,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 648,78 €/m² BGF
 rd. 649,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für
das Gebäude: Verkaufsraum, Erntehelferzimmer (Gebäude 3)**
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Verkaufsraum, Erntehelferzimmer (Gebäude 3)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	60,0	432,00
2	800,00	40,0	320,00
3	920,00	0,0	0,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 752,00 gewogener Standard = 1,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010			752,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter			
• Fachwerkhäuser (Eiche)	×	0,92	
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren			
• Anbau	×	0,90	
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=		752,00 €/m² BGF
	rd.		623,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune (Gebäude 4)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010			245,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21			
• Gebäudegröße BGF	×	1,20	
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren			
• Standard < Stufe 3	×	0,80	
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=		235,20 €/m² BGF
	rd.		235,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
ehem. Pferdestall (Gebäude 5)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Pferdeställe

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	365,00	100,0	365,00
4	520,00	0,0	0,00
5	625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 365,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Standard < Stufe 3 × 0,80

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 292,00 €/m² BGF

rd. 292,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wintergarten (Gebäude 6)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	100,0	1.180,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.180,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.180,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Nebengebäude	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	944,00 €/m² BGF
	rd.	944,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Maschinenhalle (Gebäude 7)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Gebäudegröße BGF	×	1,20
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Standard < Stufe 3	×	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	235,20 €/m² BGF
	rd.	235,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheunenanbau (Gebäude 8)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			245,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 0,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Gebäudegröße BGF × 1,20

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Standardstufe < 3 × 0,80

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 235,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Anbau (Gebäude 9)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			245,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

245,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Gebäudegröße BGF	×	1,20
--------------------	---	------

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Standard < Stufe 3	×	0,80
----------------------	---	------

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 245,00 €/m² BGFrd. 235,00 €/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.

Gebäude 3: Verkaufsraum, Erntehelferzimmer

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschläge zu den Herstellungskosten (nicht ausgebautes EG in NHK als ausgebaut angesetzt)	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

Gebäude 7: Maschinenhalle

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Überdachung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zeitwert Tor	9.000,00 €
Zeitwert Befestigung	5.000,00 €
Anschlüsse	4.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (11 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 11 \text{ Jahre} =$) 59 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 59 \text{ Jahre} =$) 1964. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus (Altbau)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 11 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1964
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus (Neubau) (Gebäude 2)

Das ca. 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Summe		1,5	0,0	

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1974 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} =$) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 47 \text{ Jahre} =$) 1976. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus (Neubau)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1976
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Verkaufsraum, Erntehelferzimmer (Gebäude 3)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		1,5	0,0	

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (13 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre} =$) 57 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 57 \text{ Jahre} =$) 1966.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Verkaufsraum, Erntehelferzimmer“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1966
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Scheune (Gebäude 4)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (8 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($50 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre} = 42$ Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 42 \text{ Jahre} = 1981$). Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Scheune“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 8 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1981
- zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: ehem. Pferdestall (Gebäude 5)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (5 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($30 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} = 25$ Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 25 \text{ Jahre} = 1998$). Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „ehem. Pferdestall“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1998
- zugrunde gelegt.

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

Das ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1990 = 33$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} = 17$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($50 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre} = 33$ Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 33 \text{ Jahre} = 1990$).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 17 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1990
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten, Baumängel insg.	-62.000,00 €
• Freilegungskosten der Gebäudeteile 7, 8 und 9 • Beseitigung von Kleinmängeln • Risikoabzug für Leitungsschaden Wohnhaus (Geb. 2) • Risikoabzug für energetische Maßnahmen	
Summe	-62.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (Altbau)	1	Wohnen	105,00		5,00	525,00	6.300,00
Wohnhaus (Neubau)	2	Wohnen	115,00		6,50	747,50	8.970,00
Erntehelferzimmer	3	OG/DG	39,00		5,00	195,00	2.340,00
Scheune	4	Lager/Stellpl.		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			259,00	1,00		1.567,50	18.810,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.810,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.119,20 €
jährlicher Reinertrag	= 14.690,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 462.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 8.085,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.605,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,801
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 124.195,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 462.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 586.195,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 586.195,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 62.000,00 €
Ertragswert	= 524.195,65 €
	rd. 524.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. 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) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden sowie aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
• Wohnen		596,00 €
• Garage (Scheune)		39,00 €
Instandhaltungskosten		3.108,00 €
Mietausfallwagnis		
• Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	376,20 €
Summe		4.119,20 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten, Baumängel insg.	-62.000,00 €
• Freilegungskosten der Gebäudeteile 7, 8 und 9 • Beseitigung von Kleinmängeln • Risikoabzug für Leitungsschaden Wohnhaus (Geb. 2) • Risikoabzug für energetische Maßnahmen	
Summe	-62.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **515.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **524.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[515.000,00 € \times 0,900 + 524.000,00 € \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{518.000,00 €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **515.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **524.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Hofreite bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Ludwig-Erhard-Platz 5,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dudenhofen</i>	<i>2192</i>	<i>30</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dudenhofen</i>	<i>1</i>	<i>247/1</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2023 mit rd.

518.000 €

in Worten: fünfhundertachtzehntausend 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.

Frankfurt am Main, den 31. August 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

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

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

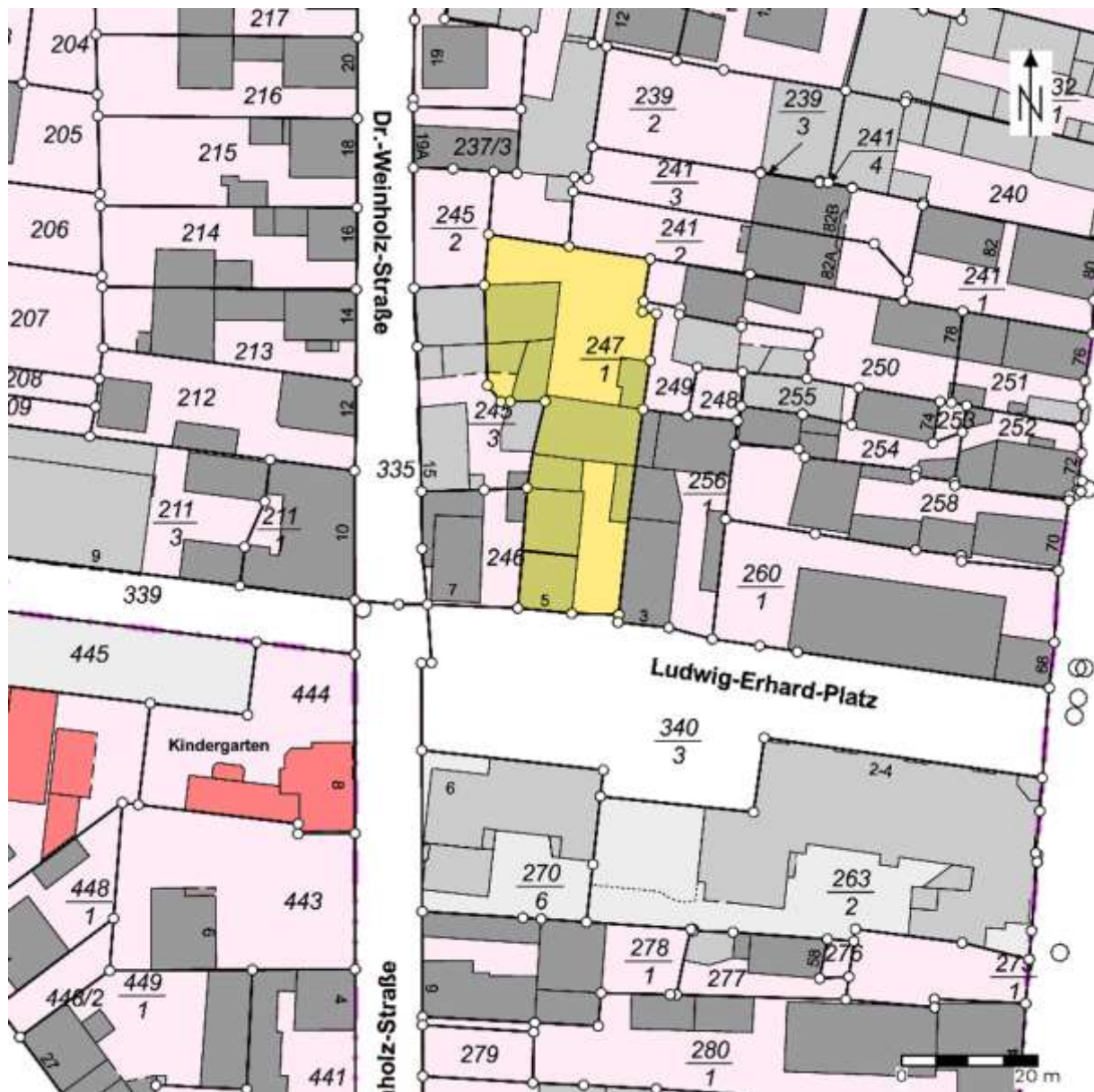


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

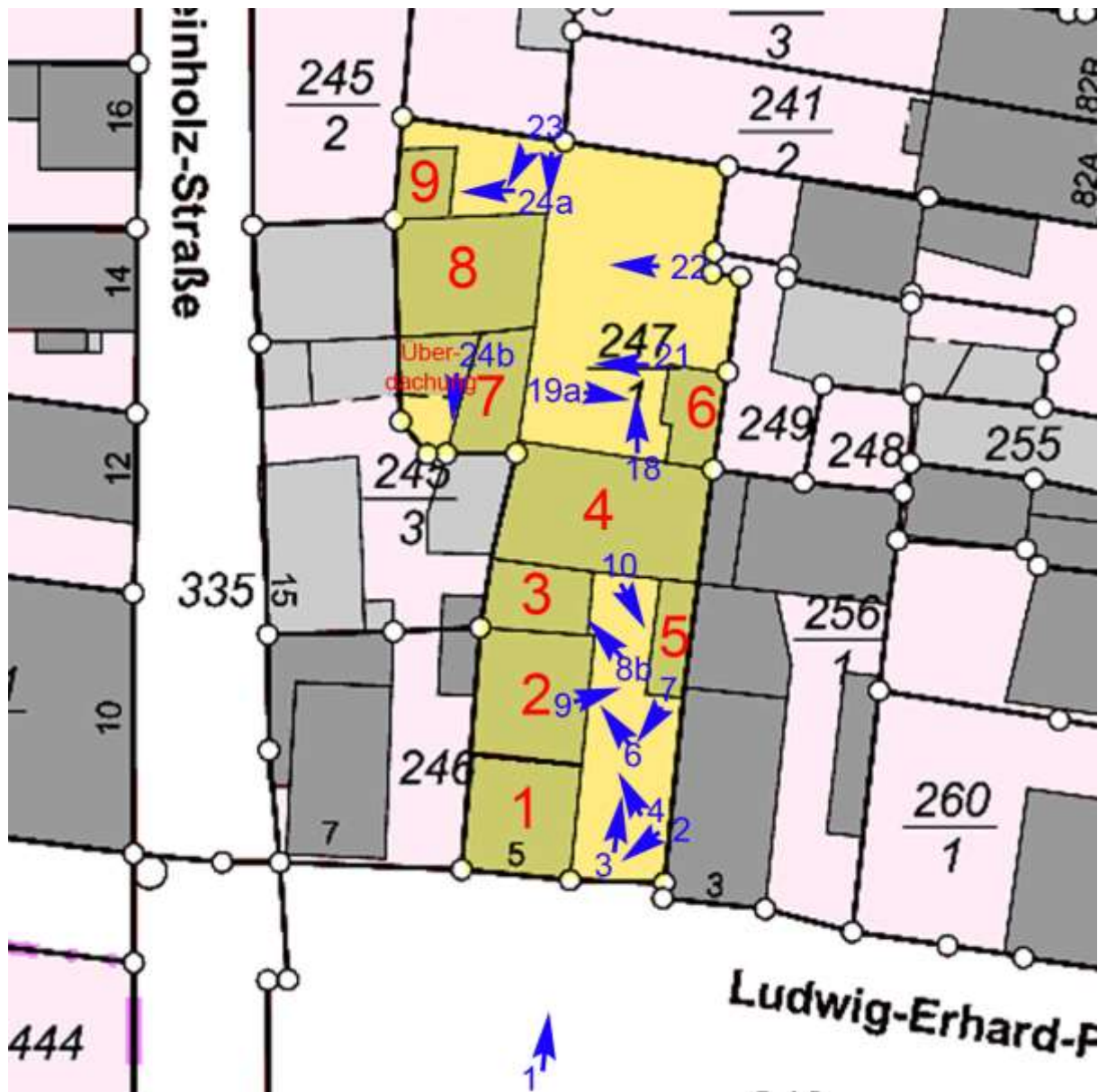
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt gelb markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte und Gebäudebezeichnungen

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert, Gebäudebezeichnungen rot



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

Gebäudebezeichnungen

- 1 - Wohnhaus Altbau
- 2 - Wohnhaus Neubau
- 3 - ehemaliger Verkaufsraum, Erntehelferzimmer
- 4 - Scheune
- 5 - ehemaliger (Pferde-)Stall
- 6 - Wintergarten, Gartenküche
- 7 - Maschinenhalle mit Überdachung
- 8 - Anbauscheune
- 9 - Anbau

6.6 Fotos



1 Straßenansicht Hofreite



2 erneuertes Hoftor



3 Hofansicht



4 Hofansicht Wohnhaus (Gebäudeteile 1 (Altbau links) + 2 (Neubau))



5 Dacheindeckung und Fassade Altbau



6 Fassade und Dach Neubau



7 Hofansicht Wohnhaus (Neubau (Gebäude 2) rechts, Altbau (Gebäude 1) links)



8 a Hauseingang Neubau



8 b Verkaufsraum, Erntehelferraum (Geb. 3)



9 ehemaliger (Pferde-)Stall (Gebäude 5)



10 ehemaliger (Pferde-)Stall (Gebäude 5)



11 Innenansicht Scheune (Gebäude 4)



12 Innenansicht Obergeschoss Scheune (Gebäude 4)





13 Innenansicht Scheune (Gebäude 4)



14 Innenansicht Obergeschoss Scheune (Gebäude 4)





15 a + b Erntehelferzimmer in Gebäude 3



16 a + b Dusch-Bad in Gebäude 3



17 a ehem. Verkaufsraum (EG) in Gebäude 3 17 b Elektroverteilung Scheune, Nebengeb.



18 hinterer Freibereich



19 a Wintergarten, Gartenküche (Gebäude 6) 19 b Gartenküche in Gebäude 6



20 Wintergarten (Gebäude 6)



21 Gartenansicht Maschinenhalle (Gebäude 7)



22 Gartenansicht Scheunenanbau (Gebäude 8)



23 a + b Gartenansicht Scheunenanbau (Gebäude 8), defekter Dachstuhl



24 a Gartenansicht Anbau (Gebäude 9)



24 b Rückansicht Gebäude 7



25 a + b Innenansicht Gebäude 7 bzw. 8



26 a + b Dachgeschoss Gebäude 7 bzw. 8



27 a Schlafzimmer Neubau (Gebäude 2)



27 b Loggia Neubau (Gebäude 2)



28 a + b Bad Neubau (Gebäude 2)





29 a Eingang Neubau



29 b Elektroverteilung Neubau



30 a Keller Neubau, Wandfeuchte



30 b Wasserinstallation Keller



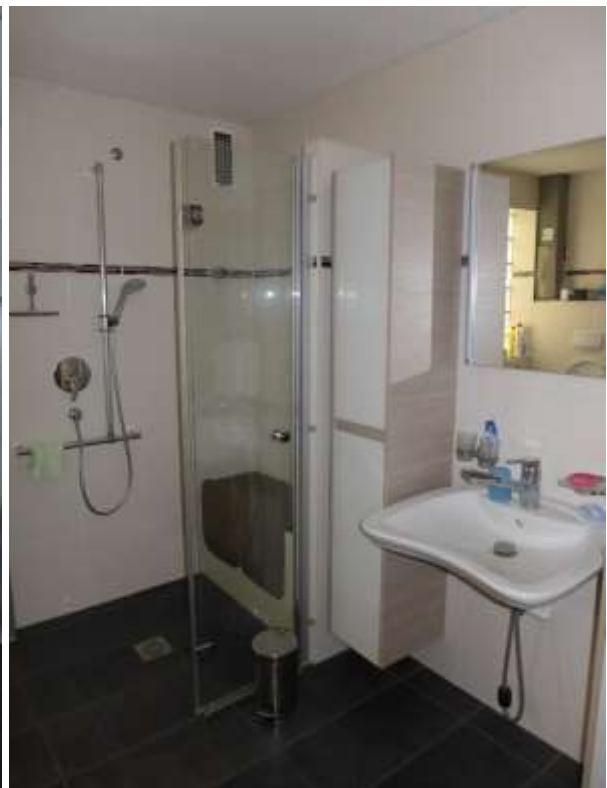
31 a Heizung Kellergeschoss



31 b Kellertreppe Neubau



32 a erneuertes Duschbad Erdgeschoss





33 a Elektroinstallation Altbau (Gebäude 1)



33 b Innentüren Altbau



34 Dachboden Alt- und Neubau





35 a Räucherofen im Altbau



35 b WC Erdgeschoss Neubau



36 a Treppe Altbau (OG zum EG)

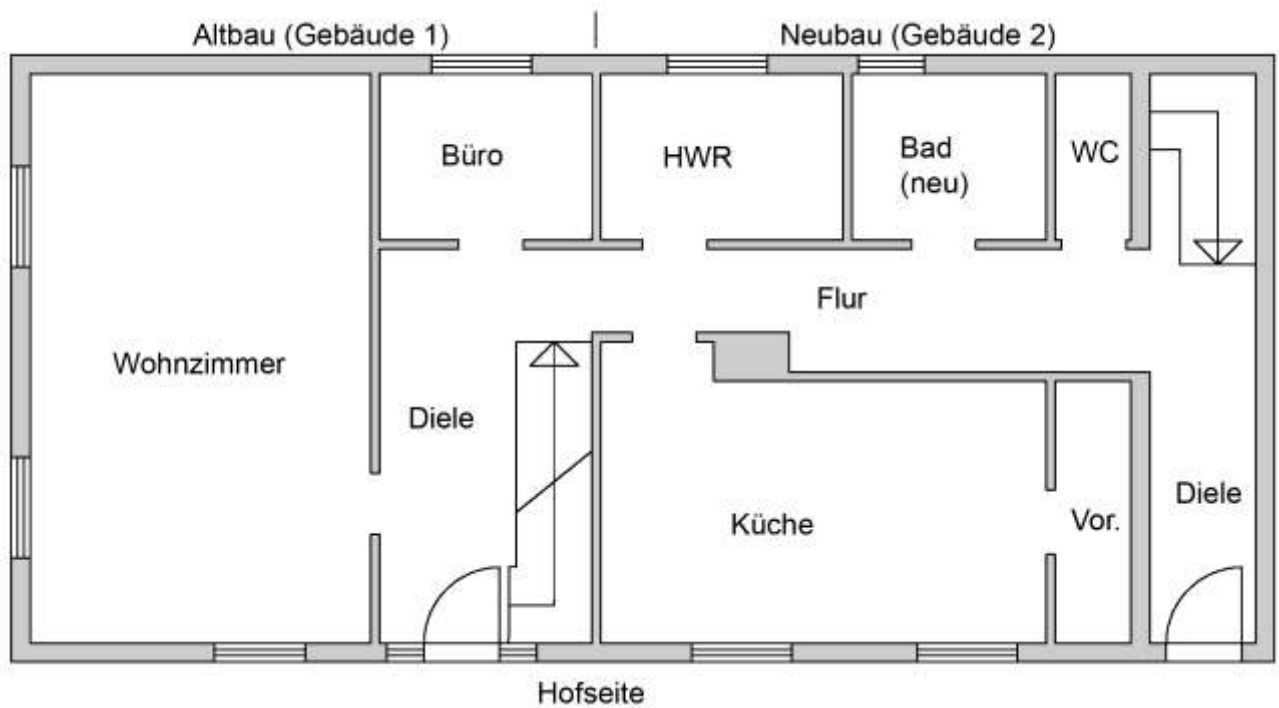


36 b Treppe Altbau (OG zum DG)

6.7 Pläne

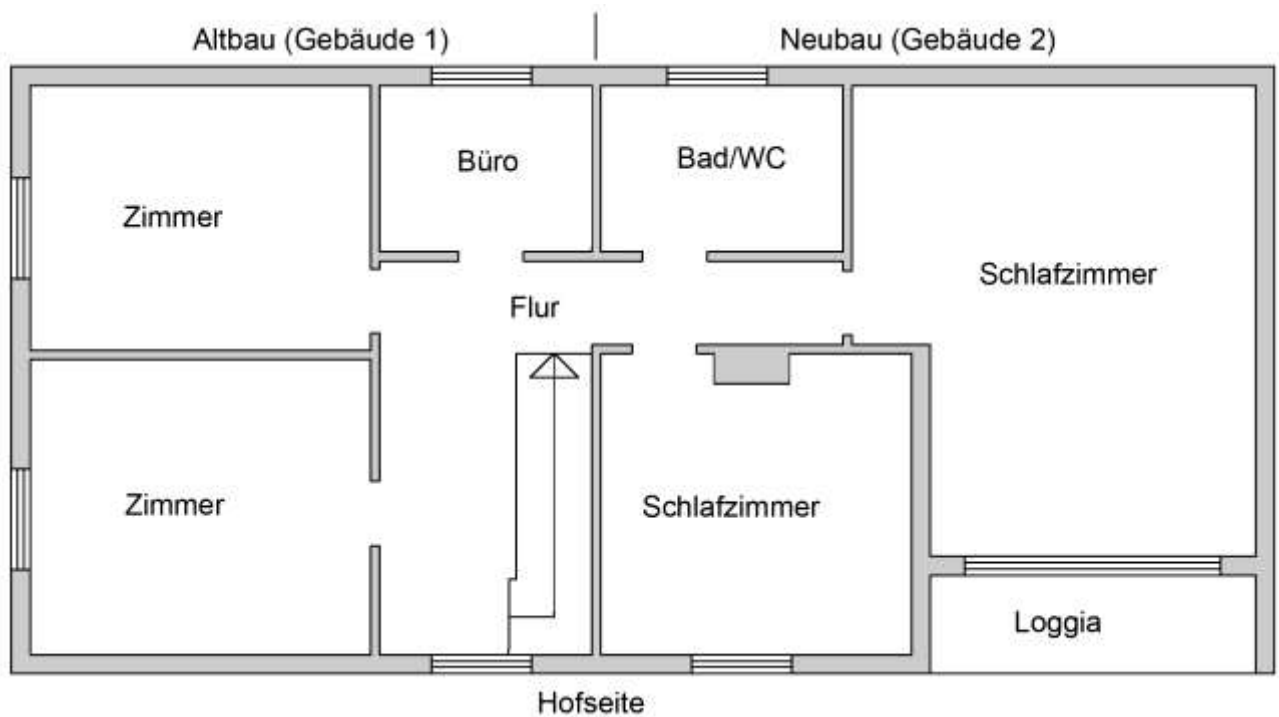
6.7.1 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.2 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Gebäude 1 + 2 (Wohnhaus)					
Kellergeschoss	Pauschal ca.				100,00
	Summe Nutz-/Technikfläche KG				100,00
Altbau EG	Wohnzimmer	3,800	7,500	1,000	28,50
	Büro	4,300	2,500	1,000	10,75
	Flur	4,300	4,850	1,000	20,86
		-3,500	1,000	1,000	-3,50
Neubau EG	Flur	7,100	1,400	1,000	9,94
		3,000	0,350	1,000	1,05
		1,400	4,900	1,000	6,86
	Hausarbeitsraum	3,200	2,500	1,000	8,00
	Bad	2,700	2,500	1,000	6,75
	WC	1,000	2,500	1,000	2,50
	Küche	3,250	3,000	1,000	9,75
		3,100	2,900	1,000	8,99
	Speisekammer	2,900	0,900	1,000	2,61
	Summe Wohnfläche EG				113,06
Altbau OG	Schlafzimmer	4,800	3,500	0,970	16,30
	Schlafzimmer	4,100	3,900	0,970	15,51
	Büro	2,800	2,200	0,970	5,98
	Flur	2,800	1,800	0,970	4,89
		1,700	3,400	0,970	5,61
Neubau OG	Bad/WC	3,200	2,800	0,970	8,69
	Flur	3,600	1,100	0,970	3,84
	Schlafzimmer	4,100	3,300	1,000	13,53
	Schlafzimmer	1,050	3,950	1,000	4,15
		4,300	6,100	1,000	26,23
	Balkon	4,300	1,250	0,500	2,69
	Summe Wohnfläche OG				107,40
Summe					220,46
Wohnfläche gesamt					ca. 220,00

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Gebäude 3 (Verkaufsraum, Erntehelferzimmer)					
EG	Verkaufsraum ca.				28,50
OG	Zimmer ca.				24,00
DG	Zimmer ca.				15,00
	Summe Nutzfläche				67,50
Gebäude 4 (Scheune)					
	KG pauschal ca.				45,00
	EG pauschal ca.				105,00
	Summe Nutzfläche				150,00
Gebäude 5 (Pferdestall)					
	EG pauschal ca.				16,00
	Summe Nutzfläche				16,00
Gebäude 6 (Wintergarten)					
	EG pauschal ca.				22,70
	Summe Nutzfläche				22,70
Gebäude 7 (Maschinenhalle)					
	EG pauschal ca.				33,00
	Summe Nutzfläche				33,00
Gebäude 8 (Scheunenanbau)					
	EG pauschal ca.				71,20
	Summe Nutzfläche				71,20
Gebäude 9 (Anbau)					
	EG pauschal ca.				10,00
	Summe Nutzfläche				10,00
	Summe (Geb. 3 - 9)				370,40
	Nutzfläche gesamt		ca.		370,00