6.5. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens

6.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor" nach § 35 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) und der Prüfung der Marktanpassung (nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV) gegebenenfalls durch Multiplikation mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die danach zum Sachwert (Marktwert) führen.

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseiten der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich in Anlehnung an die DIN 277[13] auf den einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), jedoch beschränkt auf die Grundflächen der Bereiche a und b, d. h. unter Ausschluss von sog. c-Flächen sowie der Flächen von Balkonen (§ 31 ImmoWertV). Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist mithin die definierte reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}).

Gebäudeart und Gebäudestandard

Die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Nummer III. 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:
Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (**Gebäudearten** Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:
Die Beschreibung der **Gebäudestandards** ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

[13] DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Herstellungskosten und Baupreisindex

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksich-tigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstich-tag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bau-wirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Korrekturfaktoren oder (Regionalfaktoren)

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1 Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Ziffer I. Nummer 1 Allgemeines Abs. 3 ImmoWertV 2021 werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes anzupassen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Bodenwert

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwertanteils der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert), dem vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Marktanpassung

Es erfolgt eine Multiplikation mit dem Sachwertfaktor nach § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3).

Prüfung einer Marktanpassung

Nach der Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist eine Prüfung einer Marktanpassung, nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021, vorzunehmen.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch den vorläufigen Grundstückssachwert durch Multiplikation mittels eines Sachwertfaktors, und einer evtl. zusätzlichen Prüfung einer Marktanpassung durch Multiplikation.

Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt wurden, anzupassen. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen[14].

Sachwert (Marktwert)

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

[14] ImmoWertV, 14.Aufl., § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021, S186

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche red

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2016) zugrunde. Die Geschossflächen, Bruttogrundflächen des zu bewertenden Ferien- und Wochenendhauses betragen genehmigungsrechtlich mit dem Anbau in der Summe 59,81 m² BGF_{red}.

Gebäudestandards und Kostenkennwert

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 in den gesetzlichen Grundlagen unter II und I Nr. 1 der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Es ist für das jeweilige Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungsstichtag heranzuziehen.

NHK und Gebäudestandard für das Bestandsgebäude, Wohnhaus (ohne KG, EG, ohne ausgebautes Dachgeschoss)

Typ 1.22:						
Stufen der Normalherstellungskosten	585,00 €/m²	650,00 €/m²	745,00 €/m²	900,00 €/m²	1.125,00 €/m²	
	1	2	3	4	5	Wägungs-Anteil in %
Außenwände		1,00				23
Dach	1,00					15
Fenster und Außentüren	1,00					11
Innenwände und -türen	1,00					11
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11
Fußböden	1,00					5
Sanitäreinrichtungen			1,00			9
Heizung	1,00					9
Sonstige technische Austattung	1,00					6

Es wurde für das freistehende **Ferien- und Wochenendhaus** (Ein- Zweifamilienhaus), dem Bestandswohnhaus unter Bezugnahme der Standardstufen, dem Wägungsanteil ein gewogener Standard in Höhe von 1,41 unterstellt. Mittels einem anteiliger NHK gewogen, unter Bezugnahme der Kostenkennwerts Typ 1.22 ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 614,35 €/m² BGF_{red}.

Gewichteter Kostenkennwert nach NHK 2010

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Bezugnahme des Baupreisindexes folgende abgeleitete Normalherstellungskosten:
Es wurde entsprechend, wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt. Die Herstellungskosten der baulichen Anlage ist unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das **Ferien- und Wochenendhaus** (Ein- Zweifamilienwohnhaus) mit rd. 614,35 €/m² BGF. zugrunde gelegt inkl. Baunebenkosten in Höhe von 17 % sowie die Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % sind in den NHK 2010 enthalten.

Korrekturfaktoren
Für das **Ferien- und Wochenendhaus** wird kein Korrekturfaktor vorgenommen. Es wird ein Korrekturfaktor in Höhe von 1,00 unterstellt.

Baupreisindex
Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **25.06.2026** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf dem Basisjahr 2015 abgeleitet.
Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 174,20 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026 ermittelt. Für das Jahr 2015 wird der Index mit 100,00 angesetzt. Für das Jahr 2010 liegt der Index bei 90,05. Der abgeleitete Baupreisindex beträgt insgesamt 1,934[15] (= 178,30/90,05).

Regionalfaktoren
Es besteht kein Regionalfaktor für die zu bewertende Region. Es wird ein Regionalfaktor in Höhe von 1,00 unterstellt.

Gewöhnliche Herstellungskosten
Die gewöhnlichen Herstellungskosten in Bezug auf die abgeleiteten NHK´s betragen zum Wertermittlungsstichtag 1.188,15 €/m² BGF $_{red}$, für das **Ferien- und Wochenendhaus**.

Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus)
Die gewöhnlichen Herstellungskosten des **Ferien- und Wochenendhauses** betragen insgesamt 71.063,42 €.

Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, gewöhnliche Herstellungskosten, vorläufig alterswertgemindete Gebäudesachwerte
Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für die zu bewertenden Objekte werden folgendes Baujahr unterstellt:
Dem Ferien- und Wochenendhaus wurde ein fiktives Baujahr von ca. 1975 unterstellt. Somit ist das Bewertungsobjekt 51 Jahre alt. Für die Gesamtnutzungsdauern wurde das Modell nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) zugrunde gelegt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, gemäß den Angaben des Gutachterausschusses. Es ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren.
Der lineare Alterswertminderungsfaktor ergibt sich als Formel wie folgt: (RND) / (GND). Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt Er beträgt 0,3625. Somit ergibt sich eine Alterswertminderung in Höhe von Hundert der Herstellungskosten. Diese beträgt 63,75 %

[15] Feb.1.V/2026verö:01.04.2026

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

bzw. von abzgl. 45.302,93 €. Nach Abzug der Alterswertminderung als Betrag in Höhe von ergibt 45.302,93 €, von 71.063,42 € ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert in Höhe von 25.760,49 €.

Wertanteil der Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes, werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z. B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen, namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs) berücksichtigt. Für die Außenanlagen wird ein pauschalisierter Ansatz von 5,00 % bezogen auf die baulichen Außenanlagen festgesetzt. Es werden von den in der Summe vorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerten in Höhe von 25.760,49 €, ein Wertanteil der Außenanlagen, abzgl. von % 5 in Höhe von 1.288,02 € ermittelt.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 entsprechend, in Höhe von 22.487,04 € abgeleitet.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Gebäudesachwert, der Sachwertanteil der baulichen Anlagen, (der vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwert) beträgt für das Ferien- und Wochenendhaus 25.760,49 €. Der Wertanteil der Außenanlagen beträgt 1.288,02 €, d.h. 5,00 % vom vorläufigen Sachwert von 25.760,49 €. Der Bodenwert beträgt 22.487,04 €. In der Summe beträgt der vorläufige Sachwert 49.535,55 €.

Sachwertfaktoren

Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) zu bestimmen. Die Rahmendaten, die der Ableitung des Sachwertfaktors bzgl. der Marktwertermittlungen zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2026. Bzgl der *Rahmendaten* wurden Wertermittlungsmodelle (einer Methodik aus Nachbewertungen), ausgewertet. Es wurde Bezug nehmend auf die Untersuchungsobjekte, dem sachlichen Anwendungsbereich für den Teilmarkt freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Bzgl. der Erhebungsmethodik wurde die multiple lineare Regression ermittelt. Als Bezugsgröße (abhängige Variable) bestehen 12 bereinigte Kaufpreise. Als Einflussgrößen (unabhängige Variablen) bestehen der vorläufige Sachwert abzgl. Bodenwert und der Bodenrichtwert.
Es wurde der Untersuchungszeitraum bzgl. der regionalen Auswertung der Kauffälle, der Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2025 unterstellt zum Stichtag 01.01.2026. Kauffälle mit fehlenden Angaben zu Miete, Wohnfläche, Ausstattung und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt. Es wurden keine Regionalfaktoren erhoben. Der Erhebung lagen die Gebäudestandardsstufen Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I zugrunde. Den Gesamtnutzungsdauern wurden mit 80 Jahren, der ImmoWertV zugrunde gelegt, gemäß dem Leitfaden I ermittelt, für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt. Die Bruttogrundfläche wurde aus den amtlichen Geobasisdaten entnommen und daraus die BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV ermittelt. Die Gebäudestandardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I ermittelt. Den Sachwertfaktoren wurden die NHK 2010 (der Anlage 4), unterstellt. Es wird der Gebäudestandard, die Standardstufe gemäß ImmoWertV unterstellt. Die Baunebenkosten sind in der NHK 2010 enthalten. Es wurden keine regionalen wie auch objektspezifischen Korrekturfaktoren ausgewertet. (Regionalfaktor = 1,0). In Bezug auf die Grundstücksfläche wurden marktübliche, objektbezogene Grundstücksgrößen. Der Bodenwertauswertung lagen lage- und objektangepasste

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Bodenrichtwerte zugrunde. Der Auswertung lagen fiktiv besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale freie, zugrunde. Der Auswertung lagen 5 % Außenanlagen zugrunde.
Für die Nebengebäude werden 5.000 € je Garagenstellplatz, 2.000 € je Carport. Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.
Die Alterswertminderung wurde linear ausgewertet. Der Gesamtnutzungsdauer liegt auch ein fiktives Alter ggf. modifiziert nach Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde Größer gleich mit einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren. Das Baujahr wird sowohl ursprünglich als auch fiktiv unterstellt bei den Auswertungen. Dem Baupreisindex liegen die Quartale des Beurkundungsdatums zugrunde. Als Bezugsmaßstab liegt die Bruttogrundfläche (BGF) zugrunde.
Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear. Die Normalherstellungskosten NHK 2010 sind in der immoWertV in der Anlage 4, enthalten. Der Baupreisindex für das Basisjahr 2010 für die Bauwirtschaft unterliegt der Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts für den Neubau von Wohnungen.
Bei einem Bodenrichtwert, (einer regionalen Auswertung), bis 49,00 €/m² bei einem vorläufigen Sachwert von bis zu 100.000,00 € wird kein Sachwertfaktor abgeleitet. Es wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 unterstellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Unter Würdigung dessen, dass kein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, bis zu einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 49.535,55 € ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks in Höhe von 49.535,55 €.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 ImmoWertV sind keine weiteren Anpassungen vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Leerstand[16]:

Es besteht seit vier Jahren ein Leerstand des zu bewertenden Objekts. Dieser Leerstand wird mittels eines Mietausfalls bewertet wie folgt:
61,78 m² Wfl x durchschnittlicher Mietzins in Höhe von 3,73 €/m² der letzten vier Jahre x 48 Monate Leerstand = 11.061,09 €. Ausfall von Betriebskosten zu Lasten des Eigentümers:
61,78 m² Wfl x 2,00 €/m² der letzten vier Jahre x 48 Monate = 5.930,88 €, ergeben in der Summe einen Mietausfall in Höhe von 16.991,97 €.
Es ergeben sich in der Summe besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von abzgl. 16.991,97 €.

Sachwert (Marktwert)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von 49.535,55 € mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Höhe von abzgl. 16.991,97 €, ergibt einen Sachwert, in der Summe von 32.543,58 €, rd. 33.000,00 €.

[16] S.G.S340

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6.5.3 Sachwertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag **25.06.2026**:

1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)

Gebäude
Neuherstellungswert der baulichen Anlage

	Ferien- und Wochenendhaus
Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277) BGF red	= 59,81 m² BGF red
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):	
Typ 1.22 bei einem Gebäudestandard von 1,41 einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % abgeleitet	= 614,35 €/m² BGF red
Korrekturfaktor für das Gebäude	x 1,00
NHK 2010 (nicht angepasst) für das seitlich angebaute Wohnhaus einschließlich Baunebenkosten	= 614,35 €/m² BGF red
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag Baupreisindex 2010 (2015): 90,05 Baupreisindex 2026 (2015): 174,20 Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: 174,20 / 90,05	x 1,934
Regionalfaktor	x 1,00
Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag Ferien- und Wochenendhaus	= 1.188,15 €/m² BGF red
Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus) für das Ferien- und Wochenendhaus **(Gebäudeherstellungskosten 2010)** Regionalisierter Neuherstellungswert ohne besondere Bauteile und Einrichtungen und Außenanlagen:	71.063,42 €
Alterswertminderung	
(Fiktives) Baujahr	1975
(Fiktives) Alter	51 Jahre
- Üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 1 zur ImmoWertV	80 Jahre
- Vorläufige Restnutzungsdauer RND nach Anl. 2 zur ImmoWertV	29 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	51 Jahre

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

		80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:		0,3625
Alterswertminderung in v. H. der Herstellungskosten		63,75 %
abzgl.	als Betrag	- 45.302,93 €

Vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert
Ferien- und Wochenendhaus: 25.760,49 €

Nebengebäude: kein

Summe desVorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerts 25.760,49 €

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
Pauschaler Ansatz i. H. von 5 % der alterswertgeminderten Gebäudesachwerte: + 1.288,02 €

3. Vorläufiger Bodenwert
Gesamtfläche des Grundstücks: 576,00 m²
Bodenrichtwert (ebf) 39,04 €/m²

Vorl. Bodenwert: 39,04 €/m² x 576,00 m² = 22.487,04 €

4.Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks(1.+2.+3): = 49.535,55 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktor x 1,00

Prüfung einer Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks = 49.535,55 €

5.Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
Abzgl. eines Leerstand seit 4 Jahren: - 16.991,97 €

6. Sachwert (Marktwert)
Sachwert (Marktwert): = 32.543,58 €
rd.33.000,00 €

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de