6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens

Als „Plausibilisierung" wird für die Bewertung des Ein- Zweifamilienhauses und des Nebengebäudes das „allgemeine Ertragswertverfahren," gemäß § 27 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV zugrunde gelegt.

6.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts steht in dieser Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. 2Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie auf den Mieter umgelegt werden oder i. d. R. beim Eigentümer verbleiben.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar. Erst der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ergibt – kapitalisiert über die Restnutzungsdauer – den allein auf das Gebäude bezogenen Wertanteil, den Gebäudeertragswert.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Ertragswertverfahren notwendig. Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wurden an den baulichen Anlagen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder unterlassen, muss die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. verkürzt werden.

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz als objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV ist auf die Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Kapiatalisator
Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen gemäß § 34 ImmoWertV.

Ertragswert der baulichen Anlagen
Der Gebäudereinertrag ist der jährliche Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Er wird als Ertragswert der baulichen Anlagen genannt.

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

Vorläufiger Ertragswert
Der vorläufiger Ertragswert ergibt sich durch Addition des Bodenwerts mit dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks
Der marktangepasste vorläufige Ertragswert des Grundstücks ergibt sich durch den vorläufigen Ertragswert und einer evtl. zusätzlichen Prüfung einer Marktanpassung.

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

Besondere objektspezifische 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[17].

Ertragswert

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

[17] 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

6.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFlV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Ein- bis Zweifamilienhaus, wird eine Wohnfläche in Höhe von 61,78 m² Wfl. ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Marktübliche Nettokaltmiete

Für Dautphetal liegt kein offizieller, qualifizierter Mietspiegel für eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau vor. Im Ortsbegehungstermin wurde kein Eintritt gewährt. Es existiert keine Übersicht, die den hohen Anforderungen von § 558d BGB, entspricht. Für die Gemeinde Holzhausen am Hünstein gilt keine Mietpreisbremse und keine Kappungsgrenzenverordnung.
Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines" Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen. Eine Mietpreisbindung ist ausgeschlossen.
Für das zu bewertende Objekt wird eine Mietwertspanne für unvermietete Einfamilienhäuser zwischen 4,44 €/m²/Wfl. bis 11,81 €/m²/Wfl. unterstellt[18]. Der Mietpreisspanne lag der Zeitraum zwischen dem Zeitraum 2024 bis 2025[19] zugrunde. Es wird ein durchschnittlicher Mietzins für Holzhausen am Hünstein in Höhe von 4,60 €/m²/Wfl. angesetzt. Aufgrund dessen dass in der Vergangenheit für den Zeitraum 2024 bis 2025 Nettokaltmieten ermittelt wurden wird ein Aufsatzpunkt für die Nachhaltigkeit in Höhe von 4,44 €/m² Wfl. unterstellt bzgl. der Wohnfläche des zu bewertenden Ferien- und Wochenendhauses. Für das Ferien- und Wochenendhaus wird ein monatlicher Mietzins insgesamt in Höhe von 274,30 €/Monat angenommen. Es wird ein Rohertrag in Höhe von 3.291,60 € /Jahr ermittelt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					monatlich	jährlich
	lfd. Nr.	Nutzung	(in m²)	(in €/m²)	(in €)	(in €)
Ein- bis Zweifamilienhaus		EG	61,78	4,44	274,30	
Summe					**274,30**	**3.291,60**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.
Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV). Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichchen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer

[18] IMB2026dAfBMarburgS98

[19] IMB2026dAfBMarburgS98

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

führung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten. Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten Das Mietausfallwagnis entsprechend § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist auch, gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 ImmoWertV 2021 das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Es werden für das Ein- bis Zweifamilienhaus Verwaltungskosten in Höhe von 367,00 €/Jahr abgeleitet. In der Summe ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von 367,00 €/Jahr. Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 61,78 m² Wfl. In-standhaltungskosten in Höhe von 14,40 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 889,63 €/Jahr. In der Summe ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 889,63 €/Jahr.
Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 65,83 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.322,46 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

Reinertrag
Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 1.969,14 €/Jahr.

Bodenwertverzinsungsbetrag
Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren" in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 562,18 € /Jahr.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 1.406,96 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dem zu bewertenden Ein-Zweifamilienhaus und dem Nebengebäude (ehem. Stallung) wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Dem Ein- bis Zweifamilienhaus mit dem fiktivem Baujahr 1975, wird eine Restnutzungsdauer in Höhe von 29 Jahren, unterstellt.

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden

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

im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Es wurde ein Liegenschaftszinssatz für unvermietete Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2024 bis 2025, liegt im Spannenbereich zwischen 1,1 % bis 2,5 % im Durchschnitt bei 1,8 %. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % unterstellt. Es ist ersichtlich das der abgeleitete Liegenschaftszinssatz in den Bandbreiten der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen liegt. Weitere Anpassungen sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Barwertfaktor
Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von 29 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 20,45 welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Bodenwert
Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 22.487,04 €.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 51.259,37 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts in Höhe von 22.487,04 € und dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlage in Höhe von 28.772,33 €.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
Es erfolgt weder ein Zu- noch ein Abschlag in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Siehe unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sachwertverfahren unter Punkt 6.5.2..
Leerstand[20]:
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 €.

Liegenschaftszinssatz:
Es wird ein Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,09 % vorgenommen, da es sich bei dem zu bewertenden Ferien- und Wochenendhaus Modernisierungsbedarf besteht, und es sich um ein ländliches Gebiet handelt. Der Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,09 % geht mit einem Differenzbetrag in Höhe von abzgl. 732,65 € einher.
Es ergeben sich in der Summe besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von abzgl. 17.724,62 €.

[20] 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

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich durch Addition des marktangepassten vorläufigen Ertragswert in Höhe von 51.259,37 € und der Addition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Summe in Höhe von abzgl. 17.724,62 €, ergibt einen Ertragswert in Höhe von 33.534,75 € **rd. 34.000,00 €.**

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

6.6.3 Ertragswertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2026:

1. Ermittlung des Rohertrags:			
Rohertrag			
Miete pro Monat			274,30 €/Monat
Miete pro Jahr			3.291,60 €/Jahr
2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten	–		1.322,46 €/Jahr
3. Jährlicher Reinertrag	=		1.969,14 €/Jahr
4. Abzgl. Bodenwertverzinsungs-betrag:	–	-	562,18 €/Jahr
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 %, Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)			
5. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=		1.406,96 €/Jahr
6. Kapitalisator	×		20,450
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p =2,50 % Liegenschaftszinssatz (p) und n = 29 Jahren Restnutzungs-dauer (n)			
7. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=		28.772,33 €
8. Ermittlung des Ertragswerts Bodenwert (vgl. Bodenwert-ermittlung)	+		22.487,04 €
9. Marktang. vorl. Ertragswert	=		51.259,37 €
Marktanpassg § 7 Abs. 2 ImmoWertV			0,00 €
10. Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, Summe		-	17.724,62 €
11. Ertragswert	=		33.534,75 €
			rd. 34.000,00 €

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

6.7. Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert

Es werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt. Das Sachwertverfahren wird in diesem Wertermittlungsverfahren als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.
Es ergibt sich ein **Sachwert** in Höhe von 32.543,58 € **rd. 33.000,00 €** und ein **Ertragswert** in Höhe von 33.534,75 € **rd. 34.000,00 €**.

Es wurden durchschnittliche **Faktoren** abgeleitet aus den Marktdaten des Gutachterausschusses. Nach statistischen Untersuchungen konnten bei den Ertragsfaktoren wie auch schon in den Vergangenheit signifikante Abhängigkeiten von der relativen Restnutzungsdauer (rel. RND), der Wohnfläche (WF) und dem absoluten Bodenwert (aBW, berechnet aus Grundstücksgröße multipliziert mit dem Bodenwertniveau) festgestellt werden. Die festgestellte signifikante Abhängigkeit von der Lage bzw. dem Bodenwertniveau, ausgedrückt durch den Bodenrichtwert, korreliert erwartungsgemäß mit dem Bodenwert und ging daher nicht als weitere unabhängige Größe in die Ableitung ein.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der Formel für die **Vergleichsfaktoren**[22] für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern bebauter Grundstücke einschließlich Genauigkeitsmaße ein abgeleiteter durchschnittlicher Gebäudefaktor bis 1.784,00 €/m²/Wfl. bei einer Wohnfläche bis 100,00 m² Wfl. bis 49,00 €/m² Bodenrichtwert, für den Marktbereich 2, Dautphetal, ohne Anpassung an das fiktive Baujahr.
Das zu bewertende Objekt weist bei einer Wohnfläche von 61,78 m² Wfl. einen Vergleichsfaktor von 542,95 €/m²/Wfl[23]. auf und liegt unter den o.g. Spannenbereich und bestätigt die Richtigkeit des Ergebnisses.

Dieser Faktor liegt bei Verlängerung der Anwendungsfunktion zwischen dem Ertragsfaktor und der relativen Restnutzungsdauer der vom Gutachterausschuss ermittelten Bandbreiten und bestätigt somit die Richtigkeit des Ergebnisses. Weitere Anpassungen sind nicht mehr notwendig nach sachverständigen Ermessen auch in Bezug auf den Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von **33.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von ± 20 % zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“[24].

[22] IMB2026dAfBBS109
[23] IMB2026dAfBBS109, m.v.EW: 33.543,58 € : 61,78 Wfl.
[24] Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

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