

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück besteht aus 4 Flurstücken und ist rechteckig geschnitten. Das gesamte Grundstück ist als abfallend zu bezeichnen. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 896 m².

6.2. Aufteilung



Im Nordbereich des Grundstücks befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus. Dieses ist über die breite Straße begehbar.

Im südlichen Grundstücksteil befinden sich die Garagen, welche über die Silberstraße befahrbar sind.

Zwischen den beiden Bebauungen in der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich das Nebengebäude.

6.3. Einfriedung

Der Innenhof ist gepflastert / betonierte und der Gartenbereich mit Rasen und Sträuchern begrünt.

6.4. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern mit vereinzelten Ladenflächen.

6.5. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.6. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

7.1. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.1.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Wohn- und Geschäftshaus unterteilt sich wie folgt:

Untergeschoss: Gewölbekeller

Erdgeschoss: 1 Wohneinheit und 1 Ladengeschäft

Obergeschoss: 1 Wohneinheit

Dachgeschoss: 1 Wohneinheit und Trockenboden

7.1.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die Erschließung des Gebäudes ist über die Haupteingangstür und eine Nebeneingangstür im Erdgeschoss möglich. Die Wohneinheiten sind über ein Treppenhaus erreichbar. Gegenwärtig wird das Objekt größtenteils vom Eigentümer genutzt und so herrscht keine vollständige Trennung der Wohneinheiten vor.

7.1.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Der Bauzustand ist allgemein als zweckdienlich zu betrachten. Das Dach und die Fassade weisen einen Reparaturstau bzw. notwendige Erneuerungen auf.

7.1.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.1.6. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Das Objekt ist geringfügig bzw. mäßig instand gehalten wurden.

7.1.7. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Das Objekt weist einen Modernisierungsbedarf auf.

7.1.8. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Lichtverhältnisse sind als zweckdienlich zu betrachten

7.1.9. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.1.10. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.1.11. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

7.2. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.2.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.2.1. Gebäude

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1975 Es liegen im allgemeinen keine Aufzeichnungen über das Baujahr vor. Geschätzt wird das ursprüngliche Baujahr auf 1790
Gesamtfläche:	Wohnfläche: $\approx 242 \text{ m}^2$ Nutzfläche: $\approx 225 \text{ m}^2$ Wohn-/Nutzfläche: $\approx 467 \text{ m}^2$ Brutto-Grundfläche:
Geschossdecken:	Kellergeschoss aus Bruchstein Erd-, Ober-, und Dachgeschoss aus Holzbalkendecke
Geschosshöhen:	Die Geschosse weisen unterschiedliche Deckenhöhen auf.
Mauerwerk:	Holz – Fachwerk
Fassade:	Denkmalgeschützte Fassade Holzfachwerk mit Ausmauerung und teilweise Lehmfüllung
Fenster:	Zweifachverglast Holz- und Kunststofffenster.
Dach:	Denkmalgeschützt- Walmdach Holzdach mit Dachziegeldeckung
Treppenhaus:	Holztreppe

7.2.2. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Gas Gasetagenheizungen mit unterschiedlichen Baujahren
Elektrotechnik:	Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2 (RAL-RG 678)
Aufzugstechnik:	Keine Technik vorhanden

7.2.3. Innenausbau

Ausstattungsqualität:	Eher durchschnittlich
-----------------------	-----------------------

Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliese
Innentüren:	Vollholztüren und Leichtbauweise
Sanitäre Anlagen:	Einfache Ausstattung
Heizungsart:	Wandheizung

7.2.4. Garage

2 Garagen

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A16 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit in den Anlagen mit angefügt.

8.2. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

8.3. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.4. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.5. Begründung der Verfahrenswahl

Bewertung eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Ladenfläche: Vorrang des Ertragswertverfahrens und unterstützende Rolle des Sachwertverfahrens

1. Ertragswertverfahren als primäre Methode:

Die Bewertung eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und einer Ladenfläche erfolgt vorrangig im Ertragswertverfahren. Dies liegt an folgenden Gründen:

Einkommensobjekt: Die Immobilie generiert durch die Vermietung der Wohnungen und der Ladenfläche regelmäßige Mieteinnahmen. Diese Einnahmen stellen den Ertragswert der Immobilie dar, der im Fokus der Bewertung steht.

Marktübliche Renditeerwartung: Investoren betrachten bei derartigen Objekten die zu erwartende Rendite. Das Ertragswertverfahren bildet diese Erwartung ab, indem es den Barwert der zukünftigen Mieteinnahmen ermittelt.

Vergleichbarkeit: Das Ertragswertverfahren ermöglicht die Vergleichbarkeit mit anderen Renditeobjekten am Markt. Dies ist wichtig, da Investoren alternative Anlagemöglichkeiten in ihre Entscheidung einbeziehen.

2. Sachwertverfahren als unterstützende Methode:

Das Sachwertverfahren kann das Ertragswertverfahren unterstützend eingesetzt werden, indem es den Wiederbeschaffungswert des Gebäudes und des Grundstücks ermittelt. Dies kann in folgenden Situationen hilfreich sein:

Lageunabhängige Wertkomponenten: Das Sachwertverfahren liefert Informationen über den Wert der Immobilie, der unabhängig von ihrer Lage ist. Dies kann z.B. bei der Bewertung von Objekten in strukturschwachen Regionen relevant sein.

Hohe Sachsubstanz: Bei Gebäuden mit hoher Sachsubstanz oder denkmalgeschützter Bausubstanz kann der Sachwert eine wichtige Rolle spielen.

Vergleichswertverfahren nicht anwendbar: Wenn keine vergleichbaren Verkaufsobjekte am Markt vorhanden sind, kann das Sachwertverfahren eine Alternative zur Orientierung bieten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Ertragswertverfahren die primäre Methode zur Bewertung eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Ladenfläche darstellt. Das Sachwertverfahren kann jedoch als unterstützende Methode eingesetzt werden, um zusätzliche Informationen über den Wert der Immobilie zu gewinnen.

9.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert bezieht den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

9.1.3. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl

- Maß der baulichen Nutzung –
 - Gemäß § 16 ImmoWertV –
-

9.2.1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Geschoss	Faktor	Länge (m)	x Breite (m)	Fläche (m²)
Erdgeschoss, ca.:	1,00	11,4	15,6	177
Obergeschoss, ca.:	1,00	11,4	15,6	177
Dachgeschoss, ca.:	0,75	11,4	15,6	133
Nebengebäude:	1,00	4,3	10,3	45
Summe aller aufgeführten Flächen (wertrelevante Geschossfläche):				532
/ Grundstücksgröße (wertrelevanter Anteil, herangezogen):				896
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):				0,59

Hinweis zur Berechnung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

9.3. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.3.1. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche:	896,0 m ²
Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	39,00 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 17.04.2024, (+/-):	0,0 %
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Konjunktur:	39,00 €
Bodenwert des Grundstückes:	34.944 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 9.3.1.: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

10.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

10.2.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) ×	Breite (m)	Fläche (m²)
Untergeschoss, ca.:	1,00	11,4	15,6	177,2
Erdgeschoss, ca.:	1,00	11,4	15,6	177,2
Obergeschoss, ca.:	1,00	11,4	15,6	177,2
Dachgeschoss, ca.:	1,00	11,4	15,6	177,2
Nebengebäude:	1,00	4,3	10,3	44,6
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):				753,3

Hinweis zur Berechnung:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

10.3. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.3.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.11 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1975

Brutto-Grundlf.: 753,3 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:	100%					23 %	151 €
Dächer:		100 %				15 %	109 €
Außentüren & Fenster:		100 %				11 %	80 €
Innenwände & -türen:		100 %				11 %	80 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:		100 %				11 %	80 €
Fußböden:		100 %				5 %	36 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	65 €
Heizung:		100 %				9 %	65 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	44 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							710 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,812
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							0,837
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.077 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 1 bis 2

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2015, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 90,1

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unterstellt. Der Index zum WEST liegt bei 163,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,812.

Gemäß § 36 der ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Als Quelle für den Regionalfaktor wurde im Bewertungsfall der für das Jahr des Wertermittlungstichtages gültige Faktor des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – angewandt.

10.3.1. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad:		0,0

10.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	17.04.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1975
Baujahr, modifiziert:	1975
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	31 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Es wurden keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt. Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist demzufolge nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

10.4. Sachwertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.4.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	811.304 €	496.924 € 61,3 %	314.380 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			314.380 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			0 €
Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:			314.380 €

10.4.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.4.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:		314.380 €
	90,0%	
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		0 €
Bodenwert:	10,0%	34.944 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	349.324 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		0,58
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:		202.608 €

10.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	202.608 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau Fassadearbesserung:	-12.500 €
Anpassung desolatem Dach - Dacherneuerung	-50.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 17.04.2024:	140.108 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 10.4.1.1.: Einzelgarage, ca. 70 m² Fläche, Restnutzungsdauer, angepasst an Hauptgebäude, 31 Jahre, Zeitwert errechnet anhand der ImmoWertV inkl. Anpassungen: -0 € (Wert ist ohne

Bodenwertanteil / detaillierte Berechnung siehe Anlage)

11.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

11.2. Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

11.2.1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	7,12 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	7,73 €
IS24 60-90m ² in 37444:	4,82 €
Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:	6,56 €

11.2.2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität:	-0,30 €
Ausstattungsqualität:	-0,10 €
Objektgröße:	-0,10 €
Energieklasse:	-0,50 €
Repräsentation:	-0,20 €
Lagequalität:	-0,20 €
Marktmiete pro m², netto – Einschätzung:	5,16 €

Hinweis zur Berechnung:

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

11.3. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
1	Ladengeschäft EG	W	Marktmiete	35,0	5,16 €	180,60 €
2	Wohnung Nr. 1 EG	W	Marktmiete	80,0	5,16 €	412,80 €
3	Wohnung Nr. 2 OG	W	Marktmiete	120,0	5,16 €	619,20 €
4	Wohnung Nr. 3 DG	G	Marktmiete	42,0	5,16 €	216,72 €
4	Doppelgarage	G	Marktmiete		1 Stk	50,00 €

11.3.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 1.480,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 17.760,00 €

11.3.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 407,00 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 4.879,00 €

11.3.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 17.760 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -4.879 €
Jahresreinertrag: 12.881 €

Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A14 Bewirtschaftungskosten

11.4. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.4.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Gebäudegruppe 1	17.760 €	4.879 €	12.881 €	15,7947	203.452 €
Summe:	17.760 €	4.879 €	12.881 €		203.452 €

11.4.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück	-1.709 €	15,7947	-26.989 €
Summe:	-1.709 €		-26.989 €

11.4.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	203.452 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-26.989 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	176.463 €

11.4.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	83,0%	176.463 €
Bodenwert des Grundstückes:	17,0%	34.944 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	211.407 €

11.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	211.407 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau Fassadearbesserung:	-12.500 €
Anpassung desolatem Dach - Dacherneuerung	-50.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 17.04.2024:	148.907 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 11.4.2.: Barwertfaktor von 15,7947 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren und

* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors: $((0,0489 + 1) ^ 31 - 1) / ((0,0489 + 1) ^ 31 * ((0,0489 + 1) - 1)) = 15,7947$

einem Liegenschaftszinssatz von 4,89 % (siehe Anlage A13 Liegenschaftszinssatz).

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	140.108 €	(unterstützendes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	148.907 €	(vorrangiges Verfahren)

12.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 17.04.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

149.000 €

ehundertneunundvierzigtausend Euro

Weyhausen, den 21.06.2024

Marius Jahn

Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.
Bundesverband Deutscher Sachverständiger & Fachgutachter e.V.
Zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch ADA InVivo

