

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Amtsgericht Göttingen - Versteigerungsgericht -  
Herr Rechtspfleger Klanke  
Berliner Straße 8  
**37073 Göttingen**

Steinufer 3  
37351 Dingelstädt

Telefon: 036075-57350  
Telefax: 036075-57351  
eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 05.12.2023  
Az.: G14-2023

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienwohnhaus und Nebenglass bebaute Grundstück**  
**in 37120 Reyershausen, Billingshäuser Straße 3**



im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft gemäß Beschlusslage  
Az. des Gerichts: **75 K 26/22**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebenglass bebaute Grundstück in 37120 Reyershausen, Billingshäuser Straße 3

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 mit rd.

**197.000 €**

**in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	4
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Zweifamilienwohnhaus .....	8
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	8
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	8
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	9
3.1.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	9
3.1.5.2	Wohnungen im EG und OG .....	9
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	10
3.2	Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude .....	10
3.3	Garage .....	11
3.4	Außenanlagen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	13
4.4	Sachwertermittlung .....	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
4.4.3	Sachwertberechnung .....	18
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.5	Ertragswertermittlung .....	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	34
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	35
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	38
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	38
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	38
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	38
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	38
4.6.5	Verkehrswert .....	39
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>41</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	42
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>43</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, Wirtschaftsgebäude und Garage
Objektadresse:	Billingshäuser Straße 3 37120 Reyershausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reyershausen, Blatt 692, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Reyershausen, Flur 3, Flurstück 67/4 (1.819 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 24.10.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden betreffend den im Grundbuch von Reyershausen, Blatt 692, unter laufender Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: - Gemarkung Reyershausen; - Flur 3; - Flurstück 67/4; - Gebäude- und Freifläche Billingshäuser Straße 3; - Größe 1.819 m <sup>2</sup> .
Wertermittlungsstichtag:	30.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.11.2023, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 30.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 29.10.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	es wurden alle Räumlichkeiten des Wohnhauses und des Wirtschaftsgebäudes besichtigt.
Eigentümer:	gemäß Beschlusslage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.11.2023</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Grundstücksauskünfte, vorgelegt durch Eigentümer</li><li>• Auskunft baurechtlicher, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand des Bewertungsgrundstücks</li><li>• telefonische Auskunft zu Gerechtsame</li><li>• Auskunft Baulasten</li><li>• Auskunft Altlastverdacht</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Göttingen
Ort und Einwohnerzahl:	Bovenden (ca. 7.100 Einwohner); Ortsteil Reyershausen (ca.1.030 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Göttingen (ca. 15 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover  <u>Bundesstraßen:</u> B 446  <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 (ca. 5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Nörten- Hardenberg (ca. 5 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in Bovenden
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, ein- bis zwei-/dreigeschossige Bauweise; überwiegend Wohnbaunutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine
Topografie:	eben; Garten mit Nord-/ Westausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	------------------------------------------------------

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße B 446 (Bundesstraße); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; öffentliche Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Überbau des Nebengelasses ( ehemalige Scheune/ Wirtschaftsgebäude) siehe Anlage 2. Dazu Erläuterungen zum Verkehrswertansatz: überschreitet der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke mit dem Bau auf einem dieser Grundstücke die Grenze des anderen, so wird der hinübergebauete Gebäudeteil nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern das Gebäude bildet, wenn es ein einheitliches Ganzes darstellt, einen wesentlichen Bestandteil desjenigen Grundstücks, von dem aus übergebaut worden ist.  Der § 912 BGB statuiert eine Duldungspflicht des durch den Überbau in seinen Eigentumsrechten verletzten Eigentümers für den Fall, dass - der Grundstücksnachbar bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze baut, - ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt - und der Grundstückseigentümer nicht vor der Überschreitung der Grenze oder sofort danach Widerspruch erhoben hat.  Bisher wurden keine Ansprüche des Eigentümers bzgl. einer Überbaurente gestellt. Im Rahmen des durchgeführten Ortstermins wurde auf Befragung der Teilnehmer festgestellt, dass es keine Auflagen der örtlichen Behörden dazu gibt. Das überbaute Grundstück liegt im Eigentum der Gemeinde.  Im übrigen wäre die Höhe eine Überbaurente auf Grund einer geringfügig überbauten Fläche vernachlässigbar gering.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.11.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Reyershausen, Blatt 692 keine wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke: keine

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 Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Es besteht eine Gerechtsame, gemäß Eigentümeraussage. Nach Rücksprache vom 21.11.2023, mit dem Ortsbürgermeister, bestehen aktuell aus dieser keine Einnahmen, da die wertverbindende Vereinbarung vorsieht, dass diese nur mit dem Betrieb der Schachanlage wirksam sei. Diese sei jedoch seit Jahren außer Betrieb gesetzt worden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: gemäß schriftlicher Mitteilung vom 29.10.2023: das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M) dargestellt.  
Siehe dazu Anlage 2.

Festsetzungen im Bebauungsplan: für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: nicht vorhanden

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht vorhanden

Bodenordnungsverfahren: das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.  
Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

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

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

(vgl. Anlage 2);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Nebengelass (Wirtschafts-/ Werkstattgebäude, ehemals Scheune sowie einer Doppelgarage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt. Vermietungen bzw. Verpachtungen liegen nicht vor.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Zweifamilienwohnhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; – zweigeschossig (tlw. nicht unterkellert); – dreigeschossig (tlw. unterkellert); – plus ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau/ Vorbau (Sanitärebereiche)
Baujahr:	1910 Schätzung Miteigentümer (1900-1910), Anbau in ca. 1975
Modernisierung:	geringfügig modernisiert (u.a. tlw. Fenster)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt Verblendungen (Platten und Schiefer)

##### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
Lagerräume

Erdgeschoss:  
Wohnen

Obergeschoss:  
Wohnen

Dachgeschoss:  
Lagerfläche

##### 3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk, Anbau in Ziegelstein
Fundamente:	Bruchstein Anbau: Beton
Keller:	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Stahlträgerdecke;

	Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	dem Baujahr entsprechend;
	<u>Kellertreppe:</u> Naturstein
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton);
	Dachflächen ungedämmt

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis mehrere Lichtauslass; je Raum ein bis mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Starkstromanschluss
Heizung:	Etagenheizung im OG, Einzelöfen (Öl/ Holz) im EG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Einzelversorgung (dezentral)/ Elektrobasis

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnebenen und umfasst wesentlichste Ausstattungen.

#### 3.1.5.2 Wohnungen im EG und OG

Bodenbeläge:	Textilbelag, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten;

	Sanitär: Fliesen; Küche: Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Tapete, Holzwerkstoff-/ Kunststoffplatten
Fenster:	überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Fenster Südseite/ Straßenseite : Schallschutzfenster einfache Beschläge
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz/ Holzwerkstoffe); tlw. mit Glasfüllungen; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>EG und OG:</u>  <u>Dusche:</u> eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität <u>WC</u> separat
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten keine Einbauküche
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf (siehe dazu die Wertermittlung)

### 3.2 Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude

Baujahr: 1930;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt, Mauerwerk, Fachwerk (Ausmauerung und Glas);  
Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Giebeldach;  
Dach aus: Holz/ Dachziegel;  
Boden: tlw. Fliesen, Ziegelstein;  
Ausstattungsmerkmale: beheizt (Baujahr 1977; 17...26 kW) plus Heizöltanks, Stromanschluss;  
Besonderheiten: Brunnen (stillgelegt)

### **3.3 Garage**

Baujahr: 1930;  
Bauart: massiv/ Mauerwerk;  
Außenansicht: verputzt/ gestrichen;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Giebeldach;  
Dach aus: Holz mit Wellplatten;  
Tor: Stahlschwingtore;  
Boden: Beton;  
Fenster: Holz;  
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss

### **3.4 Außenanlagen**

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 37120 Reyershausen, Billingshäuser Straße 3 zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reyershausen	692	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reyershausen	3	67/4	1.819 m <sup>2</sup>

### 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- 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 für die Lage des Bewertungsgrundstücks **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.819 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 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)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.11.2023	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 57,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1000	1.819	× 0,93	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>53,71 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>53,71 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.819 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 97.698,49 € <b>rd. 97.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 insgesamt **97.700,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	30.11.2023	260,40

<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2023	246,90
---------------------	------------	--------

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,05$

**E2**

Siehe dazu Anlage 2.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	<b>Fläche</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.819,00	0,93
<b>Vergleichsobjekt</b>	1.000,00	1,00

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,93$

**E3**

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalgesetz fallen derzeit nicht an.

Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das zu bewertende Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden.

Diese Feststellung basiert auf der jeweiligen Rechtslage zum Stichtag der Wertermittlung bzw. Ausstellungsdatum der Behörde wieder.

## 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 (m<sup>2</sup>) 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 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.

### **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. Ausbauzuschlag) 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)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der 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 basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien- wohnhaus	Wirtschaftsge- bäude/ Werk- stattgebäude	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.436,0 0 €/m <sup>2</sup> WF	187,00 €/m <sup>2</sup> BGF	633,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		185,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	213,25 m <sup>2</sup>		
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzel- ne Bauteile</b>	+	2.000,00 €	4.200,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	308.227,00 €	38.795,00 €	18.990,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 30.11.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	207,5/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	549.568,74 €	80.499,63 €	33.859,17 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	0,920	0,920	0,920
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der bauli- chen Anlagen am Stichtag</b>	=	505.603,25 €	74.059,66 €	31.150,44 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre	12 Jahre	9 Jahre
• prozentual		32,50 %	76,00 %	86,15 %
• Faktor	x	0,675	0,24	0,1385
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	341.282,19 €	20.618,21 €	4.314,34 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>366.214,74 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>18.310,74 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>384.525,48 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>97.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>482.225,48 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>385.780,38 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>187.600,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>198.180,38 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>198.000,00 €</b>

#### 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; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### 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: Zweifamilienwohnhaus

#### 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 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	37,5 %	54,0 %	8,5 %	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
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
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus**  
**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.595,00	37,5	598,13
2	1.780,00	54,0	961,20
3	2.045,00	8,5	173,83
4	2.465,00	0,0	0,00
5	3.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.749,81 gewogener Standard = 1,8			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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		1.749,81 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,920
<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 1</b>	=	1.690,32 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.690,00 €/m <sup>2</sup> WF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.300,00	28,5	370,50
2	1.450,00	63,0	913,50
3	1.660,00	8,5	141,10
4	2.005,00	0,0	0,00
5	2.500,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.425,10 gewogener Standard = 1,8			

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert. 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 1.425,10 €/m<sup>2</sup> WF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 Immo-  
 WertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,920

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 1.376,65 €/m<sup>2</sup> WF  
 rd. 1.377,00 €/m<sup>2</sup> WF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
		WF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.690,00	40,01	18,76	317,04
Gebäudeteil 2	1.377,00	173,24	81,24	1.118,67
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>1.436,00</b>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Spreng-  
netter) für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude**

**Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
<b>Fassade Massivbau</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglatt- strich und Anstrich
<b>Fenster</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	Holz/Stahl, Einfachverglasung
<b>Dächer</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Betondachpfannen, mittlerer Wärme- dämmstandard
<b>Bodenbeläge</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	gehoben	Betonwerkstein, Verbundpflaster, Klinker
<b>Heizung</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Lufterhitzer, Sammelheizung, Fernhei- zung
<b>Elektro- installation</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, informationstechnische An- lagen, Installation (tlw.) unter Putz
<b>Sanitär</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	einfach	einfache Toilettenanlage, wenige Du- schen, Installation auf Putz
<b>Innenwand- bekleidung der Nassräume</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Fliesensockel (1,50 m)
<b>Sonstige Einbauten</b>  (rel. Anteil 11,10 %)	gehoben	Einbauküche, Aufenthaltsraum
Insgesamt 99,90 % davon:	einfach mittel gehoben	33,30 % 44,40 % 22,20 %

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude**

**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude  
Gebäudeart: Werkstätten (ohne und mit Keller)  
Gebäudetyp: mit Büro- Sozialtrakt  
Ausstattungsstandard: gehoben

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Landkreise/kreisfreie Städte	x	0,00
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,000
• vom Standardobjekt abweichende Geschosshöhe	x	0,00
• weitere Modifizierungen		
modifizierter NHK-Grundwert	=	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Landkreise/kreisfreie Städte	x	0,00
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,000
• vom Standardobjekt abweichende Geschosshöhe	x	0,00
• weitere Modifizierungen		
modifizierter NHK-Grundwert	=	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

pauschalierter NHK 2000 Grundwert	=	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
modifizierter NHK-Grundwert	=	0,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000**

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudeanteil	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
gehoben	225,00	22,2/99,9	50,00
mittel	195,00	44,4/99,9	86,67
einfach	150,00	33,3/99,9	50,00
Summe		99,9/99,9	186,67

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 187,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5

Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			632,50
gewogener Standard = 4,5			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 632,50 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 633,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.000,00 €

Gebäude: Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	0,00€

Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Öltanks, oberirdisch im Gebäude	4.200,00 €
Summe	4.200,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Öltanks (1.000/ 2.000 ltr.)

### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (366.214,74 €)	18.310,74 €
Summe	18.310,74 €

### 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.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,5 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

### 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 Instandhaltungszustaus 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: Zweifamilienwohnhaus

Das Schätzung Miteigentümer (1900-1910) ca. 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 17 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	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	1,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,3	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,2	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		3,5	13,5	

#### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

##### B01

1997- Dacheindeckung. Erforderlich: mindestens Dämmung obere Geschossdecke.

##### B02

1995: Südseite Schallschutzfenster. Erforderlich: Austausch der restlichen Fenster.

##### B03

Wasser/ Abwasser in 2005- jedoch Leistungsbereich des Entsorgers. Erforderlich Modernisierung Elektro- netz und Aufbau Gasleitungsnetz.

##### B04

Etagenheizung (1986) im OG . Öl- und Holzöfen im Erdgeschoss. Erforderlich: Aufbau einer zentralen Heizungsanlage; Ölsubstitution.

##### B05

West- und Südseite in 1965/ 1999 (vorgehängte Kunststoffelemente). Erforderlich: komplette Dämmung des Wohnhauses.

##### B08

Anbau Badezimmer in 1972; Umbau Obergeschoss in 1986,

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1910 = 113 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 113 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (54 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 26 Jahre =) 1997.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 54 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1997

zugrunde gelegt.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude

Das gemäß Schätzung Miteigentümer ca. 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 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	1,0	0,0	B04
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		3,0	0,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B04

1975: Heizung.

#### B07

1975: Freizeit/ Küche/ Sanitär.

#### B08

"Verglasung" des Gefaches- Stellplatz Großgeräte.

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1930 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 12 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 38 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage**

Das gemäß Schätzung Miteigentümer ca. 1930 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1930 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (9 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 9 Jahre =) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 56 Jahren =) 1967.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

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 anzuwenden.

#### **Sachwertfaktor**

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
  - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
  - eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarkts und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren
- bestimmt und angesetzt.

#### **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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

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

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-17.000,00 € x 0,800)	-13.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau Nebengelass, Zustandsstufe 3 (Wirtschaftsgebäude und Garage)</li> </ul>	-17.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-174.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweifamilienwohnhaus</li> </ul>	-174.000,00 €
Summe	-187.600,00 €

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienwohnhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,50 Modernisierungspunkten)		1.240,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	213,25 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	0,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	0,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	0,00 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		

relative regionalisierte Neubaukosten		2.502,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	213,25 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	533.551,50 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = $([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,00
Erstnutzungsfaktor		1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 385.780,38 €	x	0,00	x (1,25 – 1) = 0,00 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		73,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	213,25 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	x	13,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	–0,00 €
<b>rd.</b>		<b>–0,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$ , mit  $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 1,000$

## 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### **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 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Gesamt 1. OG/EG	213,25		-	0,00	0,00
Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude	1			1,00	-	0,00	0,00
Garage	1			1,00		0,00	0,00
Summe			213,25	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Gesamt 1. OG/EG	213,25		4,84	1.032,13	12.385,56
Wirtschaftsgebäude/ Werkstattgebäude	1			1,00	400,00	400,00	4.800,00
Garage	1			1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			213,25	2,00		1.492,13	17.905,56

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 17.905,56 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>17.905,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>4.297,33 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.608,23 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 97.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>2.931,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.677,23 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>26,578</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 283.779,42 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 97.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 381.479,42 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 381.479,42 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 187.600,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 193.879,42 €</b>
	<b>rd. 194.000,00 €</b>

#### 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,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- 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 €/m<sup>2</sup> 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.

##### Liegenschaftszinssatz

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Liegenschaftszinssatz (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarktes und Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt und angesetzt.

##### 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 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.

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.
Unterhaltungsbesonderheiten (-17.000,00 € x 0,800)	-13.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterhaltungsstau Nebenglass, Zustandsstufe 3(Wirtschaftsgebäude und Garage) -17.000,00 €</li> </ul>	
Unterstellte Modernisierungen	-174.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweifamilienwohnhaus -174.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-187.600,00 €

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienwohnhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,50 Modernisierungspunkten)		1.240,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	213,25 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	0,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	0,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	0,00 €
Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:		

relative regionalisierte Neubaukosten		2.502,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	213,25 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	533.551,50 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,00
Erstnutzungsfaktor		1,25

### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)

$$\text{GEZ} = 385.780,38 \text{ €} \quad \times \quad 0,00 \quad \times (1,25 - 1) \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		73,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	213,25 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	13,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(IK)	-	0,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>-0,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-0,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf}(\text{IK})) + [g] + [h] = 1,000$

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## 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. **198.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **194.000,00 €**  
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:  
 $[198.000,00 € \times 0,900 + 194.000,00 € \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 197.000,00 €$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengelass bebaute Grundstück in 37120 Reyershausen, Billingshäuser Straße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reyershausen	692	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Reyershausen	3	67/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 mit rd.

**197.000 €**

**in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend 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.

Dingelstädt,, den 05. Dezember 2023

#### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 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

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**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)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**MHG:**

Miethöheregierungsgesetz – Gesetz zur Regelung der Miethöhe

**GEG:**

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

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

**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.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

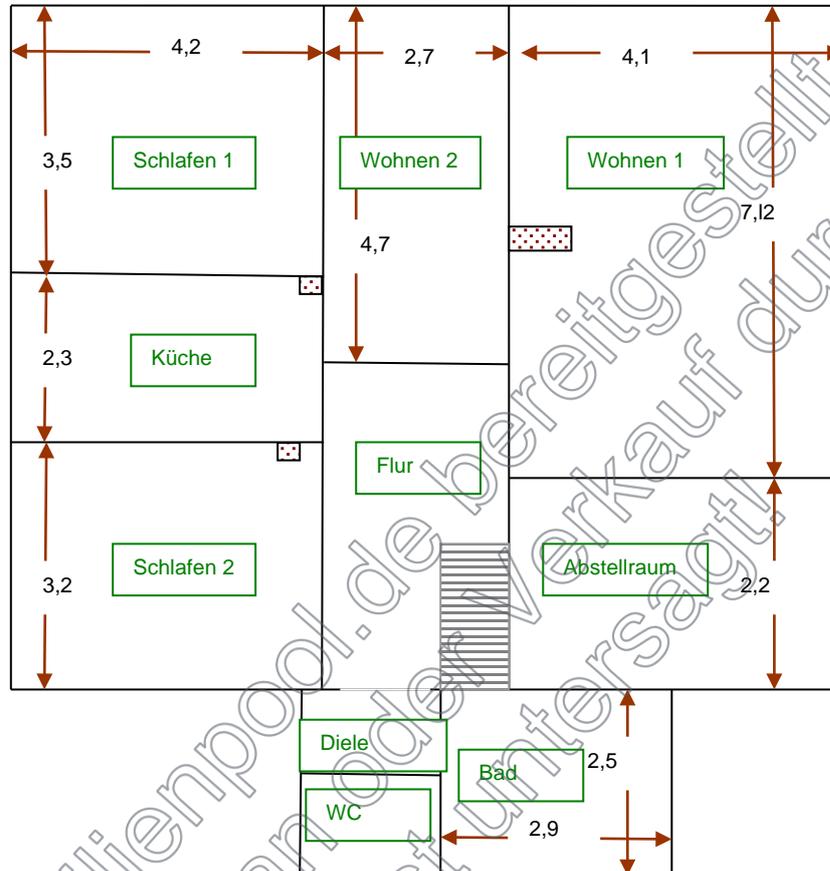
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Wohn- und BGF-flächenberechnungen
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Mietpreisanalyse

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Grundrisse des Wohnhauses- Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße:  
Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

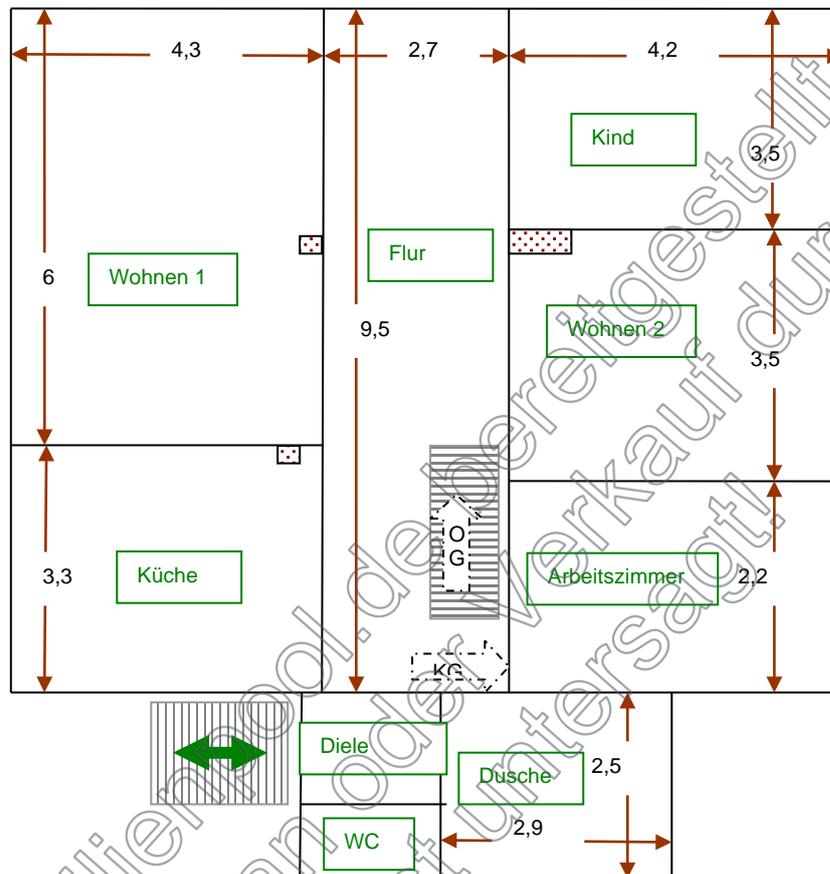
Wohnhaus

OBERGESCHOSS



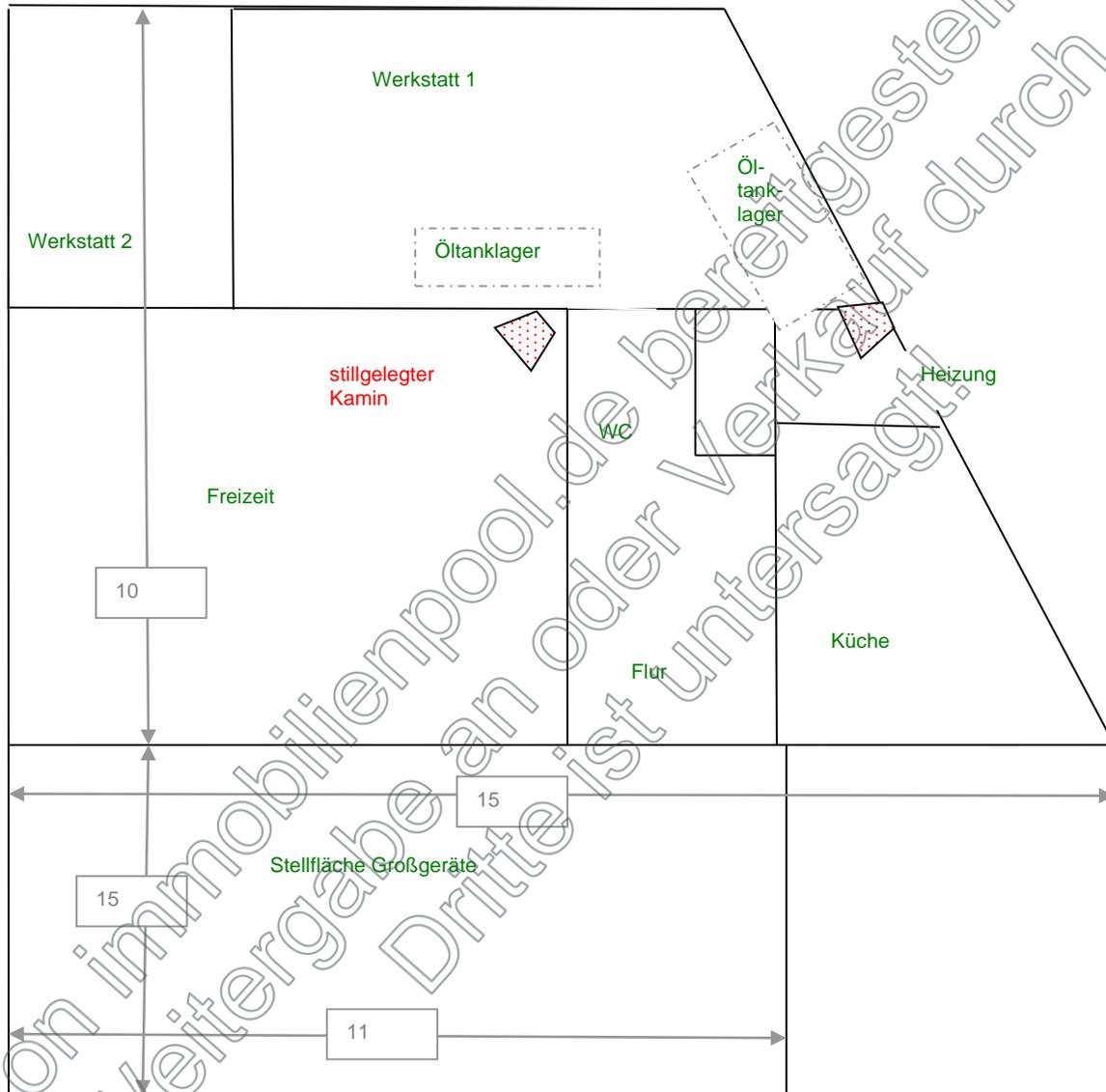
Grundrisse des Wohnhauses- Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße:  
Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

## ERDGESCHOSS



Grundrisse des Wohnhauses- Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/ Maße:  
Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

**Nebengelass/ Wirtschaftsgebäude**  
**(Außenmaße, gerundet)**



## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Garage, Billingshäuser Straße 3, 37120 Reyershausen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Flurkarte  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	6,000	5,000	a oder b	30,00				
<b>Summe</b>							<b>30,00</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>							<b>30,00</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Werkstattgebäude (ehemals Scheune), Billingshäuser Straße 3, 37120 Reyershausen

Die Berechnung erfolgt aus

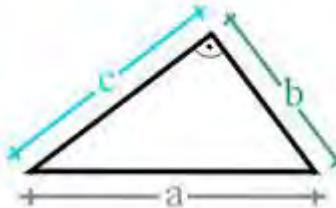
- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Flurkarte  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG- RT 3	+	F01			a oder b	25,00				
2	EG- RT 2	+	1,00	10,000	10,000	a oder b	100,00				
3	EG- RT 1	+	1,00	12,000	5,000	a oder b	60,00				
<b>Summe</b>							<b>185,00</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>185,00</b>			<b>m<sup>2</sup></b>

**Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche****Gebäude:** Werkstattgebäude, Billingshäuser Straße 3, 37120 Reyershausen**Sonderform**

<b>F01 : Dreieck (rechtwinklig)</b>	
$A = \frac{1}{2} \times b \times c$	
b      5,000 m c      10,000 m	Dreieck (rechtwinklig)
Fläche (A) =      25,00 m <sup>2</sup>	

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienwohnhaus, Billingshäuser Straße 3, 37120 Reyershausen

**Mieteinheit:** Wohnung 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  wohnwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277  nach WoFIV  nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Abstellraum (innenliegend)	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,080	0,000	2,160	0,000	8,81	1,00	8,81	8,81	
2	Wohnzimmer 1	2	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,780	0,000	0,640	0,000	0,50	1,00	-0,50	28,71	
3	Wohnzimmer 1	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	7,160	0,000	4,080	0,000	29,21	1,00	29,21	28,71	
4	WC	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,480	0,000	1,410	0,000	2,09	1,00	2,09	2,09	
5	Diele	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,410	0,000	1,220	0,000	1,72	1,00	1,72	1,72	
6	Flur	5	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,600	0,000	2,050	0,000	5,33	1,00	-5,33	7,46	
7	Flur	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,650	0,000	2,750	0,000	12,79	1,00	12,79	7,46	
8	Wohnzimmer 2	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,750	0,000	2,710	0,000	12,87	1,00	12,87	12,87	
9	Schlafzimmer 1	7	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,220	0,000	3,500	0,000	14,77	1,00	14,77	14,77	
10	Küche	8	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,490	0,000	0,430	0,000	0,21	1,00	-0,21	9,50	
11	Küche	8	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,220	0,000	2,300	0,000	9,71	1,00	9,71	9,50	
12	Schlafzimmer 2	9	-		1,00	0,530	0,000	0,380	0,000	0,20	1,00	-0,20	13,43	
13	Schlafzimmer 2	9	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,220	0,000	3,230	0,000	13,63	1,00	13,63	13,43	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>99,36</b>	<b>m²</b>	
<b>Summe Wohnfläche Gebäude</b>												<b>213,25</b>	<b>m²</b>	

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienwohnhaus, Billingshäuser Straße 3, 37120 Reyershausen

**Mieteinheit:** Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß ( )  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  wohnwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277  nach WoFIV  nach II. BV

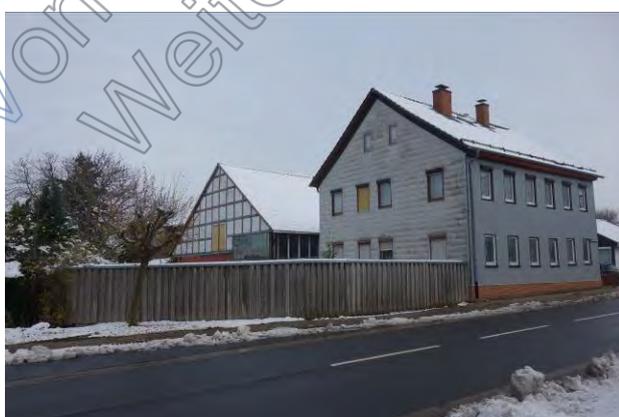
lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Kinderzimmer	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,200	0,000	3,500	0,000	14,70	1,00	14,70	14,70	
2	Wohnen 2	2	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,430	0,000	0,340	0,000	0,15	1,00	-0,15	14,44	
3	Wohnen 2	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,230	0,000	3,450	0,000	14,59	1,00	14,59	14,44	
4	Arbeitszimmer/Büro	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,230	0,000	2,150	0,000	9,09	1,00	9,09	9,09	
5	Dusche	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,900	0,000	2,500	0,000	7,25	1,00	7,25	7,25	
6	WC	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,620	0,000	1,240	0,000	2,01	1,00	2,01	2,01	
7	Diele	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,900	0,000	1,800	0,000	3,42	1,00	3,42	3,42	
8	Flur	7	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,730	0,000	0,900	0,000	2,46	1,00	-2,46	23,65	
9	Flur	7	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	9,600	0,000	2,720	0,000	26,11	1,00	26,11	23,65	
10	Küche	8	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,720	0,000	0,500	0,000	0,36	1,00	-0,36	13,80	
11	Küche	8	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,290	0,000	3,300	0,000	14,16	1,00	14,16	13,80	
12	Wohnen 1	9	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	6,050	0,000	4,260	0,000	25,77	1,00	25,77	25,53	
13	Wohnen 1	9	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,500	0,000	0,480	0,000	0,24	1,00	-0,24	25,53	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>113,89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohnfläche Gebäude</b>												<b>213,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

FOTODOKUMENTATION

Außenaufnahmen



Wohnhaus, straßenseitig - Südseite- Giebel rechts ----- dahinter Wirtschaftsgebäude



Wohnhaus, straßenseitig - Südseite- Giebel links ----- dahinter Wirtschaftsgebäude

FOTODOKUMENTATION



Hauseingang Wohnhaus - rechts Wirtschaftsgebäude



Wirtschaftsgebäude - Stellplatzfläche für Großgeräte



Wirtschaftsgebäude,  
hinterer Bereich- Lagerfläche



Garagen

## FOTODOKUMENTATION

### Innenaufnahmen

#### WOHNHAUS

#### Dachgeschoss - ausbaufähig



#### Obergeschoss

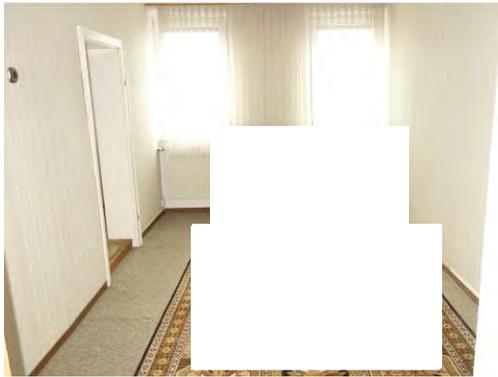


WC mit Etagenheizung



Wohnraum

FOTODOKUMENTATION



Wohnraum



Wohnraum



Küche



Geschosstreppe zum EG

Erdgeschoss



Flur



Hauseingang

FOTODOKUMENTATION



WC



Einzelofenheizung/ Holz



Einzelofenheizung/ Öl

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an jeder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## FOTODOKUMENTATION

### Kellergeschoss



Geschosstreppe



Kellerraum



Kellerraum

### WIRTSCHAFTSGEBÄUDE



zentrale Heizung/Öl

Von Immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

FOTODOKUMENTATION



Werkstatt/ Öltanklager



Brunnen- außer Betrieb

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Mietpreisanalyse

## 2. Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss- 2022-

---

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim 2022

Kontakt: <https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/kontakt/kontakt-88078.html>

**Mehrfamilienhäuser**

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Untersucht wurden sogenannte **Nettokaltmieten** (d. h. Mieten, die keine Anteile an Betriebskosten und weiteren Nebenkosten enthalten). Diese regelmäßig anfallenden Kosten sind in den folgenden Mietwerten dementsprechend nicht enthalten.

Alle Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf Wohnungen in mittlerer Wohnlage, mit Sammelheizung, Bad und WC. Abweichungen bezüglich der Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten bezüglich der Mikrolage müssen durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kellerräume, Dachböden, Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume außerhalb der Wohnung gehören nicht zur Wohnfläche.

Das Alter und der Sanierungszustand des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, beeinflussen im Allgemeinen auch die Höhe der Miete. Da diese Gebäudeangaben nicht durchgängig vorliegen, konnte keine differenzierte Auswertung der Mieten in Bezug auf diese Einflussgrößen erfolgen.

Bei Verbesserungen in der Ausstattung von Wohnungen oder bei durchgreifenden (z. B. energetischen) Maßnahmen ist eine Einordnung außerhalb der Baualtersklasse des Gebäudes vorzunehmen.

Grundlegend modernisierte Wohnungen sind in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Wohnung modernisiert wurde. Auch nachträglich ausgebaute Wohnungen (z. B. im Dachgeschoss) werden entsprechend dem Baujahr, in dem sie bezugsfertig geworden sind, eingeordnet.

Von Immobilienportal.de  
Weitergabe an oad/Verkaufsdirektion  
Dritte ist unter "sozial" zu finden

### 3. Fazit

Unter Betrachtung dieser Aspekte wird die Vergleichsmiete des Immobilienmarktberichtes in der Ertragswertberechnung , ggf. ergänzend unter Einbeziehung der Internetrecherche, gewichtet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!