

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!**

95K 27/25

Dipl.-Ing.(FH) Friedrich Stöber

Sachverständiger für die Markt- und Beiwertungswertermittlung von Immobilien

Amtsgericht Göttingen
- Versteigerungsgericht -
Herr Rechtspfleger Huhnold
Berliner Straße
37073 Göttingen

Gewinnsteuerbescheid
Landsgericht, Amtsgericht,
Arbeitsgerichte Göttingen

14. Okt. 2025 - v

fach..... lid..... Hofl
Art..... Einsteu.....
Stecher

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

Telefon: 038075-57350
eMail: stoeber.gutachten@t-online.de

Datum: 10.10.2025
Az.: G11-2925

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das 105/10000 Anteil an den mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücken/ Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 11 und Nebenraum, in 37075 Göttingen, Stauffenberggring 1

- Basis : äußere Inaugenscheinnahme -



im Zwangsversteigerungsverfahren gem. Beschluss

Az. des Gerichts: 27/25

Der **Verkehrswert** des das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Erbbaugrundstück verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 11 in

37075 Göttingen, Stauffenberggring 1

wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2025 mit rd.

32.700 €

in Worten: zweiunddreißigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.

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

Kurzdarstellung des Gutachtens

Basis: bedingte äußere Inaugenscheinnahme

**Gebäudegrundstück und Gemeinbedarfsflächen in Göttingen, Stauffenberg-
betreffend den nachfolgend aufgeführten Grundbesitz im Wohnungserbbaugrundbuch von
Göttingen, Blatt 9541 eingetragenen Miteigentumsanteil von 105/10.000 an den nachfolgend
aufgeführten Erbbaurecht, eingetragen im Grundbuch Göttingen, Blatt 25361**

- Grundstücksbeschreibungen:

Gemarkung Göttingen; Flur 7: Flurstücke 33/ 136 ...151; 33/128.../130 (Gemeinbedarfsflächen) und
... 152 (Gebäude- und Freiflächen) sowie 33/142...und 143 (Gemeinbedarfsflächen, Spielplatz/
Stellplatz).

Lage

Ortsrandlage;

Wohnbaufläche; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; gute Wohnlage. Das
Gebäudegrundstück (FS 33/152) ist wegeseitig, versorgungsseitig (Wasser, Elektroenergie, Gas),
sowie abwasserseitig erschlossen.

Gebäudebeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr 1961, massiv, achtgeschossig, unterkellert, zu bewertende WE, mit Nr. 11 gekennzeichnet,
gelegen im 1. OG (ca. 35 m², Zimmer mit Kochnische, Bad/WC, Loggia, Flur)- Kellerraum.

Sonstige Wertbeeinflussungen/ Merkmale

- **Denkmalschutz:** nein.
- **Aklastverdacht** besteht nicht.
- Eintragungen in das **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden.
- **Energieausweis**, nicht bekannt.
- **Modernisierungsbedarf/ geschätzt:** ca. 6.000 €
- **Aktuelle Nutzung:** nicht bekannt, offensichtlich vermietet
- **Besonderheiten:** äußere Besichtigung des Gebäudegrundstücks

Erbbaurecht:

- 75 Jahre (Laufzeit mit Beginn der Eintragung 01.10.1961)
- Eigentümer:

Verkehrswert des Erbbaurechts : rd. 32.700,- €



Lageplan  Grundstücke/ Erbbaurecht

straßenseitige Ansicht- Wohngebäude
Stauffenberggring 1

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.4	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	5
1.4.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	5
1.4.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	5
1.4.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts	6
1.4.4	Erbbauzins	6
1.4.5	Wertsicherung	7
1.4.6	Sonstige besondere Vereinbarungen	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.5.2	Sondereigentum Nr. 11	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Zusammenfassung des Erbbaurechts	16
4.2.1	Erläuterungen zum Erbbaurecht	18
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Splitterflächen"	20
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Splitterflächen"	24
4.5.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	24
4.5.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergung"	27
4.6.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	28
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergung"	29
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	30
4.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergung 1"	31
4.8.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	32

4.9	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergring 1".....	34
4.9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
4.9.3	Ertragswertberechnung	35
4.9.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	37
4.10	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergring 1".....	42
4.10.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
4.10.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	43
4.10.3	Sachwertberechnung.....	43
4.10.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	45
4.11	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "D - Gemeinbedarfsflächen".....	51
4.11.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	52
4.12	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "D - Gemeinbedarfsflächen"	54
4.12.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	55
4.12.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	55
4.12.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	56
4.13	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	58
4.13.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	58
4.13.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	58
4.13.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	58
4.13.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	58
4.14	Verkehrswert des fiktiven Volleigentums.....	59
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	61
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	62
5.3	Verwendete fachspezifische Software	62
6	Verzeichnis der Anlagen.....	63

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaugrundstücke (Miteigentumsanteil), bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus- Sondereigentum Wohnung
Objektadresse:	Stauffenberggring 1 37075 Göttingen
Grundbuchangaben:	Wohnungserbbaugrundbuch von Göttingen, Blatt 9541, vom 12.09.205 (105/10.000 Miteigentumsanteil); eingetragen im Grundbuch von Göttingen Blatt 25361, Bestandsverzeichnis 1...3 vom 12.09.2025
Katasterangaben:	Gemarkung Göttingen; laufende Nummer 1...3 : Flur 7; - Flurstücke 33/144 bis 33/ 152; - Flurstücke 33/128; 33/136 bis 33/ 143 und - Flurstück 33/130

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 21.08.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über Verkehrswert des Versteigerungsobjektes betreffend des im Wohnungserbbaugrundbuch von Göttingen, Blatt 9541 eingetragenen 105/10.000 Miteigentumsanteils an den nachfolgend aufgeführten Grundstücken, eingetragen im Grundbuch von Göttingen, Blatt 25361 vom 12.09.2025 – eingetragenen unter Bestandsverzeichnis 1...3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im I. Geschoss, unter Aufteilungsplan näher mit Nummer 11 bezeichneten Wohnung nebst Nebenräumen.
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025
Qualitätsstichtag:	07.10.2025; entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 31.08.2025 und erneut mit Einwurfeinschreiben vom 24.09..2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten nicht die Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes (Wohneigentum) und diverse Räume des Gebäudes in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige. Nicht anwesend: Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer.
Eigentümer:	gem. Beschlusslage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug und Bodenrichtwert• Grundbuchauszug, notarielle Urkunde, Teilungserklärung und Aufteilungsplan

- Auskunft baurechtlicher, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand der Bewertungsgrundstücke
- Auskunft Altlastkataster
- Auskunft Baulasteneintrag
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen bzw. Ableitungen um sichtbare Feststellungen im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Bewertung des Grundstücks ist deshalb zwingend eine komplette innere Inaugenscheinnahme und die Bearbeitung des übermittelten Fragebogens zwingend notwendig und die Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

1.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom:
(siehe dazu auch die Anlage)

Notarielle Urkunde vom 16. Oktober 1961 (UR Nr. 1961)
Notar Dr. - - -

(siehe dazu auch die Anlage des Erbbaurechtsvertrages, datiert vom 15.01.1962)

Laufzeit:

Beginn des Erbbaurechts: 21.11.1961;
(mit Datum des Grundbucheintrags: 21.11.1961);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 75 Jahre;
Laufzeit bis: 20.11.2036

1.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:

Gesamtfläche 7203 m², anteilig zu 105/10.000 m² (75,66 m²)
Begründung: eindeutig aus Erbbaurechtsvertrag vom 15.10.61/ Wohnungserbbaurechtsgrundbucheintrag, Blatt 9541 vom 12.09.2025 und Grundbuch von Göttingen, Blatt 25361 vom 12.09.2025 ersichtlich.

vereinbarte Nutzung:

Wohnhäuser nach dem Bebauungsplan der Stadt Göttingen um ein Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Nutzung Wohnen;

Würdigung:

Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar.

1.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbaus (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

Die Prüfung, ob eine Wertsicherungsklausel zulässig ist, ist nicht Aufgabe des Sachverständigen. In diesem Gutachten wird die Wertsicherungsklausel (gemäß Notarvertrag) als Basis für die Änderung des Erbbauzinses an geänderte Wertverhältnisse unterstellt. Diesbezüglich wird vom Sachverständigen ausdrücklich darauf verwiesen, dass Wertsicherungsklauseln, soweit sie nicht durch die Regelungen der Preisklauselverordnung bzw. des Preisklauselgesetzes als genehmigungsfrei bestimmt sind, grundsätzlich einer Genehmigung bedürfen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Anpassungsklausel oder sogar der gesamte Erbbaurechtsvertrag unwirksam sind. Dem Sachverständigen lag eine diesbezügliche Genehmigung nicht vor. Es wird daher empfohlen, eine diesbezügliche Klärung herbei zu führen.

besondere Vereinbarungen:

für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).
die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 66 % des gemeinen Werts des Erbbaurechtes

1.4.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 90,11 €/ Jahr;

derzeit gezahlter Erbbauzins: 243, 86 € / Jahr- zum Wertermittlungsstichtag.

Sicherung:

Erbbauberechtigter ist verpflichtet zur Eintragung des Erbbauzinses in das Erbbaugrundbuch des Grundstückseigentümers.
Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsrealast;
Anpassungsvereinbarung dinglich gesichert als Inhalt der Erbbauzinsrealast

1.4.5 Wertsicherung

vereinbarer Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:	Anpassungsvereinbarungen Erbbauzins: Änderungsgrenze ab 20% des Verkehrswertes der Grundstücke
vereinbarer Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:	Verkehrswert der Grundstücke; im Streitfall "vorgesehener Schätzungsausschuss"/ Basis Gutachten.
vereinbarer Umfang der Anpassung:	4 % des Bezugsmaßstabes
vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:	entsprechend Entwicklung Grundstückswert

1.4.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:	Unter anderem: der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers bei allen Verkaufsfällen ; der Grundstückseigentümer räumt dem Erbbauberechtigten ein: Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 Erbbauerechtsverordnung .
------------------------------------	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Stadt Göttingen

Ort und Einwohnerzahl: Göttingen (ca. 135.000 Einwohner);

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kassel (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B3 und B27

Autobahnzufahrt:
A7 und A 38

Bahnhof:
Göttingen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2) Die Entfernung zum Stadtzentrum Göttingen beträgt ca. 3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr);
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine

Topografie: leicht hängig;
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2) Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksformen;

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: verkehrsberuhigt ausgebaute Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein/-platten; öffentliche Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohngebäudes Stauffenberggring 1
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Es ergeben sich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kontaminationen in diesem Bereich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: dem Auftragnehmer liegt ein Wohnungserbbaugrundbuchauszug; Blatt 25361 vom 12.09.2025 vor- hier bestehen in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Einträgen. Eingetragen sind persönliche, beschränkte Dienstbarkeiten für Versorger In Abteilung II des Grundbuchs von Göttingen, Blatt 9541 vom 12.09.2025: keine wertbeeinflussenden Eintragungen:

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.

Herrschermerke: keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen (mit Ausnahme eines möglichen Mietvertrages zur zu bewertenden Wohnung), sowie sonstige Verunreinigungen (mit Ausnahme Altlastenverdachtsauskunft der Behörde) wurden mir seitens des Erbbaurechtsgebers und – nehmers nicht übermittelt und sind mir nicht bekannt. Entsprechende Anfragen blieben unbeantwortet.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Siehe bitte dazu die Anlage 6.

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) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
I bis VIII = 8 Vollgeschosse (max.)
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
0 = offene Bauweise
Festsetzung von Baufenstern

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 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): tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21);
tlw. Gemeinbedarfsflächen – nicht erschlossenes/ erschlossenes Rohbauland (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21),
auch Splitterflächen

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Derzeit fallen keine Beiträge an.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück betreffen, insbesondere neue Planungen

(Straßen, Wege, Plätze usw.) können derzeit nicht berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

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. auch Anlage 2);

Das Grundstück 33/152 ist einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Nutzungseinheiten: Apartmentwohnungen mit Flächen von ca. 30/ 40 m².

Das zu bewertende Erbbaurecht befindet sich im 1. OG.

Alle weiteren Flächen sind Gemeinbedarfsflächen, wie Spielplätze, Stellplätze, Verkehrswege usw.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die ggf. vorliegende, bereits erwähnte Dokumente und Informationen. Es wird darauf verwiesen, dass lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme durchgeführt werden konnte.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme möglich war. Hierbei wurden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel sowie Instandhaltungs-/ Modernisierungsbedarf auf den Verkehrswert nur pauschal/ fiktiv, auf Grund der erwähnten beschränkten Inaugenscheinnahme, berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden/ konten ebenso nicht durchgeführt werden.

Insbesondere konnte auch nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt (Apartments mit durchschnittlich 30 bis 40 m ² Wfl.); 8-geschossig; unterkellert, freistehend
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Durchgeführte Modernisierungen wurden seitens des Erbbaurechtsgebers und –nehmers nicht, trotz Anfrage, mitgeteilt. Es konnte weiterhin nur eine äußere Inaugenscheinnahme durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wurden Modernisierung in diesem Gutachten unterstellt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 34,58 m ² Basis: Teilungserklärung vom 02.05.1963
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt mir nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. 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 unwe-

sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt Sichtmauerwerk/ Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nicht ersichtliche Nutzungen

Erdgeschoss:

augenscheinliche Nutzungen: Wohnen

1.Obergeschoss:

augenscheinliche Nutzungen: Wohnen

Lage des zu bewertenden Sondereigentums

Weitere Obergeschosse:

augenscheinliche Nutzungen: Wohnen

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

Konstruktionsart(unterstellt): Massivbau

Fundamente (unterstellt): Beton

Keller (unterstellt): Mauerwerk

Umfassungswände (unterstellt): Mauerwerk

Innenwände (unterstellt): tragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken (unterstellt): Trägerdecke aus Beton

Treppen:

Kelleraußentreppe:
Beton

Geschosstreppe:
nicht ersichtlich

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachform:
Flachdach (unterstellt :Warmdach)

Dacheindeckung:
Dachpappe (unterstellt);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	keine Inaugenscheinnahme
Heizung:	keine Inaugenscheinnahme: unterstellt Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas)
Lüftung (unterstellt):	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung (unterstellt):	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Ausstattungsbeschreibung des Sondereigentums nebst Kellerraum kann nicht, auf Grund nicht gewährter gesicherter Besichtigung, erfolgen.
Das Sondereigentum besteht aus einem Zimmer, Flur, Kochnische, Bad/ WC, Loggia, Abstellraum und Kellerraum (Basis: Teilungserklärung).

3.2.5.2 Sondereigentum Nr. 11

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> nicht ersichtlich
sanitäre Installation:	nicht ersichtlich
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten; nicht ersichtlich
Bauschäden und Baumängel:	nicht ersichtlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht ersichtlich

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Loggia, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen (soweit ableitbar):	Aufzug
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen vorhanden, soweit erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht ersichtlich
Allgemeinbeurteilung (soweit erkennbar):	der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stellplatz für Fahrräder, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (tlw.)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Erbbaugrundstück/ Sonereigentum in 37075 Göttingen, Stauffenberggring 1 zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	25361	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	7	33/130	1,58 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	25361	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Göttingen	7	33/137	0,35 m ²
Göttingen	7	33/136	0,03 m ²
Göttingen	7	33/128	2,30 m ²
Göttingen	7	33/143	13,20 m ²
Göttingen	7	33/142	13,30 m ²
Göttingen	7	33/141	0,19 m ²
Göttingen	7	33/140	0,15 m ²
Göttingen	7	33/139	0,15 m ²
Göttingen	7	33/138	0,14 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	25361	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	7	33/146	0,16 m ²
Göttingen	7	33/145	0,16 m ²
Göttingen	7	33/144	0,15 m ²
Göttingen	7	33/152	43,14 m ²
Göttingen	7	33/151	0,05 m ²
Göttingen	7	33/150	0,15 m ²
Göttingen	7	33/149	0,15 m ²
Göttingen	7	33/148	0,15 m ²
Göttingen	7	33/147	0,16 m ²
Fläche insgesamt:			75,66 m ²

4.2 Zusammenfassung des Erbbauvertrags

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 21.11.1961

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 90,11 € / Jahr

vereinbarte Zahlungsweise: 4 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: 21.01.2011

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbau- 243,86 € / Jahr
zins:

Laufzeit des Erbbaurechts: 75 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 20.11.2036

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung: Wohnen

Auslöserindex: individueller Index (freie Eingabe)

Mindestanstieg des „Auslösers“: 20,00 % (Null, wenn nicht vereinbart)

Anpassungsmaßstab: individueller Index (freie Eingabe)

Basis der Anpassung: bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins

Umfang der Anpassung: 100,00 % (100,00 %, wenn voll anzupassen)

Kappungsgrenze: gemischter Index (ÄAWV Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse) gemäß § 9a ErbbauRG

Basis der Kappungsgrenze: bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins

vereinbartes Mindestintervall: 10 Jahre (Null, wenn nicht vereinbart)

gesetzliches Mindestintervall:

Vergütung bei Heimfall des Erbbaurechts

vereinbarte Höhe der Vergütung: voller Wert des Erbbaurechts
voller Gebäudewert ohne Berücksichtigung des Bodenwertanteils
66,66 % des Gebäudewerts ohne Berücksichtigung des Bodenwertanteils

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

vereinbarte Höhe der Gebäudeentschädigung: gemeiner Wert / Verkehrswert (x %)
66,66 %

4.2.2 Erläuterungen zum Erbaurecht

Erläuterungen zu:

1. Vertragsbeginn auf Basis Notarvertrag und präzisiert durch Grundbucheintragung Eigentümer.
2. Letzte Anpassung Erbauzins

letzte Anpassung vor dem Stichtag (L)

Wenn der Erbauzins seit Vertragsbeginn noch nicht angepasst wurde, tragen Sie bitte

- als Datum der letzten Anpassung den Vertragsbeginn und
- als zuletzt vereinbarten angepassten Erbauzins den bei Vertragsbeginn vereinbarten Erbauzins

-/-

5. Kappungsgrenze (G):

Bei Erbaurechten mit zu Wohnzwecken errichteten Bauwerken wird hier automatisch als gesetzliche Kappungsgrenze gemäß § 9a ErbbauRG der sog. „gemischte Index (AAW)“ eingestellt.

3. Anpassungsmaßstab (M):

Hierbei handelt es sich um den Bezugsmaßstab, nach dem die Erbauzinsanpassung zu bemessen ist.

Für den häufigen Fall, dass die Anpassung im selben Verhältnis erfolgen soll wie sich der „Auslöser“ (vgl. Ziffer 1.) verändert hat, sind „Auslöserindex“ und „Anpassungsmaßstab“ identisch auszuwählen.

Über die Auswahl „individueller Index“ kann die freie Eingabe eines nicht hinterlegten Bezugsmaßstabes vorgenommen werden.

Bei Verträgen, die versehentlich keine Anpassungsvereinbarung enthalten (Fallgruppe b), wird hier automatisch „gemischter Index (AAW)“ eingetragen und berücksichtigt.

Vergütung beim Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf

In der Bewertung wird ein ggf. bei Zeitablauf des Erbaurechts vorhandener Gebäudewert ermittelt und mit seinem Barwert/wertmindernd in Abzug gebracht.

4.2.3. Aufteilung in Bewertungsteilflächen

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A- Splitterflächen	Spielplatz, Verkehrsflächen etc.	2,11 m ²
B- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergung	arrondierende Freiflächen	3,88 m ²
C- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergung 1	Mehrfamilienwohnhaus	43,17 m ²
D - Gemeinbedarfsmflächen	Freizeit/ Stellplatz	26,50 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		75,66 m ²

4.3 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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 Vergleichsverfahren (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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- 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.

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Splitterflächen"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 75,66 m ² Bewertungsteilbereich = 2,11 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 480,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.10.2025	x 1,040	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	499,20 €/m ²		
GFZ	0,9	0,9	x 0,900	
Fläche (m ²)	keine Angabe	43,32	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 0,100	E3
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		x 1,000	
Vollgeschosse	IV		x 1,000	
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	44,93 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	44,93 €/m ²
Fläche	x	2,11 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	94,80 € rd. 95,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 insgesamt **95,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Bebaute Grundstücke und grundstücks-	Grundstücke für den Gemeinbedarf	1. Innerhalb der Ortslage: 10 bis 30 v. H. des durchschnittlichen Bodenrichtwertes umliegender Grundstücke.
--------------------------------------	----------------------------------	---

E2 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	07.10.2025	287,60
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,04$

E3

Splitterflächen (nicht selbstständig verwertbar).

E4

Die angesetzten Beiträge für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom und ggf. Gas, da diese i. d. R. nicht bereits beim unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht im beitragsfreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.).

Der **Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks** weicht insbesondere dann vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ab, wenn der Grundstückseigentümer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen anderen Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks erzielt. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z. B. bereits bei Vertragsbeginn ein anderer (geringerer oder höherer) Erbbauzins als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber z. B. auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

In der Literatur sind mehrere vorrangig finanzmathematische Modelle zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks beschrieben (vgl. Zusammenfassung von Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2). Das Bewertungsmodell der WertR 2002 (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.1) und das Bewertungsmodell nach Sprengnetter/Strotkamp (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.2) berücksichtigen die Wertdifferenz zwischen angemessener Bodenwertverzinsung und erzielbarem Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts als Wertabzug vom unbelasteten Bodenwert. Die WertR 2006 bildet bei der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung den Bodenwert des Erbbaugrundstücks als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1). Grundsätzlich handelt es sich hierbei jedoch lediglich über eine etwas andere Schreibweise der bestehenden Bewertungsmodelle der WertR 2002 und nach Sprengnetter/Strotkamp.

4.4.2.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

4.4.2.1.3 Bodenwertermittlung nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag BW = 95,00 €
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag

Z = BW × z = 95,00 € × 4,7 %	=	4,49 €	
Zeitrentenbarwertfaktor a	×	8,425	
• Restlaufzeit des Erbbaurechts n _E = 35,00 Jahre			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz a ₁ = 4,7%			
• Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig			
Barwert der angemessenen Erbbauzinsen B _Z	=	<u>37,83 €</u>	
zulässiger Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	=	262,75 €	
Zeitrentenbarwertfaktor a × k ⁽⁴⁾	×	14,007	
• Restlaufzeit des Erbbaurechts n _E = 35,00 Jahre			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz a ₂ = 6,9%			
• Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig			
Barwert der zulässigen Erbbauzinsen B _Z	=	<u>3.680,34 €</u>	
Differenz der Barwerte (B _Z – B _Z)	=		-3.642,51 €
≙ finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erbbaurechts			
Wertfaktor f _{2si}	×	<u>0,90</u>	
Bodenwertminderung durch das Erbbaurecht			-3.278,26 €
Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (nach Sprengnetter/Strotkamp)	=		<u>3.373,26 €</u>
	rd.		<u>3.373,00 € (1)</u>

4.4.2.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsgeber hierfür zu erbringenden Beiträge sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

Angemessener Erbbauzins Z

Der angemessene Erbbauzins Z wird als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und üblichem Erbbauzinssatz z ermittelt. Vgl. Tabelle der üblichen Erbbauzinssätze in [1], Kapitel 4.09.8.

Zeitrentenbarwertfaktoren a

Die Zeitrentenbarwertfaktoren a sind in den Arbeitsmaterialien Sprengnetter [1], Kapitel 3.09.4, Tabelle 3 tabelliert. Bei einer von der jährlich nachschüssigen Zahlungsweise abweichenden Zahlungsweise des zulässigen Erbbauzinses sind dort die Korrekturfaktoren k⁽⁴⁾ aus der Tabelle 3a bzw. 3b (a. a. O.) anzubringen. In Sprengnetter-ProSa werden die Zeitrentenbarwertfaktoren unmittelbar unter Berücksichtigung der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise berechnet.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a₁

$a_1 = k - b^{(5)} = 4,7 \%$ (näherungsweise in diesem Modell angesetzter Erbbauzinssatz z)

worin k = angemessene Immobilienrendite für unbebaute Grundstücke » z + b = 6,9 %

b = jährliche Bodenwertänderung = 2,0 %

Erfahrungswerte für b sind in [1] Kapitel 4.08 abgedruckt.

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag

Der zulässige Erbbauzins Z' ist der nach den vertraglichen Vereinbarungen, den gesetzlichen Bestimmungen und der ergänzenden Rechtsprechung am bzw. zeitnah zum Wertermittlungsstichtag durchsetzbare Erbbauzinsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten. Bei der Bestimmung des Erbbauzinsanspruchs am Wertermittlungsstichtag ist zu beachten, ob die Vereinbarung des Erbbauzinses und der Erbbauzinsanpassung insgesamt dinglich getroffen wurde, da schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien nicht automatisch (d. h. kraft Gesetzes) auf den Erwerber übergehen.

Bei entsprechender Vereinbarung kann der Grundstückseigentümer jedoch seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt. Ggf. ist somit für die Wertermittlung zwischen dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinsansprüchen zu unterscheiden.

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des "Auslösers" (d) von 20,00 %,
- frühestens jedoch 10,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 erfolgte am 21.01.2011, d. h. 14,72 Jahre zuvor.

Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde mit 0,00 % ermittelt.

Demnach ist nicht von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_W angehalten.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_W = Z'_0 \times (1 + m'_{0W} \times U)$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	Z'_0	= 90,11 €
Veränderung des Anpassungsmaßstabes M	m'_{0W}	= 0,00 %
vereinbarter Umfang der Anpassung	U	= 100,00 %

(Zwischen-)Ergebnis:

(vorläufig) angepasster Erbbauzins	Z'_W	= 243,86 €
------------------------------------	--------	------------

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{W_{\max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{0W})$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	Z'_0	= 90,11 €
(bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G	g'_{0W}	= 901,72 %

(Zwischen-)Ergebnis:

max. erzielbarer Erbbauzins	$Z'_{W_{\max.}}$	= 902,65 €
-----------------------------	------------------	------------

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 262,75 € in Ansatz gebracht.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a_2

$$a_2 = k - e^{(5)} = 6,9 \% \text{ (näherungsweise } z + b - e')$$

e' = jährliche Auswirkung der vereinbarten Wertsicherungsklausel = 0,00 %

Wertfaktor f_{1Se}

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil bedarf grundsätzlich einer Marktanpassung. Bei Verwendung des Wertfaktors f_{2Si} (und $f_{2Se} = 1,0$) wird auf den Teilmarkt "Kauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer – Wohnen" (traditionelle Betrachtungsweise bei der Bewertung von Erbbaugrundstü-

cken, d. h. interner Markt) abgestellt und das Modell entspricht grundsätzlich (d. h. bis auf die unterschiedliche Dynamik der Differenz zwischen Z und Z') dem WertR 2002-Modell. Vgl. Tabelle 7-4 "Wertfaktoren f_{2Si} " in [2], Teil 9, Kapitel 2 (Erbaurechte), Abschnitt 7.2.2.1 und in [1], Kapitel 4.09.8.

4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Splitterflächen"

Zur Bewertung des unbebauten Erbaurechts sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. kurz- bis mittelfristig anstehende Beiträge für Erschließungsanlagen, Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Erbbaugrundstück (vgl. Bodenwertermittlung)		3.373,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	3.373,00 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,00 €
Erbbaugrundstück-Marktanpassungsfaktor f_{55}	x	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	3.373,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	3.373,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	x	0,585
bei $z = 5,00\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 11$ Jahren Abzinsungszeitraum		
abgezinster Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	1.972,19 €
	rd.	1.970,00 €

4.5.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt wer-

den können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichun-

gen 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 Instandhaltung, 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 bewertet durch
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Gebäude- und Freiflächen Stauflächenbergung"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 75,66 m ² Bewertungsteilbereich = 3,88 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	480,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.10.2025	× 1,030	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	494,40 €/m ²	
GFZ	0,9	0,9	×	0,900
Fläche (m ²)	keine Angabe	75,66	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	0,920
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		×	1,000
Vollgeschosse	IV		×	1,000
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	409,36 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	409,36 €/m²
Fläche	×	3,88 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.586,27 € rd. 1.590,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 insgesamt **1.590,00 €**.

4.6.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Rohbauland/ arrondierende Fläche. Durchschnittlich 92% des Bodenwertes.

E2

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.

Der **Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks** weicht insbesondere dann vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ab, wenn der Grundstückseigentümer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen anderen Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks erzielt. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z. B. bereits bei Vertragsbeginn ein anderer (geringerer oder höherer) Erbbauzins als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber z. B. auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

In der Literatur sind mehrere vorrangig finanzmathematische Modelle zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks beschrieben (vgl. Zusammenfassung von Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2). Das Bewertungsmodell der WertR 2002 (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.1) und das Bewertungsmodell nach Sprengnetter/Strotkamp (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.2) berücksichtigen die Barwertdifferenz zwischen angemessener Bodenwertverzinsung und erzielbarem Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts als Wertabzug vom unbelasteten Bodenwert. Die WertR 2006 bildet bei der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung den Bodenwert des Erbbaugrundstücks als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1). Grundsätzlich handelt es sich hierbei jedoch lediglich über eine etwas andere Schreibweise der bestehenden Bewertungsmodelle der WertR 2002 und nach Sprengnetter/Strotkamp.

4.6.2.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

4.6.2.1.3 Bodenwertermittlung nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	BW =	1.590,00 €
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag		
$Z = BW \times z = 1.590,00 \text{ €} \times 4,9 \%$	=	77,75 €
Zeitrentenbarwertfaktor a	×	8,355
<ul style="list-style-type: none"> • Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 11,00$ Jahre • angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_1 = 4,9\%$ • Zahlungsweise: vierteljährlich, vorschüssig 		
Barwert der angemessenen Erbbauzinsen B_Z	=	649,60 €
zulässiger Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	=	243,86 €
Zeitrentenbarwertfaktor $a \times k^{(t)}$	×	1,000
<ul style="list-style-type: none"> • Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 11,00$ Jahre • angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_2 = 0,0\%$ • Zahlungsweise: vierteljährlich, vorschüssig 		
Barwert der zulässigen Erbbauzinsen B_Z	=	243,86 €
Differenz der Barwerte ($B_Z - B_Z$)	=	- 405,74 €
≙ finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erb-		

baurechts

Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (nach Sprengnetter/Strotkamp)

= 1.590,00 €
rd. 1.590,00 € (1)

4.6.2.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

- siehe Bewertungsteilbereich A

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins $Z'_0 = 90,11 \text{ €}$
Veränderung des Anpassungsmaßstabes M $m'_{ow} = 0,00 \%$
vereinbarter Umfang der Anpassung $U = 100,00 \%$

(Zwischen-)Ergebnis:

(vorläufig) angepasster Erbbauzins $Z'_w = 243,86 \text{ €}$

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{w_{max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{ow})$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins $Z'_0 = 90,11 \text{ €}$
(bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G $g'_{ow} = 901,72 \%$

(Zwischen-)Ergebnis:

max. erzielbarer Erbbauzins $Z'_{w_{max.}} = 902,65 \text{ €}$

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 243,86 € in Ansatz gebracht.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a_2

$$a_2 = k - e^{(5)} = 0,0 \%$$
 (näherungsweise $z + b - e'$)

e' = jährliche Auswirkung der vereinbarten Wertsicherungsklausel = 0,00 %

Wertfaktor f_{1Se}

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil bedarf grundsätzlich einer Marktanpassung. Bei Verwendung des Wertfaktors f_{2Si} (und $f_{2Se} = 1,0$) wird auf den Teilmarkt "Kauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer – Wohnen" (traditionelle Betrachtungsweise bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken, d. h. interner Markt) abgestellt und das Modell entspricht grundsätzlich (d. h. bis auf die unterschiedliche Dynamik der Differenz zwischen Z und Z') dem WertR 2002-Modell. Vgl. Tabelle 7-4 "Wertfaktoren f_{2Si} " in [2], Teil 9, Kapitel 2 (Erbbaurechte), Abschnitt 7.2.2.1 und in [1], Kapitel 4.09.8.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergung"

Zur Bewertung des unbebauten Erbbaurechts sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. kurz- bis mittelfristig anstehende Beiträge für Erschließungsanlagen, Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Erbbaugrundstück (vgl. Bodenwertermittlung) **1.590,00 €**

Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	1.590,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
Erbbaugrundstück-Marktanpassungsfaktor f_{55}	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	1.590,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	1.590,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	×	0,585
bei $z = 5,00\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 11$ Jahren Abzinsungszeitraum		
abgezinster Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	929,67 €
	rd.	930,00 €

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Summe	0,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- siehe Bewertungsteilbereich A -

4.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

- siehe Bewertungsteilbereich A -

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C- Gebäude- und Freiflächen Staufenbergring 1"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 75,66 m ² Bewertungsteilbereich = 43,17 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	480,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.10.2025	× 1,030	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	494,40 €/m ²	
GFZ	0,9	0,9	×	0,900
Fläche (m ²)	keine Angabe	75,66	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		×	1,000
Vollgeschosse	IV		×	1,000
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	444,96 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	444,96 €/m ²
Fläche	×	43,17 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	19.208,92 € rd. 19.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 insgesamt **19.200,00 €**.

4.8.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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.

Der **Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks** weicht insbesondere dann vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ab, wenn der Grundstückseigentümer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen anderen Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks erzielt. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z. B. bereits bei Vertragsbeginn ein anderer (geringerer oder höherer) Erbbauzins als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber z. B. auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

In der Literatur sind mehrere vorrangig finanzmathematische Modelle zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks beschrieben (vgl. Zusammenfassung von Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2). Das Bewertungsmodell der WertR 2002 (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.1) und das Bewertungsmodell nach Sprengnetter/Strotkamp (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.2) berücksichtigen die Barwertdifferenz zwischen angemessener Bodenwertverzinsung und erzielbarem Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts als Wertabzug vom unbelasteten Bodenwert. Die WertR 2006 bildet bei der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung den Bodenwert des Erbbaugrundstücks als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1). Grundsätzlich handelt es sich hierbei jedoch lediglich über eine etwas andere Schreibweise der bestehenden Bewertungsmodelle der WertR 2002 und nach Sprengnetter/Strotkamp.

4.8.2.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

4.8.2.1.3 Bodenwertermittlung nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	BW =	19.200,00 €
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag		
$Z = BW \times z = 19.200,00 \text{ €} \times 4,7 \%$	=	908,16 €
Zeitrentenbarwertfaktor a	×	8,425
<ul style="list-style-type: none"> • Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 11,00$ Jahre • angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_1 = 4,7\%$ • Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig 		
Barwert der angemessenen Erbbauzinsen B_Z	=	<u>7.651,25 €</u>
zulässiger Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	=	243,86 €
Zeitrentenbarwertfaktor $a \times k^{(t)}$	×	7,908
<ul style="list-style-type: none"> • Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 11,00$ Jahre • angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_2 = 7,4\%$ • Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig 		
Barwert der zulässigen Erbbauzinsen $B_{Z'}$	=	<u>1.928,44 €</u>
Differenz der Barwerte ($B_Z - B_{Z'}$)	=	- 5.722,81 €
$\hat{=}$ finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erbbaurechts		
Wertfaktor f_{2si}	×	0,90
Bodenwertminderung durch das Erbbaurecht	-	<u>5.150,53 €</u>
Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grund-		

stücks (nach Sprengnetter/Strotkamp)

=	14.049,47 €
rd.	14.049,00 € (1)

4.8.2.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsgeber hierfür zu erbringenden Beiträge sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

Angemessener Erbbauzins Z

Der angemessene Erbbauzins Z wird als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und üblichem Erbbauzinssatz z ermittelt. Vgl. Tabelle der üblichen Erbbauzinssätze in [1], Kapitel 4.09.8.

Zeitrentenbarwertfaktoren a

Die Zeitrentenbarwertfaktoren a sind in [1], Kapitel 3.09.4, Tabelle 3 tabelliert. Bei einer von der jährlich nachschüssigen Zahlungsweise abweichenden Zahlungsweise des zulässigen Erbbauzinses sind dort die Korrekturfaktoren $k^{(t)}$ aus der Tabelle 3a bzw. 3b (a. a. O.) anzubringen. In Sprengnetter-ProSa werden die Zeitrentenbarwertfaktoren unmittelbar unter Berücksichtigung der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise berechnet.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a_1

$a_1 = k - b^{(5)} = 4,7\%$ (näherungsweise in diesem Modell angesetzt Erbbauzinssatz z)

worin k = angemessene Immobilienrendite für unbebaute Grundstücke » $z + b = 7,4\%$

b = jährliche Bodenwertänderung = $2,8\%$

Erfahrungswerte für b sind in [1] Kapitel 4.08 abgedruckt.

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag

Der zulässige Erbbauzins Z' ist der nach den vertraglichen Vereinbarungen, den gesetzlichen Bestimmungen und der ergänzenden Rechtsprechung am bzw. zeitnah zum Wertermittlungsstichtag durchsetzbare Erbbauzinsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten. Bei der Bestimmung des Erbbauzinsanspruchs am Wertermittlungsstichtag ist zu beachten, ob die Vereinbarung des Erbbauzinses und der Erbbauzinsanpassung insgesamt dinglich getroffen wurde, da schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien nicht automatisch (d. h. kraft Gesetzes) auf den Erwerber übergehen. Bei entsprechender Vereinbarung kann der Grundstückseigentümer jedoch seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt. Ggf. ist somit für die Wertermittlung zwischen dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinsansprüchen zu unterscheiden.

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des "Auslösers" (d) von $20,00\%$,
- frühestens jedoch $10,00$ Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 erfolgte am 21.01.2011, d. h. $14,72$ Jahre zuvor.

Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde mit $0,00\%$ ermittelt.

Demnach ist nicht von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_W angehalten.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_W = Z'_0 \times (1 + m'_{0W} \times U)$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	Z'_0	= 90,11 €
Veränderung des Anpassungsmaßstabes M	m'_{0W}	= 0,00 %
vereinbarter Umfang der Anpassung	U	= 100,00 %

(Zwischen-)Ergebnis:

(vorläufig) angepasster Erbbauzins Z'_W = 243,86 €

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{W_{\max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{0W})$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	Z'_0	= 90,11 €
(bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G	g'_{0W}	= 901,72 %

(Zwischen-)Ergebnis:

max. erzielbarer Erbbauzins $Z'_{W_{\max.}}$ = 902,65 €

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 243,86 € in Ansatz gebracht.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a_2

$$a_2 = k - e^{(5)} = 7,4 \% \text{ (näherungsweise } z + b - e')$$

e' = jährliche Auswirkung der vereinbarten Wertsicherungsklausel = 0,00 %

Wertfaktor f_{1Se}

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil bedarf grundsätzlich einer Marktanpassung. Bei Verwendung des Wertfaktors f_{2Sl} (und $f_{2Se} = 1,0$) wird auf den Teilmarkt "Kauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbaurechtsnehmer – Wohnen" (traditionelle Betrachtungsweise bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken, d. h. interner Markt) abgestellt und das Modell entspricht grundsätzlich (d. h. bis auf die unterschiedliche Dynamik der Differenz zwischen Z und Z') dem WertR 2002-Modell. Vgl. Tabelle 7-4 "Wertfaktoren f_{2Sl} " in [2], Teil 9, Kapitel 2 (Erbaurechte), Abschnitt 7.2.2.1 und in [1], Kapitel 4.09.8.

4.9 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C- Gebäude- und Freiflächen Stauffenberggring 1"

4.9.1 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 sons-

tigen 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.

4.9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.9.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Gesamt	34,58	-	-	0,00	0,00
Summe			34,58	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Gesamt	34,58	-	24,57	849,63	10.195,56
Summe			34,58	-		849,63	10.195,56

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.195,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.854,76 €
jährlicher Reinertrag	= 7.340,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,73 % von 19.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 908,16 €

Ertrag der baulichen Anlagen	=	6.432,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei $p = 4,73 \%$ Liegenschaftszinssatz und		
$n_G = 26$ Jahren Restnutzungsdauer	x	14,784
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	95.100,15 €

Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zu- steht

- **Jährlicher Reinertrag** der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der bis zum Ablauf des Erbbaurechts eintretenden al- tersbedingten Mietminderungen.

(Rein)Ertrag am Wertermittlungsstichtag von baulichen

Anlagen mit einer Restnutzungsdauer von n' ($= n_G - n_E$) Jahren

Ertrag der baulichen und sonstigen

Anlagen am Wertermittlungsstichtag 6.432,64 €

Restwertfaktor 2 x 1,00 = 6.432,64 €

- Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) x 15,051
- bei $p = 4,56 \%$ Liegenschaftszinssatz und
- $n' = n_G - n_E$ (Dauer, während der die baulichen Anla- gen nach Ablauf des Erbbaurechts noch wirtschaftlich nutzbar sind)
- =
- 26 - 11
- =
- 15 Jahre

Ertragswert der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts (in n_E Jahren) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag = 96.817,66 €

Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten (in Prozent) für den bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen Anlagen

- $X (\%) = 66,66 \%$;

Anteil des Erbbaurechtsgebers (in %) an dem bei Vertragsablauf beste- henden Wert der baulichen Anlagen

- $100 - X (\%) = 33,34 \%$;

x 0,333
(100 % - X %)

Anteil des Erbbaurechtsgebers bei Ablauf des Erbbaurechts = 32.279,01 €

Abzinsung des Wertanteils der baulichen Anlagen auf den Wertermittlungsstichtag

- **Abzinsungsfaktor** $1/q^{n_E}$ x 0,6123
- mit $q = 1 + a = 1 + 0,047 = 1,047$
- $a = k - g^{(2)} = 4,73 \%$
- $n_E = 11$ Jahre

Auf den Wertermittlungsstichtag abgezinster Anteil des Erbbaurechtsgebers am Wert der baulichen und sonstigen Anlagen = **19.764,44 € (7)**

Zusammenstellung der Ertragswertanteile des mit einem Erbbaurecht belasteten bebauten Grundstücks

Bodenwertanteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (3)	=	14.049,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Wert der baulichen Anlagen (7)	+	19.764,44 €
vorläufiger Ertragswert des Erbbaugrundstücks	=	33.813,44 €
Erbbaugrundstücksfaktor f_{es}	x	1,00
	=	33.813,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.230,00 €
Ertragswert des Erbbaugrundstücks	=	27.583,44 €
	rd.	27.600,00 €

4.9.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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

Wertvorteil gegenüber Berechnungsbasis Mieten in Mehrfamilienhäusern.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	4,73 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00

Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,73 %

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

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]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1961 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 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	0,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		

Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	1,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,0	2,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Unterstellte, durchgeführte Modernisierung auf Grund des Errichterjahres des Gebäudes (auch keine Informationen des Erbaurechtgebers/ – nehmers vorliegend).

B02

Unterstellte, durchgeführte Modernisierung auf Grund des Errichterjahres des Gebäudes (auch keine Informationen des Erbaurechtgebers/ – nehmers vorliegend).

B03

Unterstellte, durchgeführte Modernisierung auf Grund des Errichterjahres des Gebäudes (auch keine Informationen des Erbaurechtgebers/ – nehmers vorliegend).

B04

Unterstellte, durchgeführte Modernisierung auf Grund des Errichterjahres des Gebäudes (auch keine Informationen des Erbaurechtgebers/ – nehmers vorliegend).

B06

Unterstellte, durchgeführte Modernisierung auf Grund des Errichterjahres des Gebäudes (auch keine Informationen des Erbaurechtgebers/ – nehmers vorliegend),
sowie unterstellter erforderlicher/ zukünftiger Modernisierungsaufwand.

B07

Unterstellte, durchgeführte Modernisierung auf Grund des Errichterjahres des Gebäudes (auch keine Informationen des Erbaurechtgebers/ – nehmers vorliegend).
sowie unterstellter erforderlicher/ zukünftiger Modernisierungsaufwand.

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1961 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 64 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Gebäudesachwertanteil des Erbbaugrundstücks

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) kann sich für das Erbbaugrundstück gemäß WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2 dann ergeben, wenn am Wertermittlungsstichtag

- die Restnutzungsdauer (n_G) des Gebäudes die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts erheblich übersteigt (d. h. $n_G \gg n_E$) und (gleichzeitig)
- dieses bei Vertragsablauf nicht oder nur tlw. zu entschädigen ist ($X < 100 \%$).

Der v. g. Gebäudewertanteil „entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts der baulichen Anlagen an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat.“

Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zu- steht

Es errechnet sich kein Entschädigungsanteil für den Erbbaurechtsgeber bei $n_E > n_G$ und/oder $X = 100 \%$.

Umrechnungsfaktor

Restwertfaktor 2. Hilfsweise abschätzbar aus dem Verhältnis:

Reinertrag der Gebäude mit der Restnutzungsdauer n' bei Ablauf des Erbbaurechts	6,48	= 1,00
Reinertrag der Gebäude mit der Restnutzungsdauer n_G am Wertermittlungsstichtag	6,48	

Abzinsungsfaktor

Vgl. [1], Kapitel 3.09.4, Tabelle 2.

Abzinsungszinssatz

$a = k - g$ ($\hat{=}$ näherungsweise Liegenschaftszinssatz p)

k = angemessene Immobilienrendite für bauliche Anlagen

g = jährliche Wertänderung der baulichen Anlagen (in Prozent), i. d. R. + 3,0 (bis + 4,0) %.

Hinweis: $a = k - g \approx p$ ist hier nur eine grobe Näherung, da nur die Immobilienrendite für **bauliche Anlagen interessiert**, nicht die für **bebaute Grundstücke**; der Liegenschaftszinssatz ist aber aus Kaufpreisen für **bebaute Grundstücke** abgeleitet.

Erbbaurechtsfaktor

Die WertR 2006 führt in Abschnitt 4.3.2.2 lediglich aus, dass auf das nach der finanzmathematischen Methode (d. h. als Summe aus einem ermittelten Boden- und ggf. Gebäudewertanteil) bewerteten Erbbaurecht zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden ist. Weiter heißt es a. a. O.: „Soweit ... Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ... aufgrund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.“ Da für das in der vorliegenden Form in der WertR 2006 erstmals veröffentlichte Bewertungsmodell (noch) keine (örtlich abgeleiteten) Marktanpassungsfaktoren vorliegen, wurde bei der Bestimmung des Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktors wie folgt vorgegangen:

Es ist nach der allgemeinen Erfahrung davon auszugehen, dass bei bebauten Erbbaurechten eine zusätzliche Marktanpassung (über die hinaus, die durch den Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren und den Sachwert-Marktanpassungsfaktor für normale bebaute Grundstücke realisiert wird) grundsätzlich immer erforderlich ist. Wenn kein aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor speziell für Erbbaurechte und auch keine zusätzlich zum „normalen“ Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor anwendbaren Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5W} (hier stehen: 5 = für bebaute Erbbaurechte; W = für das Modell nach WertR 2006) abgeleitet wurden, werden neben dem Ansatz des normalen Liegenschaftszinssatzes p und dem normalen Sachwert-Marktanpassungsfaktors k hier die nachfolgenden (bereits um 0,05 reduzierten) Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5S} des Modells nach Sprengnetter/Strotkamp angewendet:

- bei individuellen Wohnbaugrundstücken $f_{5S} = 0,90$, hier reduziert auf 0,85;
- bei Gewerbegrundstücken $f_{5S} = 1,00$, hier reduziert auf 0,95.

Erläuterung:

Die v. g. Erbbaurechtsmarktanpassungsfaktoren sind um ca. 0,05 zu reduzieren, da in dem Modell nach Sprengnetter/Strotkamp wie bisher in der WertR 2002 der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil noch mit einem Wertfaktor multipliziert (d. h. gedämpft) wird. Dieser in der Bodenwertermittlung nach der WertR 2006 weggefallene Wert- bzw. Marktanpassungsfaktor muss deshalb in die Marktanpassung des insgesamt finanzmathematisch ermittelten Erbbaurechts einfließen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der WertR 2006 unter Zugrundelegung eines regional üblichen Erbbauzinssatzes und nicht auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurde.

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 .

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses 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.
Unterstellte Modernisierungen	-6.920,00 €
• Mehrfamilienwohnhaus	-6.920,00 €
Summe	-6.230,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)		195,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	34,58 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	6.743,10 €
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	=	6.743,10 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,11

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	7.484,84 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$	=	7.484,84 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.299,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	34,58 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	114.079,42 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,07
Erstnutzungsfaktor		1,18

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 32.933,67 €	x	0,07	x (1,18 – 1) = 505,83 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		16,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	34,58 m ²
Kostenanteil	×	2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	55,33 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	7.484,84 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	505,83 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	55,33 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–6.923,68 €
	rd.	–6.920,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,925$

4.10 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "C- Gebäude- und Freiflächen Stauffenberggring 1"

4.10.1 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 Her-

stellungskosten, 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).

4.10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.10.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.118,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	34,58 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	103.400,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	142.060,44 €
Baupreisindex (BPI) 07.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	267.925,99 €
Regionalfaktor	x	0,920
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	246.491,92 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre
• prozentual		60,61 %
• Faktor	x	0,3939
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	97.093,16 €

Gebäudesachwerte insgesamt		97.093,16 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.825,59 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	102.918,75 € (4)

Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht

• Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf = Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten am Wertermittlungsstichtag	=	102.918,75 €
Restwert (in %) bei Vertragsablauf (RND 15,00 Jahre)		
×		
Restwert (in %) am Wertermittlungsstichtag (RND 26,00 Jahre)		
		0,45098
= Restwertfaktor 1 = $\times \frac{0,23}{0,51} =$		

Sachwert der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag = 46.414,30 €

Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten (in %) für den bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen Anlagen

• x (%) = 66,66 %;

Anteil des Erbbaurechtsgebers (in %) an dem bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen Anlagen

• $100 - x$ (%) = 33,34 %;

× 0,333
(100 % - x%)

Anteil des Erbbaurechtsgebers bei Ablauf des Erbbaurechts

= 15.474,53 €

Abzinsung des Wertanteils der baulichen Anlagen des Erbbaurechtsgebers auf den Wertermittlungsstichtag

• Abzinsungsfaktor $1/q^{n_E}$

= 0,6123

mit $q = 1 + a = 1 + 0,047 = 1,047$

$a = k - g = 4,73$ %

$n_E = 11$ Jahre

Auf den Wertermittlungsstichtag abgezinster Anteil des Erbbaurechtsgebers am Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 9.475,05 € (5)

Zusammenstellung der Sachwertanteile des mit einem Erbbaurecht belasteten bebauten Grundstücks

Bodenwertanteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (3)	=	14.049,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (5)	+	9.475,05 €
vorläufiger Sachwert des Erbbaugrundstücks	=	23.524,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung k)	×	1,40
Erbbaugrundstücksfaktor f_{ES}	×	1,00
	=	32.933,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.230,00 €
Sachwert des Erbbaugrundstücks	=	26.703,67 €
	rd.	26.700,00 €

4.10.4 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: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	80,5 %	19,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz

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 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
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:
Mehrfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	955,00	0,0	0,00
2	1.035,00	80,5	833,18
3	1.190,00	19,5	232,05
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.065,23			
gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² 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

1.065,23 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,050
- freistehende MFH × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.118,49 €/m² WF
rd. 1.118,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppen	6.000,00 €
Eingangsüberdachung	2.400,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Aufzug, unterstellt	95.000,00 €
Summe	103.400,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (97.093,16 €)	5.825,59 €
Summe	5.825,59 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) kann sich für das Erbbaugrundstück gemäß WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2 dann ergeben, wenn am Wertermittlungsstichtag

- die Restnutzungsdauer (n_G) des Gebäudes die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts erheblich übersteigt (d. h. $n_G \gg n_E$) und (gleichzeitig)
- dieses bei Vertragsablauf nicht oder nur tlw. zu entschädigen ist ($X < 100 \%$).

Der v. g. Gebäudewertanteil „entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts der baulichen Anlagen an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat.“

Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

Der letzte Satz der v. g. Berechnungsanweisung der WertR 2006 ist missverständlich und steht im Widerspruch zu den Beispielrechnungen Nr. 8 (Sachwertverfahren) und 9 (Ertragswertverfahren) in der Anlage 15 zur WertR 2006. Nach den v. g. Beispielrechnungen ist am Wertermittlungsstichtag der Gebäudewert bezogen auf die Situation bei Vertragsablauf – d. h. (nur) bezogen auf die aus Stichtagssicht bei Vertragsablauf geringere Restnutzungsdauer (i. d. R. als Differenz $n_G - n_E$ zu ermitteln) –, jedoch zu den allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

„Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder sind diese voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

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: Mehrfamilienwohnhaus

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]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 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 Instandhaltungsstaus 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 Ertragswertermittlung.

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 ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Erbbaurechtsfaktor

Die WertR 2006 führt in Abschnitt 4.3.2.2 lediglich aus, dass auf das nach der finanzmathematischen Methode (d. h. als Summe aus einem ermittelten Boden- und ggf. Gebäudewertanteil) bewerteten Erbbaurecht zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden ist. Weiter heißt es a. a. O.: „Soweit ... Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ... aufgrund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.“ Da für das in der vorliegenden Form in der WertR 2006 erstmals veröffentlichte Bewertungsmodell (noch) keine (örtlich abgeleiteten) Marktanpassungsfaktoren vorliegen, wurde bei der Bestimmung des Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktors wie folgt vorgegangen:

Es ist nach der allgemeinen Erfahrung davon auszugehen, dass bei bebauten Erbbaurechten eine zusätzliche Marktanpassung (über die hinaus, die durch den Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren und den Sachwert-Marktanpassungsfaktor für normale bebaute Grundstücke realisiert wird) grundsätzlich immer erforderlich ist. Wenn kein aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor speziell für Erbbaurechte und auch keine zusätzlich zum „normalen“ Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor anwendbaren Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5W} (hier stehen: 5 = für bebaute Erbbaurechte; W = für das Modell nach WertR 2006) abgeleitet wurden, werden neben dem Ansatz des normalen Liegenschaftszinssatzes p und dem normalen Sachwert-Marktanpassungsfaktors k hier die nachfolgenden (bereits um 0,05 reduzierten) Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5S} des Modells nach Sprengnetter/Strotkamp angewendet:

- bei individuellen Wohnbaugrundstücken $f_{5S} = 0,90$, hier reduziert auf 0,85;
- bei Gewerbegrundstücken $f_{5S} = 1,00$, hier reduziert auf 0,95.

Erläuterung:

Die v. g. Erbbaurechtsmarktanpassungsfaktoren sind um ca. 0,05 zu reduzieren, da in dem Modell nach Sprengnetter/Strotkamp wie bisher in der WertR 2002 der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil noch mit einem Wertfaktor multipliziert (d. h. gedämpft) wird. Dieser in der Bodenwertermittlung nach der WertR 2006 weggefallene Wert- bzw. Marktanpassungsfaktor muss deshalb in die Marktanpassung des insgesamt finanzmathematisch ermittelten Erbbaurechts einfließen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der WertR 2006 unter Zugrundelegung eines regional üblichen Erbauzinssatzes und nicht auf der Basis des Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurde.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-6.920,00 €

• Mehrfamilienwohnhaus	-6.920,00 €	
Summe		-6.230,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,00 Modernisierungspunkten)		195,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	34,58 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	6.743,10 €
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	=	6.743,10 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,11
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	7.484,84 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	7.484,84 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.299,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	34,58 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	114.079,42 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,07
Erstnutzungsfaktor		1,18

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor - 1)		
GEZ = 32.933,67 € x 0,07 x (1,18 - 1)	=	505,83 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		16,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	34,58 m ²
Kostenanteil	x	2,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	55,33 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	-	7.484,84 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	505,83 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	55,33 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-6.923,68 €
rd.		-6.920,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,925$

4.11 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "D - Gemeinbedarfsflächen"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,9
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 75,66 m ² Bewertungsteilbereich = 26,50 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	480,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	07.10.2025	× 1,040	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	499,20 €/m ²		
GFZ	0,9	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	75,66	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,300	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,000	
Vollgeschosse	IV		× 1,000	
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	149,76 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	149,76 €/m²
Fläche	×	26,50 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	3.969,39 € rd. 3.970,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 insgesamt **3.970,00 €**.

4.11.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	07.10.2025	287,60
BRW-Stichtag	01.01.2025	276,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,04$

E2

Gemeinbedarfsflächen

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.

Der **Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks** weicht insbesondere dann vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ab, wenn der Grundstückseigentümer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen anderen Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks erzielt. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z. B. bereits bei Vertragsbeginn ein anderer (geringerer oder höherer) Erbbauzins als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber z. B. auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

In der Literatur sind mehrere vorrangig finanzmathematische Modelle zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks beschrieben (vgl. Zusammenfassung von Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2). Das Bewertungsmodell der WertR 2002 (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.1) und das Bewertungsmodell nach Sprengnetter/Strotkamp (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.2.2) berücksichtigen die Barwertdifferenz zwischen angemessener Bodenwertverzinsung und erzielbarem Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts als Wertabzug vom unbelasteten Bodenwert. Die WertR 2006 bildet bei der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung den Bodenwert des Erbbaugrundstücks als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1). Grundsätzlich handelt es sich hierbei jedoch lediglich über eine etwas andere Schreibweise der bestehenden Bewertungsmodelle der WertR 2002 und nach Sprengnetter/Strotkamp.

4.11.2.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

4.11.2.1.3 Bodenwertermittlung nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	BW =	3.970,00 €
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag		
$Z = BW \times z = 3.970,00 \text{ €} \times 4,7 \%$	=	187,78 €
Zeitrentenbarwertfaktor a	×	8,425

- Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 11,00$ Jahre
- angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_1 = 4,7\%$
- Zahlungsweise: vierteljährlich, vorschüssig

Barwert der angemessenen Erbbauzinsen B_z	=	<u>1.582,05 €</u>	
zulässiger Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	=	243,86 €	
Zeitrentenbarwertfaktor $a \times k^{(t)}$	\times	7,915	
<ul style="list-style-type: none"> • Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 11,00$ Jahre • angemessener Kapitalisierungszinssatz $a_2 = 6,7\%$ • Zahlungsweise: vierteljährlich, vorschüssig 			
Barwert der zulässigen Erbbauzinsen B_z	=	<u>1.930,15 €</u>	
Differenz der Barwerte ($B_z - B_z$)	=	-	-348,10 €
$\hat{=}$ finanzmathematisch ermittelter Bodenwertanteil des Erbbaurechts			
Wertfaktor f_{zsi}	\times	<u>0,90</u>	
Bodenwertminderung durch das Erbbaurecht			<u>-313,29 €</u>
Bodenwert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (nach Sprengnetter/Strotkamp)	=		4.283,29 €
			rd. 4.283,00 € (1)

4.11.2.1.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks nach Sprengnetter/Strotkamp

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsgeber hierfür zu erbringenden Beiträge sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

Angemessener Erbbauzins Z

Der angemessene Erbbauzins Z wird als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und üblichem Erbbauzinssatz z ermittelt. Vgl. Tabelle der üblichen Erbbauzinssätze in [1], Kapitel 4.09.8.

Zeitrentenbarwertfaktoren a

Die Zeitrentenbarwertfaktoren a sind in [1], Kapitel 3.09.4, Tabelle 3 tabelliert. Bei einer von der jährlich nachschüssigen Zahlungsweise abweichenden Zahlungsweise des zulässigen Erbbauzinses sind dort die Korrekturfaktoren $k^{(t)}$ aus der Tabelle 3a bzw. 3b (a. a. O.) anzubringen. In Sprengnetter-ProSa werden die Zeitrentenbarwertfaktoren unmittelbar unter Berücksichtigung der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise berechnet.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a_1

$a_1 = k - b^{(5)} = 4,7\%$ (näherungsweise in diesem Modell angesetzter Erbbauzinssatz z)

worin k = angemessene Immobilienrendite für unbebaute Grundstücke » $z + b = 6,7\%$

b = jährliche Bodenwertänderung = $2,0\%$

Erfahrungswerte für b sind in [1] Kapitel 4.08 abgedruckt.

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag

Der zulässige Erbbauzins Z' ist der nach den vertraglichen Vereinbarungen, den gesetzlichen Bestimmungen und der ergänzenden Rechtsprechung am bzw. zeitnah zum Wertermittlungsstichtag durchsetzbare Erbbauzinsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten. Bei der Bestimmung des Erbbauzinsanspruchs am Wertermittlungsstichtag ist zu beachten, ob die Vereinbarung des Erbbauzinses und der Erbbauzinsanpassung insgesamt dinglich getroffen wurde, da schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien nicht automatisch (d. h. kraft Gesetzes) auf den Erwerber übergehen. Bei entsprechender Vereinbarung kann der Grundstückseigentümer jedoch seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt. Ggf. ist somit für die Wertermittlung zwischen dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinsansprüchen zu unterscheiden.

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des "Auslösers" (d) von 20,00 %,
- frühestens jedoch 10,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 erfolgte am 21.01.2011, d. h. 14,72 Jahre zuvor.

Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde mit 0,00 % ermittelt. Demnach ist nicht von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_W angehalten.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_W = Z'_0 \times (1 + m'_{ow} \times U)$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	Z'_0	= 90,11 €
Veränderung des Anpassungsmaßstabes M	m'_{ow}	= 0,00 %
vereinbarter Umfang der Anpassung	U	= 100,00 %

(Zwischen-)Ergebnis:

(vorläufig) angepasster Erbbauzins	Z'_W	= 243,86 €
---	--------	------------

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{W_{max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{ow})$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	Z'_0	= 90,11 €
(bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G	g'_{ow}	= 901,72 %

(Zwischen-)Ergebnis:

max. erzielbarer Erbbauzins	$Z'_{W_{max.}}$	= 902,65 €
------------------------------------	-----------------	------------

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 243,86 € in Ansatz gebracht.

Angemessener Kapitalisierungszinssatz a_2

$$a_2 = k - e^{(5)} = 6,7 \% \text{ (näherungsweise } z + b - e')$$

e' = jährliche Auswirkung der vereinbarten Wertsicherungsklausel = 0,00 %

Wertfaktor f_{1Se}

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil bedarf grundsätzlich einer Marktanpassung. Bei Verwendung des Wertfaktors f_{2Si} (und $f_{2Se} = 1,0$) wird auf den Teilmarkt "Kauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer – Wohnen" (traditionelle Betrachtungsweise bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken, d. h. interner Markt) abgestellt und das Modell entspricht grundsätzlich (d. h. bis auf die unterschiedliche Dynamik der Differenz zwischen Z und Z') dem WertR 2002-Modell. Vgl. Tabelle 7-4 "Wertfaktoren f_{2Si} " in [2], Teil 9, Kapitel 2 (Erbbaurechte), Abschnitt 7.2.2.1 und in [1], Kapitel 4.09.8.

4.12 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "D - Gemeinbedarfsflächen"

Zur Bewertung des unbebauten Erbbaurechts sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B.

kurz- bis mittelfristig anstehende Beiträge für Erschließungsanlagen, Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Erbbaugrundstück (vgl. Bodenwertermittlung)		4.283,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	4.283,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
Erbbaugrundstück-Marktanpassungsfaktor f_{55}	×	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	4.283,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	4.283,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	×	0,585
bei $z = 5,00\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 11$ Jahren Abzinsungszeitraum		
abgezinster Vergleichswert des Erbbaugrundstück	=	2.504,27 €
	rd.	2.500,00 €

4.12.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.12.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der

allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.12.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktangepassung 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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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!

4.13 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.13.1 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.

4.13.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A- Splitterflächen		1.970,00 €	1.970,00 €
B- Gebäude- und Freiflächen Stauffenbergung		930,00 €	930,00 €
C- Gebäude- und Freiflächen Stauffenbergung 1		27.600,00 €	26.700,00 €
D - Gemeinbedarfsflächen		2.500,00 €	2.500,00 €
Summe	-----	33.000,00 €	32.100,00 €

4.13.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **33.000,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **32.100, 00 €** berechnet

4.13.4 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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigegeben.

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** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[32.100,00 \text{ €} \times 0,360 + 33.000,00 \text{ €} \times 0,900] + 1.260 = \text{rd. } 32.700,00 \text{ €}$.

4.14 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Erbbaugrundstück/ Sondereigentum in 37075 Göttingen, Stauffenbergring 1

Erbbaugrundbuch Blatt
Göttingen 25361

Gemarkung Flur Flurstück
Göttingen 7 33/130

Grundbuch Blatt lfd. Nr.
Göttingen 25361 2

Gemarkung Flur Flurstücke
Göttingen 7 33/137, 33/136, 33/128, 33/143, 33/142,
33/141, 33/140, 33/139, 33/138

Grundbuch Blatt lfd. Nr.
Göttingen 25361 1

Gemarkung Flur Flurstücke
Göttingen 7 33/146, 33/145, 33/144, 33/152, 33/151,
33/150, 33/149, 33/148, 33/147

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 mit rd.

32.700 €

in Worten: zweiunddreißigtausendsiebenhundert 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.

Dingelstadt, den 10.10.2025

Sachverständiger Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien
Dipl.-Ing. (FH) F. Stöber



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.

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

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

MHG:

Miethöheregulierungsgesetz – 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 : 11.06.2025) 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: Fotos
- Anlage 4: Mietpreisanalyse
- Anlage 5: Erbbauvertrag
- Anlage 6: Baulasten/ Auskunft

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

Lage des Bewertungsgrundstücks

REGINALE LAGE

ÖRTLICHE LAGE

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

Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht) und **Bodenrichtwertauskunft**

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

Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht) und **Bodenrichtwertauskunft**

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

FOTODOKUMENTATION - äußere Inaugenscheinnahme

Fotostandorte:



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

FOTODOKUMENTATION - äußere Inaugenscheinnahme



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

FOTODOKUMENTATION - äußere Inaugenscheinnahme



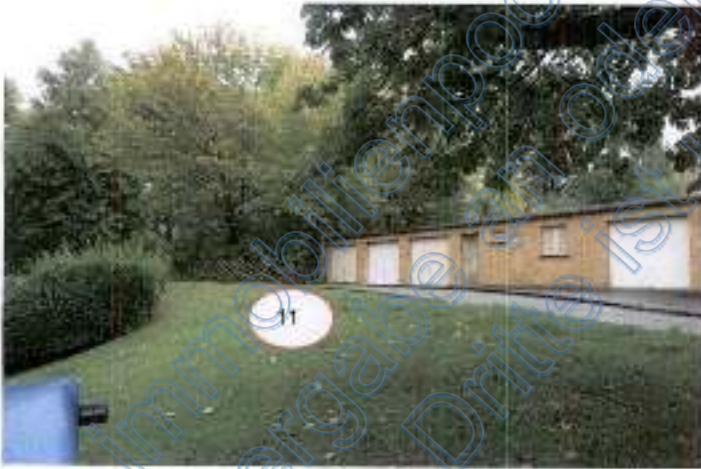
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an dritter Verkauf durch
Dritter ist untersagt!

FOTODOKUMENTATION - äußere Inaugenscheinnahme



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

FOTODOKUMENTATION - äußere Inaugenscheinnahme



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

FOTODOKUMENTATION - äußere Inaugenscheinnahme



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

Mietpreisanalyse

1. Internetrecherche, aktuell zum Bewertungszeitraum

- aktuelle Marktmieten / veröffentlichte Angebotsmieten- keine Bestandsmieten -

1.1. Immoscout

1.2. Engel & Völkers

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

Mietpreisanalyse**1.3. Stadt Göttingen (ortsübliche Vergleichsmiete; 2025)****1.4. ohne-Makler****2. Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss- 2025-Grundstücksmarktdaten-****2.1. Mieten**

Die untersuchten Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit mindestens 40 m² 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.

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.

Für die Anwendung in Mieterhöhungsverfahren sind sie nicht vorgesehen.

Basis: Werte 2024.

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!