

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!**

Dipl.-Ing.(FH) Friedrich Stöber

Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien

Amtsgericht Göttingen
Herr Rechtspfleger
Berliner Straße 8
37073 Göttingen

Steinufer 3
37351 Dingelstädt

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

Datum: 29.10.2024
Az.: G09-2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A



im Zwangsversteigerungsverfahren

./i. Eigentümer gemäß Beschlusslage

Az. des Gerichts:

75 K 6/22

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
37079 Göttingen, Fliederweg 2 A

wird zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 mit rd.

602.000 €

in Worten: sechshundertzweitausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 31 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

-Kurzdarstellung des Gutachtens

Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A

- Grundstücksbeschreibung:

Gemarkung Göttingen; Flur 2; Flurstück 24/26 (500 m²); Gebäude- und Freifläche; bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage

Lage

Weststadt; überwiegend eingeschossige Bebauungen;

Wohnbaufläche; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
gute bis sehr Wohnlage.

Das Grundstück ist wegeseitig, versorgungsseitig (Wasser, Gas, Elektro) und abwasserseitig, erschlossen.

Gebäudebeschreibung

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2001 (KG, EG und ausgebautem DG, Spitzboden/ Satteldach);
Massivbau;

Modernisierungs-/ Renovierungsaufwand: ca. 15.000,- € (wertbereinigt);

Wohnflächen: rd. 152 m², gesamt (EG, DG und SB);

Aktuelle Nutzung: Eigennutzung

Garage

Baujahr 2021;

3 Stellplätze;

massiv, Flachdach, elektr. Rolltor

Modernisierungs-/ Renovierungsaufwand: ca. 2000,- € (wertbereinigt)

Aktuelle Nutzung: Eigennutzung

Sonstige Wertbeeinflussungen/ Merkmale

- **Altlastverdacht** besteht nicht;
- Eintragungen in das **Baulastenverzeichnis** sind vorhanden aber nicht wertrelevant;
- **Energieausweis** liegt nicht vor;
- **Modernisierungs- Renovierungsbedarf:** (siehe oben);
- **Aktuelle Nutzung:** Eigennutzung;
- **Besonderheiten:** Heizung gemietet (kein Eigentum);
- **Denkmalschutz:** nein

Verkehrswert, rund 602.000 €



Wohngebäude, straßenseitige Ansicht

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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.5.2	Wohnung	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage.....	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28

4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"	35
4.6.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	35
4.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"	37
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
-siehe	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.7.2	Sachwertberechnung	40
4.7.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"	44
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
4.8.3	Ertragswertberechnung	44
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	46
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	48
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	48
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	48
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	48
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
4.9.5	Verkehrswert	49
	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	51
4.10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
4.11	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
4.12	Verwendete fachspezifische Software	52
5	Verzeichnis der Anlagen	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage
Objektadresse:	Fliederweg 2 A 37079 Göttingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Göttingen, Blatt 26349 lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Göttingen, Flur 2, Flurstück 24/26 (500 m²); Fliederweg 2A

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Göttingen vom 28.06.2023/ 20.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen Gutachten Beweis erhoben werden betreffend das im Grundbuch von Göttingen, Blatt 26349, unter laufender Nummer 6 eingetragene Grundstück in der Gemarkung Göttingen: - Flur 2; - Flurstück 24/26; - Gebäude- und Freifläche Fliederweg 2 A zu 500 m²
Wertermittlungstichtag:	22.10.2024 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	22.10.2024- entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem ersten Ortstermin am 25.09.2024 wurde die Prozesspartei mit Einschreiben vom 26.08.2024 fristgerecht eingeladen. Auf Grund eines vom Eigentümers vorgegebenen verfügbaren und unzureichendem Zeitlimits (ca.0,5 h) zur Realisierung des Ortstermins wurde ein erneuter, zweiter Ortstermin zum 22.10.2024 vereinbart und durchgeführt.
Umfang der Besichtigung:	es wurden alle Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer der Sachverständige
Eigentümer:	gemäß Beschlusslage
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug und Bodenrichtwertauskunft vom 29.08.2024; • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.03.2023, aktuell bestätigt am 02.09.2024; • diverse Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom Eigentümer; • Auskunft baurechtlicher, erschließungs- und abgabenseitiger Zustand des Bewertungsgrundstücks, aktuell bestätigt am 10.09.2024; • Auskunft Altlasten (aktuell bestätigt am 26.08.2024) und Baulasten (aktuell bestätigt am 27.8.2024) und

- aktuelle Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, das zum Wertermittlungsstichtag die Zufahrt der Garage, die sich auf dem zu bewertenden Grundstück (24/26) befindet, lediglich über ein anderes Grundstück (FS 24/31) erfolgt. Bei einem Eigentümerwechsel des zu versteigernden Grundstücks (24/26) stellt das Grundstück (24/31) ein Fremdgrundstück dar.

Insofern muss eine grundstückseigene Zufahrt geschaffen werden. Ob ein gewisses Wegerecht für den Neueigentümer des Grundstücks 24/26 greifen kann, oder vereinbart wird, in welcher Form und ggf. wann, kann vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Eine grundstückseigene Zufahrt über das Flurstück 24/26 wird damit entsprechend in Ansatz der Betrachtungen gebracht.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Göttingen (ca. 134.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kassel (ca. 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B27 und B3 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Göttingen (ca. 4 km entfernt)
demografische Struktur des Bewertungs- standortes Göttingen:	Durchschnittsalter ca. 42 Jahre. Kaufkraftindex Stadt Göttingen (aktuell). 96,5- gut bis sehr gut. Gute durchschnittliche Altersverteilung: Durchschnittsalter ca. 42 Jahre. Altersverteilung: • 18 bis 30 Jahre: ca. 23 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 17 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 17 % • 65 Jahre oder älter: ca. 17 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; die Entfernung zum Stadtzentrum Göttingen beträgt ca. 2 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:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: keine
Topografie:	eben; Garten mit Süd-/ Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	tlw. verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen; öffentliche Parkstreifen/-plätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet tlw. durch Hecken sowie Maschendrahtzaun und zum FS 24/28 ohne Ein- friedung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	gemäß schriftlicher Auskunft vom 31.07.2023 und Aktualisie- rung vom 26.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenka- taster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Hinweise auf nutzungsbedingte Kontaminationen bekannt.
Anmerkung:	in dieser Wertermittlung ist eine lageübliche 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 Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vor. Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes vom 02.09.2024 ergeben sich zum aktuellen Stand keine Verände- rungen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Göttingen, Blatt 26349 keine wertbeeinflussende Eintragung. Eingetragen ist ein Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Wert- beeinflussung).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be- rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutieren- de Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Ver-

unreinigungen und Altlasten sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung zum Ortstermin am 22.10.2024 nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 6): Abstandsflächenbaulast, keine Wertbeeinflussung. Die Aktualität der eingetragenen Baulast zum Wertermittlungstichtag wird seitens der Baubehörde mit Auskunft vom 27.08.2024 bestätigt.

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. Die Aktualität der mir vorliegenden Auskunft vom 11.08.2023 wird seitens der zuständigen Baubehörde mit Email vom 10.09.2024 bestätigt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Aktualität der mir vorliegenden Auskunft vom 11.08.2023 wird seitens der zuständigen Baubehörde mit Email vom 10.09.2024 bestätigt.

Innenbereichssatzung: nicht vorhanden – (die Aktualität der mir vorliegenden Auskunft vom 11.08.2023 wird seitens der zuständigen Baubehörde mit Email vom 10.09.2024 bestätigt)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden – (die Aktualität der mir vorliegenden Auskunft vom 11.08.2023 wird seitens der zuständigen Baubehörde mit Email vom 10.09.2024 bestätigt)

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht vorhanden – (die Aktualität der mir vorliegenden Auskunft vom 11.08.2023 wird seitens der zuständigen Baubehörde mit Email vom 10.09.2024 bestätigt)

Bodenordnungsverfahren: das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag 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.
Aus aktueller Sicht ist ein solches Verfahren auch nicht angedacht.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens, unter den Bedingungen der äüße-

ren und inneren Inaugenscheinnahme des Bewertungsgrundstücks sowie den herangezogenen Daten und Auskünften der Behörden, Ver- und Entsorger sowie des Eigentümers, realisiert.

Hinweis (Basis Auskunft Baubehörde vom 11.07.2023 und deren Aktualisierung): die erteilte Baugenehmigung des Anbaus und die formulierten Auflage (genehmigt in 2020) ist augenscheinlich zum Bewertungszeitraum und soweit erkennbar, nicht umgesetzt worden. Das Dach der Garage ist jedoch mindestens (gemäß Baugenehmigung) zu begrünen, sofern ein Anbau des Wohnhauses nicht realisiert wurde.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 2);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich das erwähnte Wohngebäude und eine Garage mit drei Stellplätzen.

Die Garage hat eine Zufahrt über das benachbarten Grundstück 24/31, jedoch nicht über das Bewertungsgrundstück (siehe auch dazu Punkt 1.3.).

Das Bewertungsgrundstück/ Objekt ist eigengenutzt.

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. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins 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 auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, 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 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut; unterkellert; freistehend;
Baujahr:	2001 – Errichtungsjahr gemäß Auskunft der Baubehörde vom 11.07.2023
Modernisierung:	Heizung in 2019; Solarthermie in 2006 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 152 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt mir nicht vor. Seitens des Eigentümers wird mitgeteilt, das ein Energieausweis vorliegt, der jedoch zeitlich abgelaufen sei. Ebenso erklärt der Eigentümer im Rahmen des durchgeführten Ortstermins und per Email vom 29.10.24, das das Wohngebäude als Niedrigenergiehaus errichtet wurde.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nahezu 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 unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Wirtschafts- und Lagerräume, Heizung

Erdgeschoss:

Wohnen

Dachgeschoss/ Spitzboden:

Wohnen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Kelleraußenwände: Beton wasserundurchlässig

Umfassungswände: Mauerwerk, gedämmt

Innenwände: tragende Innenwände und
nichttragende Innenwände: Mauerwerk;

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Einbruch-
schutz, Hauseingang überdacht

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach
Dachform:
Sattel- oder Giebeldach, gedämmt
Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
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: zeitgemäße Ausstattung;
je Raum ein bis mehrere Lichtauslasse;
je Raum mehrere Steckdosen;
Klingelanlage, Zählerschrank, Fi-Schutzschalter

Heizung: Zentralheizung (gemietet), mit Gas, Baujahr 2019;
19 kW; Baujahr ; 2019;
Solarthermie;
Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Hinweis zum Vermietungsstatus der Heizung und Solarthermie
(Basis Eigentümerangaben):

Vermieter/ Eigentümer: Viessmann;
Mietzeitraum bis 2029;
Mietzahlung: 100 €/ Monat;
Energieverbrauchspauschale/ Gas: 40 €/ Monat.

Solarthermie: 5m² Fläche / seid 2006 im Eigentum des Hausei-
gentümers.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf-
tung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnungen des Wohnge-
bäudes und umfasst wesentlichste Ausstattungsmerkmale.

3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Holzdielen

Wandbekleidungen: Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapete;
Paneele

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Dachflächenfenster, Isoglas, Holz;
Außenjalousien;
Fensterbank außen aus Metall, Fensterinnenbank: Naturstein

Türen: Eingangstür:
Kunststoff mit Lichtausschnitt

sanitäre Installation: ausreichend vorhanden;

Bad/ EG:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Wasch-
tisch

Gäste- WC/ EG:
1 WC, 1 Handwaschbecken

Bad/ DG:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Wasch-
tisch, Handtuchtrockner

besondere Einrichtungen: Einbauküche, Einbauschränke, Kamin

Küchenausstattung: Einbauküche

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Raumhöhen (Dachschrägenbereiche)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Kamin und Einbauküche
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen (Dachschrägenbereiche)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist entsprechend des Baujahres gut. Es besteht ein unterstellter geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Garage;
3 PKW- Stellplätze
Baujahr: 2021;
Bauart: massiv (24 cm- Hohlwände/ verfüllt);
Dachform: Flachdach, Bitumen;
Tor: Rolltor;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss, Fenster

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung (Hecken, Maschendraht, zum FS 24/ 28 keine Einfriedung)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Göttingen	26349	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Göttingen	2	24/26	500 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus	Einfamilienwohnhaus	221 m ²
B - Teilgrundstücksbereich Garage	Garage	279 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		500 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	22.10.2024	273,50
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

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

E2

Umrechnungskoeffizienten Gutachterausschuss (siehe auch Anlage 2):

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

200	1,09
400	1,05
600	1,02
800	1,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	500,00	0,99
Vergleichsobjekt	800,00	0,96

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,03$

E3

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalgesetz fallen derzeit nicht an.

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

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

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsschichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.109,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	152,61 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	87.750,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	409.604,49 €
Baupreisindex (BPI) 22.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	753.672,26 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	753.672,26 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		58 Jahre
• prozentual		27,50 %
• Faktor	x	0,725
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	546.412,39 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		546.412,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	21.856,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	568.268,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	606.468,89 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"	=	545.822,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	14.930,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"	=	530.892,00 €
	rd.	531.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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 %			0,9	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,1	0,8	0,1	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			0,9	0,1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,2	0,8	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	1,1 %	85,0 %	13,9 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 500 m ² Bewertungsteilbereich = 221 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 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)	=	160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	168,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	500	×	1,03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	173,04 €/m²	E2

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		173,04 €/m ²	
Fläche	×	221 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	38.241,84 € rd. 38.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 insgesamt **38.200,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
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: Einfamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	1,1	18,37
3	1.920,00	85,0	1.632,00
4	2.310,00	13,9	321,09
5	2.900,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.971,46
gewogener Standard = 3,1

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 1.971,46 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,070

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 2.109,46 €/m² WF

rd. 2.109,00 €/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: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zuschlag Kellerteilausbau	37.300,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	6.050,00 €
Eingangsüberdachung inklusive Hauseingangstreppe/ Stufen	9.400,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einbauküche, Massivholz/ Eigenbau plus begehbare Kleiderschrank im DG	30.000,00 €
Festbrennstoffkamin	5.000,00 €
Summe	87.750,00 €

Baupreisindex

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

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, 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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (546.412,39 €)	21.856,50 €
Summe	21.856,50 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungssaus 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: Einfamilienwohnhaus

Das (Errichtungsjahr gemäß Angaben der Baubehörde) ca. 2001 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 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	B04
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,5	B07
Summe		1,5	0,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B04

Neue Heizungsanlage (2019) und Solarthermie (2006) gemäß Eigentümerangabe.

B07

Beläge (insbesondere im Bereich Übergang Küche/ Wohnen und Kinderzimmer).

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2001 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 23 Jahre =) 57 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren.

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

Wichtung des Sachwertfaktors

1. Basis der Ermittlung des Sachwertfaktors: Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss:

Berechnung des Sachwertfaktors

Stichtag:	01.01.2024
Vorläufiger Sachwert (€):	606.000
Bodenrichtwert (€/m²):	155
Standardstufe:	3,0
Sachwertfaktor:	1,16

2. Ermittlung des Sachwertfaktors nach Dr. Sprengnetter:

Nutzungsgruppe
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Anbauart
freistehend

vorläufiger Sachwert 606.468,89 €

örtliches Bodenwertniveau 168 €/m²

aus Tabelle ermittelter Wert 0,70 (ermittelt mittels Interpolation)

Einflussgröße "Region" +/- 0,00

Ergebnis = 0,70

Marktdaten
Tabelle ausblenden

Der Sachwert wird auf Basis beider Werte gewichtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Ermittlung des unterstellten/ fiktiven Modernisierungsaufwandes:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-7.730,00 €
• Einfamilienwohnhaus	-7.730,00 €
Weitere Besonderheiten (-8.000,00 € x 0,900)	-7.200,00 €
• Schaffung einer grundstückseigenen Zufahrt/ Garage	-8.000,00 €
Summe	-14.930,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,50 Modernisierungspunkten)	85,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 152,61 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 12.971,85 €
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	= 12.971,85 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 11.026,07 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 11.026,07 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.198,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 152,61 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 488.046,78 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,02
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 545.822,00 €	x 0,02	x (1,25 – 1)	= 2.729,11 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		148,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	152,61 m ²
Kostenanteil	×	0,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	564,66 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) × Rf(Ik)	–	11.026,07 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	2.729,11 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	564,66 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]		0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–7.732,30 €
	rd.	–7.730,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,701$

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

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden

Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen

für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG-SB	152,61		-	0,00	0,00
Summe			152,61	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG-SB	152,61		12,80	1.953,41	23.440,92
Summe			152,61	-		1.953,41	23.440,92

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.440,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.219,37 €
jährlicher Reinertrag	= 19.221,55 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 38.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.050,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.171,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 58 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,825
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 523.780,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 38.200,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"	= 561.980,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 561.980,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.930,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "A- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus"	= 547.050,52 €
rd.	547.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium
- und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt- siehe dazu Anlage 7. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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

Durch den örtlichen Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinsen ermittelt. Insofern wird auf die Datenbank Dr. Sprengnetter zurück gegriffen.

S Liegenschaftszinssatz-Assistent

Nutzungsgruppe	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Gebäudeart	Einfamilienwohnhäuser
Bauweise	massiv
relative Restnutzungsdauer	73 % bei einer
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahren
aus Tabelle ermittelter Wert	2,75 % (ermittelt mittels Interpolation)
Einflussfaktor "Größe"	x 1,0
Einflussfaktor "Lage"	x 1,0
Einflussfaktor "Anbauart"	x 1,0
Einflussfaktor "Region"	x 1,0
Ergebnis	= 2,75 %

Marktdaten
Tabelle ausblenden

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,75 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,75 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ermittlung des unterstellten/ fiktiven Modernisierungsaufwandes:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (0,00 € x 0,000)	
Unterstellte Modernisierungen	-7.730,00 €
• Einfamilienwohnhaus	-7.730,00 €
Weitere Besonderheiten (-8.000,00 € x 0,900)	-7.200,00 €
• grundstückseigene Zufahrt Garage	-8.000,00 €
Summe	-14.930,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,50 Modernisierungspunkten)	85,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 152,61 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 12.971,85 €
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	=	12.971,85 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	11.026,07 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$	=	11.026,07 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.198,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	152,61 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	488.046,78 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,02
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 545.822,00 €	x	0,02	x (1,25 – 1) = 2.729,11 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		148,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	152,61 m ²
Kostenanteil	x	0,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	564,66 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	11.026,07 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	2.729,11 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	564,66 €
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]	=	–7.732,30 €
rd.		–7.730,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,701$

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 500 m ² Bewertungsteilbereich = 279 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 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)	=	160,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	168,00 €/m ²
Fläche (m ²)	800	500	× 1,03	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	173,04 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	173,04 €/m ²	
Fläche	×	279 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	48.278,16 € <u>rd. 48.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 insgesamt **48.300,00 €**.

4.6.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	22.10.2024	273,50
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

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

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	500,00	0,99
Vergleichsobjekt	800,00	0,96

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,03$

E3

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 abgabefreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.). Bei fehlenden örtlichen Daten wurden Durchschnitts-/Vergleichswerte aus [1], Kapitel 3.10.10 entnommen.

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen derzeit nicht an. Änderungen der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die das Grundstück/ die Grundstücke, insbesondere neue Planungen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen usw.) können nicht berücksichtigt werden. Diese Feststellung/ Aussage gibt die jeweilige Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag wieder.

4.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

-siehe Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden 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!

4.7.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	603,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	120,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	72.360,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	133.142,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	133.142,40 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		6,67 %
• Faktor	x	0,9333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	124.261,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		124.261,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.970,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	129.232,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	177.532,27 €
Sachwertfaktor	x	0,40
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"	=	71.012,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.920,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"	=	69.092,91 €
	rd.	69.100,00 €

4.7.3 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: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,6	0,4
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	60,0	291,00
5	780,00	40,0	312,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			603,00
gewogener Standard =			4,4

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 603,00 €/m² BGF
rd. 603,00 €/m² BGF

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, 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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (124.261,80 €)	4.970,47 €
Summe	4.970,47 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsschadens 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: Garage

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 2020 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2020 = 4$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 4 \text{ Jahre} =$) 56 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

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

eigener Untersuchungen des örtlichen Grundstücksmarkts und Ableitungen des Sachverständigen geschätzt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten (-4.800,00 € x 0,400)		-1.920,00 €
• Mindestanforderung Bauamt: Dachbegrünung Garage	-4.800,00 €	
Summe		-1.920,00 €

4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"

4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage		1,00	-	0,00	0,00
Summe			-	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		

	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage		1,00	180,00	180,00	2.160,00
Summe			-	1,00		180,00	2.160,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.160,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 324,00 €
jährlicher Reinertrag	= 1.836,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 48.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.328,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 507,75 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,404
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.422,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.300,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"	= 62.722,13 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 62.722,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.920,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "B - Teilgrundstücksbereich Garage"	= 60.802,13 €
	rd. 60.800,00 €

4.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Zum Mietansatz: Garage mit drei PKW- Stellplätzen.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten (-4.800,00 € x 0,400)		-1.920,00 €
• Mindestanforderung Bauamt: Dachbegrünung Garage	-4.800,00 €	
Summe		-1.920,00 €

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 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.

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

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- Teilgrundstücksbereich Wohnhaus		547.000,00 €	531.000,00 €
B - Teilgrundstücksbereich Garage		60.800,00 €	69.100,00 €
Summe	-----	607.800,00 €	600.100,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **600.100,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **607.800,00 €**
ermittelt.

4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[600.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 607.800,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 602.000,00 \text{ €}$.

4.9.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 37079 Göttingen, Fliederweg 2 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Göttingen	26349	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Göttingen	2	24/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 mit rd.

602.000 €

in Worten: sechshundertzweitausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dingelstädt., den 30. Oktober 2024

Stöber

(Sachverständiger)



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Niedersächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Miethöheregengesetz – 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

4.11 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

4.12 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.06.2024) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 3: Grundrisse/ Schnitte des Wohnobjekts
- Anlage 4: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Baulasten
- Anlage 7: Analyse Mietwerte

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

Anlage 1

Lage des Bewertungsgrundstücks

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

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

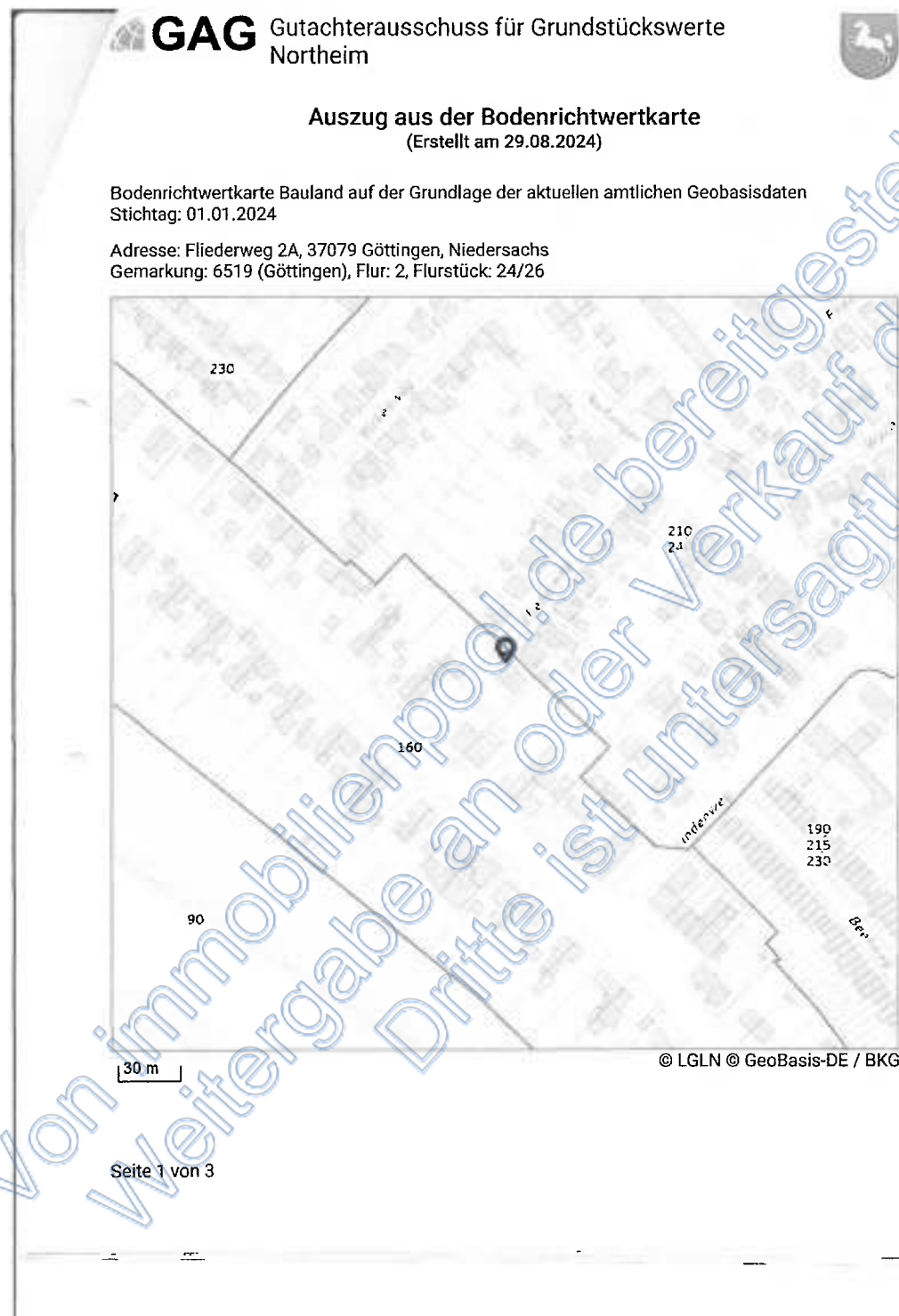
Flurkarte mit ergänzendem Eintrag Garagenbebauung

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

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

Luftbild



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

Flurkarte (Kopie; nicht maßstabsgerecht) und **Bodenrichtwertauskunft****GAG**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**Bodenrichtwertzonen****Bodenrichtwertzone:** 05504037**Bodenrichtwert:** 160 €/m²**Entwicklungszustand:** Baureifes Land**Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:** Beitragsfrei**Art der Nutzung:** Mischgebiet**Grundstücksfläche:** 800 m²**Umrechnungstabelle:** https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0590111_Mflac.pdf**Veröffentlicht am:** 01.03.2024

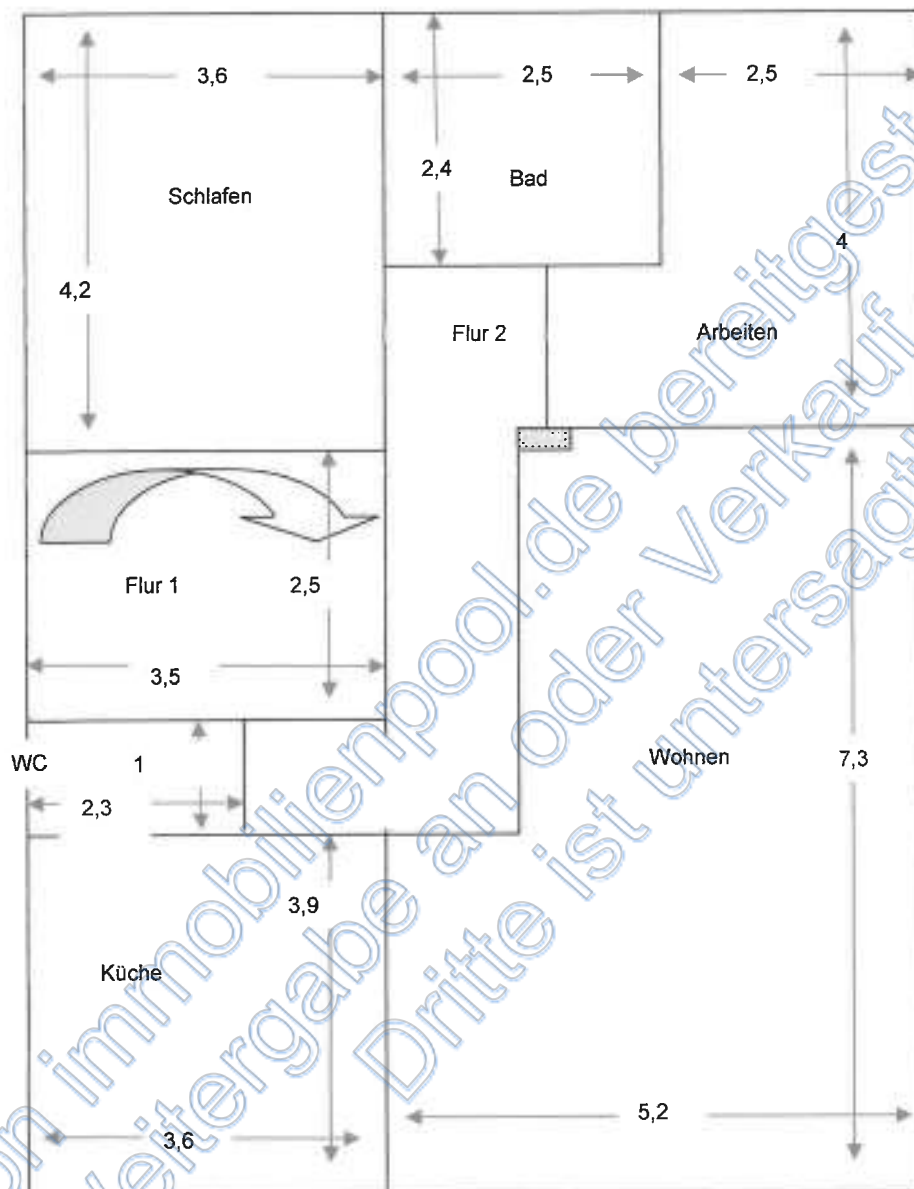
Fliederweg 2A, 37079 Göttingen, Niedersachs

Gemarkung 6519 (Göttingen) Flur 2 Flurstück 24 / 26

Bodenrichtwertzone	05504037	Fläche in m² Umrechnungskoeffizient	
Bodenrichtwert	160 €/ m ²	200	1,09
		400	1,05
Entwicklungszustand	Baureifes Land	600	1,02
		800	1,00
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	Beitragsfrei	1000	0,98
		1200	0,97
Art der Nutzung	Mischgebiet	1400	0,95
		1600	0,94
Grundstücksfläche	800 m ² ⓘ	1800	0,93
		2000	0,91
Umrechnungsdatei	Grundstücksfläche		
Anpassen	☒		
Veröffentlicht am	01.03.2024		

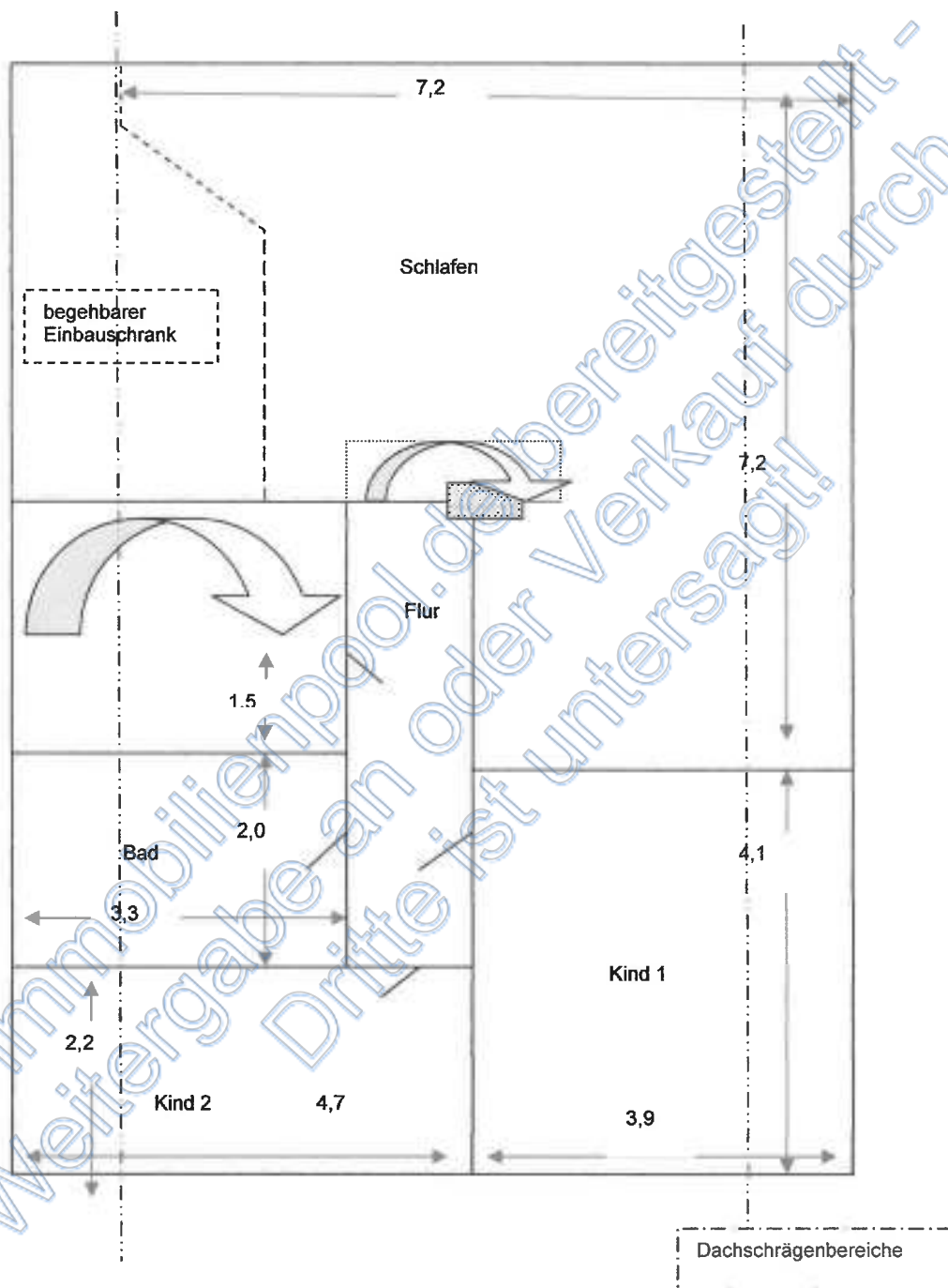
Grundrisse des Wohnhauses/ Räume - Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/
Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

Erdgeschoss



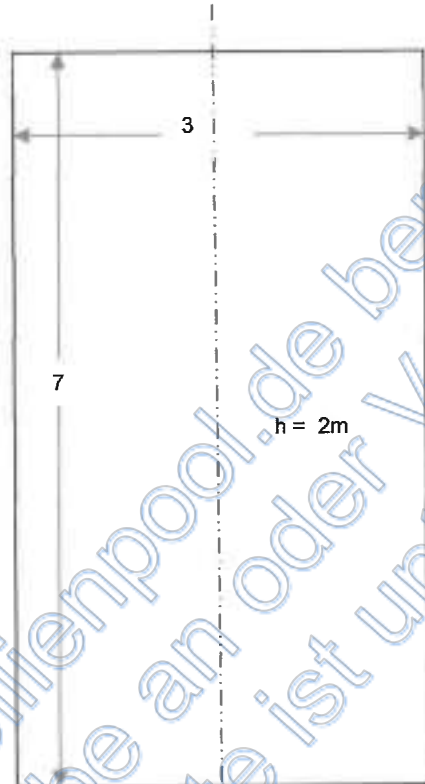
Grundrisse des Wohnhauses/ Räume - Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/
Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

Dachgeschoss



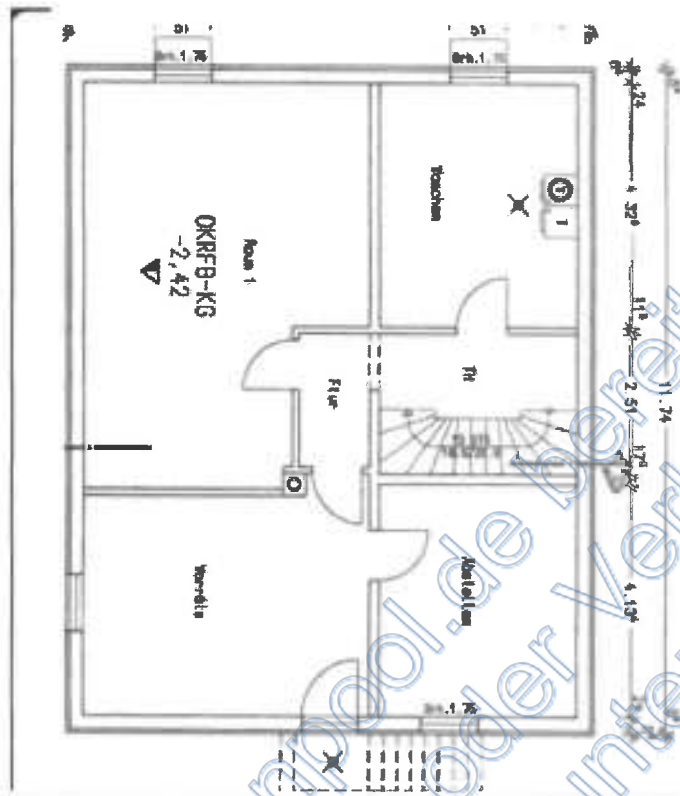
Grundrisse des Wohnhauses/ Räume - Lage der Räume- Skizze/ nicht maßstabsgerecht/
Maße: Innenmaße/ Hauptmaße in "m" (gerundet)

Spitzboden



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

Kellergeschoss/ Bauzeichnung



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Fliederweg 2A, 37079 Göttingen

Mieteinheit: Wohnung Spitzboden

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß ()
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Kinderzimmer	1	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	14,000	0,000	0,950	0,000	13,30	0,50	-6,65	6,65	
2	Kinderzimmer	1	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	14,000	0,000	1,000	0,000	14,00	1,00	-14,00	6,65	
3	Kinderzimmer	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	7,000	0,000	3,900	0,000	27,30	1,00	27,30	6,65	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **6,65 m²**
 Summe Wohnfläche Gebäude **152,61 m²**

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Fliederweg 2A, 37079 Göttingen

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafzimmer	1	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	7,190	0,000	0,500	0,000	3,60	1,00	-3,60	33,04	
2	Schlafzimmer	1	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	7,190	0,000	1,000	0,000	7,19	0,50	-3,60	33,04	
3	Schlafzimmer	1	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	4,260	0,000	1,000	0,000	4,26	0,50	-2,13	33,04	
4	Schlafzimmer	1	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	4,260	0,000	0,500	0,000	2,13	1,00	-2,13	33,04	
5	Schlafzimmer	1	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,810	0,000	0,200	0,000	0,16	1,00	-0,16	33,04	
6	Schlafzimmer	1	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,600	0,000	0,980	0,000	2,55	1,00	-2,55	33,04	
7	Schlafzimmer	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,930	0,000	3,420	0,000	10,02	1,00	10,02	33,04	
8	Schlafzimmer	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	8,730	0,000	4,260	0,000	37,19	1,00	37,19	33,04	
9	Treppenhaus	2	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	1,500	0,000	0,500	0,000	0,75	1,00	-0,75	3,74	
10	Treppenhaus	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,500	0,000	1,000	0,000	1,50	0,50	-0,75	3,74	
11	Treppenhaus	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,490	0,000	1,500	0,000	5,24	1,00	5,24	3,74	
12	Bad	3	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	2,000	0,000	0,500	0,000	1,00	1,00	-1,00	4,60	
13	Bad	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,300	0,000	2,000	0,000	6,60	1,00	6,60	4,60	

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
14	Bad	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,000	0,000	1,000	0,000	2,00	0,50	-1,00	4,60	
15	Flur	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,790	0,000	0,490	0,000	1,37	1,00	1,37	6,35	
16	Flur	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,610	0,000	1,080	0,000	4,98	1,00	4,98	6,35	
17	Kind 2	5	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	4,130	0,000	0,500	0,000	2,07	1,00	-2,07	11,84	
18	Kind 2	5	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	4,130	0,000	1,000	0,000	4,13	0,50	-2,07	11,84	
19	Kind 2	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,130	0,000	3,870	0,000	15,98	1,00	15,98	11,84	
20	Kind 1	6	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,230	0,000	1,000	0,000	2,23	0,50	-1,12	8,33	
21	Kind 1	6	-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	2,230	0,000	0,500	0,000	1,12	1,00	-1,12	8,33	
22	Kind 1	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,740	0,000	2,230	0,000	10,57	1,00	10,57	8,33	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **67,90** m²
Summe Wohnfläche Gebäude **152,61** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Fliederweg 2A, 37079 Göttingen

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	WC	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,320	0,000	1,040	0,000	2,41	1,00	2,41	2,41	W01
2	Flur 1	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,480	0,000	1,240	0,000	4,32	1,00	4,32	4,32	
3	Flur 2	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	5,550	0,000	1,130	0,000	6,27	1,00	6,27	8,27	W03
4	Flur 2	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,380	0,000	1,040	0,000	1,44	1,00	1,44	8,27	
5	Flur 2	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,410	0,000	1,370	0,000	0,56	1,00	0,56	8,27	
6	Wohnen	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,280	0,000	3,140	0,000	4,02	1,00	4,02	31,83	
7	Wohnen	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	7,220	0,000	3,880	0,000	28,01	1,00	28,01	31,83	
8	Wohnen	4	-	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	0,500	0,000	0,400	0,000	-0,20	1,00	-0,20	31,83	
9	Arbeiten	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,980	0,000	2,490	0,000	9,91	1,00	9,91	11,24	
10	Arbeiten	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,400	0,000	0,950	0,000	1,33	1,00	1,33	11,24	
11	Bad	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,470	0,000	2,400	0,000	5,93	1,00	5,93	5,93	
12	Küche	7	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,560	0,000	3,950	0,000	14,06	1,00	14,06	14,06	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **78,06 m²**
 Summe Wohnfläche Gebäude **152,61 m²**

FOTODOKUMENTATION

Fotostandort:

AUßENAUFNAHMEN

straßenseitige Ansicht- Giebel/ Rückfront



straßenseitige Ansicht, Giebel/ Hauseingangsfront

FOTODOKUMENTATION



Rückfront mit Garage/ Garagenzufahrt/ -einfahrt



Garagendach



Außenwand Garage



Giebel, gartenseitig

FOTODOKUMENTATION



Zuwegung Hauseingang/ straßenseitig



Hauseingang



Garten



Kelleraußentreppe

INNENAUFNAHMEN

Garage



FOTODOKUMENTATION**Kellergeschoss- Wohnhaus**

Heizung



Geschosstreppe zum EG

Zugang Außentreppe

Erdgeschoss- WohnhausFlur/ Geschosstreppe/
Hauseingang

Gäste- WC



Küche

Durchgang Küche/ Wohnen

Wohnen (mit Kamin)

FOTODOKUMENTATION

Bad



Geschosstreppe zum DG

Dachgeschoss- Wohnhaus

Bad



Flur

FOTODOKUMENTATION

Schlafen



Geschosstreppe zum Spitzboden

Spitzboden- Wohnhaus

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

Baulasten

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

Mietpreisanalyse/ Plausibilisierung des Verkehrswertes**1. Internetrecherche, aktuell zum Bewertungszeitraum**

- aktuelle Marktmieten / veröffentlichte Angebotsmieten- keine Bestandsmieten -

1.1. Mietpreisentwicklung, Göttingen- Weststadt

Preisentwicklung pro m²

Jahr	Wohnungsmiete pro m ²	
	bis 40 m ²	bis 80 m ²
2019	10,30 €	8,20 €
2020	11,00 €	8,50 €
2021	11,50 €	8,60 €

1.2. Mietspiegel, Stadt Göttingen - Stadt goettingen.de**1.3. Immowelt**

Mietpreisanalyse/ Plausibilisierung des Verkehrswertes**1.4. wohnpreis. de**

MIETPREISENTWICKLUNG GÖTTINGEN - WESTSTADT

1.5. wohnungsbörse, Göttingen/ Stadt

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

Mietpreisanalyse/ Plausibilisierung des Verkehrswertes**2. Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss- 2024-**

Im Grundstücksmarktbericht werden im wesentlichen Mieten aus Mietbefragungen berücksichtigt, es handelt sich dementsprechend um Bestandsmieten mit unterschiedlichem Vertragsdatum. Diese Mieten sind als marktüblich anzusehen. Nach ImmoWertV sind bei der Wertermittlung marktüblich erzielbare Erträge zugrunde zu legen, die Definition entspricht grundsätzlich der ortsüblichen Vergleichsmiete nach BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, von Erhöhungen nach § 560 (Veränderung von Betriebskosten) abgesehen. Der nachhaltige Ertrag (Begriff aus der Wertermittlungsrichtlinie - WertR) ist mit dem nun geltenden Begriff des marktüblichen erzielbaren Ertrags (ImmoWertV) grundsätzlich vergleichbar. Marktmiete: Miete, die im Falle einer Neuvermietung unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage erzielt werden kann. Bei der Marktmiete handelt es sich um eine aktuell (stichtagsbezogen) erzielbare durchschnittliche Miete. Daten für Einfamilienhäuser werden vom Gutachterausschuss nicht ausgewiesen. Insofern werden Daten für Mehrfamilienhäuser herangezogen.

Von daher ist dieser durchschnittliche ausgewiesene Mietpreis anzupassen auf Kriterien wie regionale und örtliche Lage, Ausstattungsgrade und Einfamilienhauseffekte, sowie, falls gegeben, dem gegebenen Schutz vor allgemeinen Mietpreiserhöhungen/ Mietkündigungen.

Grundstücksmarktdaten 2024**11.2 Wohnungsmieten in der Stadt Göttingen**

$$= \text{rd. } 12,80 \text{ €/ m}^2 \text{ /Wfl.}$$

Mietpreisanalyse/ Plausibilisierung des Verkehrswertes**3. Fazit**

Unter Betrachtung dieser oben aufgeführten Daten und Aspekte wird die Vergleichsmiete des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses (ggf. ergänzend unter Einbeziehung der Internetrecherche) gewichtet und in der Ertragswertermittlung (siehe Gutachten) in Ansatz gebracht.

4. Plausibilität des ermittelten Verkehrswertes

$3.918 \text{ €/ m}^2\text{Wfl.} \times 152,61\text{m}^2 = \text{rd. } 607.540,- \text{ € (abgeleiteter Kaufpreis)}$

Der ermittelte Verkehrswert - 602.000 € -
wird hinreichend entsprechend der oben genannten Datenbasis plausibilisiert.