

Sachverständigenbüro Hillebrand GmbH | Friedrichstraße 16 | D-59929 Brilon

Amtsgericht Brilon  
Bahnhofstraße 32  
59929 Brilon

**Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung  
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige  
für die Markt- und Beleihungswert-  
ermittlung aller Immobilienarten,  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen | Datum  
024-073 | 08.10.2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG  
für das mit einem **Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück**  
**in 59939 Olsberg, Josefstraße 11**



Az. des Gerichts: 010 K 8/24

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.09.2024 ermittelt mit rd.

**140.000 €.**

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 9 Anlagen.  
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt.



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon  
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon  
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10  
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg  
HRB: 13152

### Kontakt:

Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH  
Friedrichstraße 16  
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de  
www.immoexpertin.de



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Zusammenfassung</b>	4
2	<b>Allgemeine Angaben</b>	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Wasserwirtschaftsdaten des Landes	8
3.5.3	Auskunft zum Bergbau	8
3.5.4	Bauplanungsrecht	9
3.5.5	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Wohnhaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
4.2.5.1	Wohnhaus	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
4.3	Garage	14
4.4	Außenanlagen	15
5	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
5.4	Sachwertermittlung	17
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
5.4.3	Sachwertberechnung	20
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
5.5	Ertragswertermittlung	26
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.5.3	Ertragswertberechnung	29



5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
5.6	Verkehrswert .....	31
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>32</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>



## 1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage
Grundstücksgröße:	798 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	35.900,- €
Verkehrswert:	140.000,- €
Sachwert:	140.000,- €
Ertragswert:	132.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände <sup>1</sup> :	-25.440,- €
Baujahr:	1966
Wohn-/Nutzfläche:	EG rd. 73 m <sup>2</sup> OG rd. 58 m <sup>2</sup> insgesamt ca. 131 m <sup>2</sup>
besondere Einrichtungen:	keine
Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Die Wohneinheit im Erdgeschoss steht leer, die Wohnung im Dachgeschoss wird unentgeltlich durch ein Familienmitglied bewohnt
Besonderheiten:	Eine Wohnung wird unentgeltlich bewohnt
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

<sup>1</sup> Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.



## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Josefstraße 11 59939 Olsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Olsberg, Blatt 2266, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Olsberg, Flur 9, Flurstück 403 (798 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Brilon vom 04.07.2024 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der <b>Ortsbesichtigung am 12.09.2024</b> durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	12.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 12.09.2024 wurden die Beteiligten rechtzeitig schriftlich eingeladen
Umfang:	Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts statt, dabei wurden sämtliche Räume, mit Ausnahme des angebauten Schuppens, in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Bewohner der Dachgeschosswohnung, die Sachverständige und ihre Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2024</li></ul>
	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug aus dem Geoportal HSK</li><li>• städtische Bauakte zur Einsichtnahme</li><li>• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen</li><li>• Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</li><li>• Auskünfte zur Erschließungs- und Abgabensituation</li><li>• Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis sowie Auskunft zum Denkmalschutz</li></ul>



- Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes
- Auskunft des Schornsteinfegers
- Auskunft zum Bergbau

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

## 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnung im Dachgeschoss wird derzeit unentgeltlich von einem Familienmitglied bewohnt. Ob es sich hierbei um einen mündlichen Mietvertrag handelt, ist ungeklärt. Es handelt sich hierbei um eine Rechtsfrage. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass es sich um einen mündlichen Mietvertrag handelt.

## 3 Grund- und Bodenbeschreibung

### 3.1 Lage

#### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Hochsauerlandkreis

Ort und Einwohnerzahl: Olsberg Kernstadt ca. 4.059 Einwohner  
Olsberg inkl. aller OT ca. 14.633 Einwohner

Stand: 31.12.2023

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Dortmund (ca. 90 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 154 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 480 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
Olsberg A 46 (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:  
Olsberg (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:  
Düsseldorf (ca. 149 km entfernt)  
Paderborn-Lippstadt (ca. 43 km entfernt)



demografische Struktur:

siehe Anlage 4

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Olsberg ist eine Stadt im Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen. Das Bewertungsobjekt liegt östlich von Olsberg, in dem gewachsenen Wohngebiet "Gierskopp", ca. 1,7 km vom Stadtkern entfernt.

In Olsberg befinden sich:

- Geschäfte für den täglichen Bedarf ca. 2,5 km entfernt,
- Ärzte, Apotheken,
- Grundschule, weiterführende Schulen, Berufskolleg,
- Bahnhof,
- in Bigge Elisabeth-Klinik, ca. 3,6 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

von der Straße ansteigende Grundstücksfläche

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 20 m,

mittlere Tiefe:  
ca. 39 m,

Grundstücksgröße:  
insgesamt 798 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnsammelstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen,  
Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses,  
Bauwichtgarage auf der westlichen Grundstücksgrenze

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 12.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Olsberg, Blatt 2266, folgende wertbeeinflussende Eintragung:  
Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass dieser Vermerk mit Zuschlag gelöscht wird.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Hochsauerlandkreises vom 11.07.2024 enthält das Baulistenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Olsberg vom 15.07.2024 nicht.

#### 3.5.2 Wasserwirtschaftsdaten des Landes

Wasserwirtschaftsdaten des Landes:

Gemäß Geoportal HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

#### 3.5.3 Auskunft zum Bergbau

Auskunft zum Bergbau:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 24.07.2024 liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.



### 3.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Grundstück Kruse", im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet

Baugrenzen und Festsetzungen siehe Anlage 5

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Innerhalb des Bebauungsplanes sind Gestaltungen vorgeschrieben:

- Zugelassen sind nur Giebeldächer.
- Als Dacheindeckung sind für alle baulichen Anlagen schieferfarbene Baustoffe zugelassen.
- Die Außenwandflächen der Baukörper sind glatt zu putzen, mit Klinkersteinen, mit Natursteinen in zusammenhängender Fläche- lagerhaft vermauert- oder mit Holzschalung zu gestalten.
- Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude soll 40 cm über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 3.5.5 Bauordnungsrecht

Folgende Vorhaben sind in der städtischen Bauakte dokumentiert:

- Baugenehmigung 517/64 "Neubau eines Wohnhauses (Kleinsiedlung)" vom 15.09.1964
  - Baugenehmigung 260/1965 für eine Heizölbehälteranlage vom 25.05.1966
- Rohbauabnahmeschein 517/64 "Neubau eines Wohnhauses (Kleinsiedlung)" vom 19.05.1965  
Schlussabnahmeschein 517/64 "Neubau eines Wohnhauses (Kleinsiedlung)" vom 27.04.1966

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen bestehen wie folgt:

- im Kellergeschoss ist kein Stall mehr vorhanden und ein direkter Zugang zur Garage errichtet worden,
- die Waschküche im Kellergeschoss befindet sich im ehemaligen Heizungskeller,
- der Heizungskeller befindet sich im Kellerraum neben dem ehemaligen Stall

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Olsberg vom 17.07.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.



### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohnung im Dachgeschoss wird unentgeltlich bewohnt. Die Wohnung im Erdgeschoss steht derzeit leer.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte und Beschreibungen im Ortstermin.

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 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, Fenster, 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.

Die Qualität des Wärmeschutzes ist ohne aufwendige Untersuchung nicht im Einzelnen feststellbar. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. Ältere Gebäude haben in der Regel einen höheren Energieverbrauch als neuere Gebäude. Die in den jeweiligen Bauepochen allgemein üblichen Konstruktionen haben einen großen Einfluss auf den Heizwärmeverbrauch. Seit Ende 2006 müssen die nicht begehbarer oberen Geschossdecken über beheizten Räumen gedämmt werden. Gemäß der GEG muss der Mindestwärmeschutz gewährleistet sein.

Die Bestimmung des Dämmwertes der Decke ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ohne technische Berechnung möglich und würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Vor diesen Problemen steht aber auch ein Marktteilnehmer, der seinen Kaufpreis ableiten will. Er wird bei der vorliegenden Ausführung der oberen Geschossdecke bzw. des Daches mit den Kosten für eine nachträgliche, verbesserte Dämmung kalkulieren. Die Wertbeeinflussung wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt erhöhte Anforderungen an die Steuerung und Wartung der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen. Die Kontrolle dieser Fakten würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Deshalb wird hier nur auf diese Anforderung hingewiesen und der ordnungsgemäße Zustand unterstellt.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das ist aber auch bei fast allen Gebäuden die vor 1990 gebaut oder vor 1995 modernisiert wurden zu erwarten. Der Wärmeschutz entspricht im Bereich der Außenwände den materiellen Möglichkeiten zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt und ist damit nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgerecht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Bewertung bezieht sich auf den Primärenergiebedarf. Dieser wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard beeinflusst.



Seit dem 01. Januar 2009 müssen Besitzer von Gebäuden potentieller Käufer oder Mietern einen Energieausweis für Ihr Gebäude vorlegen. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht werden. Ausgenommen von der Verpflichtung sind unter Denkmalschutz bestehende Gebäude. Bei Verkauf und Neuvermietung ohne Nachweis drohen hohe Bußgelder. Wer aber als Eigentümer sein Heim weder verkauft noch vermietet benötigt auch keinen Energieausweis.

## 4.2 Wohnhaus

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, eingeschossig, unterkellert, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1966 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Heizungsanlage 2016, Bad Erdgeschoss, tlw. Erneuerung der Fenster
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt: EG rd. 73 m <sup>2</sup> OG rd. 58 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist ohne großen Aufwand nicht möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	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.
Außensicht:	Der Spitzboden ist über die Geschosstreppe gut erreichbar und bietet weitere Nutzflächen.
Außensicht:	insgesamt verputzt



#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumauflistung

##### Kellergeschoss:

vier Abstellräume, Heizungskeller und Waschküche

##### Erdgeschoss:

Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Zugang zu Loggia, Badezimmer, separates WC

##### Dachgeschoss:

Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Küche mit Abstellraum,

weiteres Zimmer außerhalb der Wohnung

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

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Stampfbeton

Keller: Schwerbetonsteine

Umfassungswände: Hohlblockstein

Innenwände: tragende Innenwände  
Ziegelmauerwerk

nichttragende Innenwände  
Bimssteine

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Geschosstreppe:  
Stahlkonstruktion mit Holzstufen

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach mit Dachgauben

Dacheindeckung:  
Schiefer,  
Dachraum begehbar



#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass, je Raum ein bis zwei Steckdosen, Satellitenschüssel vorhanden
Heizung:	Zentralheizung Weishaupt WTC 15-A (Gas), Baujahr 2016, Brenner 14 kW (Nennwärmeleistung)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	PVC, Laminat, Fliesen, Naturstein
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	Raufaser oder Deckenputz
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. Holzfenster im Kellergeschoß (einfach- und zweifachverglast), Glasbausteine im Treppenhaus,</li> <li>• dreifach verglaste Kunststofffenster im Dachgeschoß,</li> <li>• zweifach verglaste Holzfenster im Erdgeschoß</li> </ul>
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminium mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Limba-Türen, Holzzargen
Sanitäre Installation:	<u>WC-Erdgeschoss:</u> WC, Waschbecken Sanitärfarbe: weiß Bodenfliesen: anthrazit Wandfliesen: weiß halbe Raumhöhe gefliest

<u>Bad Erdgeschoss:</u>
Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Sanitärfarbe: weiß
Bodenfliesen: anthrazit



Wandfliesen: weiß  
halbe Raumhöhe gefliest

Bad Obergeschoss:  
WC, Waschbecken, Badewanne  
Sanitärfarbe: gelb, weißes WC  
Bodenfliesen: dunkelgrau  
Wandfliesen: rosa  
halbe Raumhöhe gefliest

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

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

besondere Bauteile:

- Dachgauben,
- Balkon,
- Loggia

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel:

- diverse Putzschäden,
- Feuchtigkeit und Schimmelbefall in einem Kellerraum,
- fehlende Dämmung der oberen Geschossdecke,
- abgesenkter Boden vor der Balkontür im Dachgeschoss,
- starke Nikotinbelastung in der Wohnung im Dachgeschoss

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

#### 4.3 Garage

- Westlich an das Wohnhaus angebaute Garage,
- Baujahr: 1965,
- Bauart: massiv,
- Außenansicht: verputzt,
- Dachform: Flachdach,
- Tor: Stahlschwinger mit elektrischem Antrieb,
- Boden: Beton,
- Fenster: keine vorhanden



#### 4.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- Rasenfläche,
- Hecken,
- Tannen und weiterer Baumbestand,
- Holzschuppen (aufgrund des baulichen Zustands und der fehlenden Belüftung der Kellerräume wird in dieser Wertermittlung der Rückbau dieses Schuppens berücksichtigt.
- Einfriedungsmauer zur Straßenseite (abgängig)

### 5 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 59939 Olsberg, Josefstraße 11 zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Olsberg, Blatt 2266, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Olsberg	9	403	798 m <sup>2</sup>

#### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

##### 5.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.



## Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

### Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung. Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnissstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, sodass es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 5.3 Bodenwertermittlung

### Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt bzw. aus der Bebauung in der Richtwertzone bestimmbar, sodass dieser in der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500-1000	798	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= 45,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 45,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 798 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 35.910,00 € rd. 35.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 insgesamt **35.900,00 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des strassenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Für die Ausrichtung zur Nordseite wird ein Abschlag von 10% angenommen.

#### E3

Der Bodenrichtwert ist definiert für Grundstücke zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup> Größe. Bei der Bodenrichtwertableitung ist gemäß Auskunft des Kreisgutachterausschuss HSK keine abweichende Wertbeeinflussung innerhalb dieser Größenspanne feststellbar.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter



Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

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

#### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/ $m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „€/ $m^2$  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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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.

#### 5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	769,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	278,00 m <sup>2</sup>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	26.700,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	240.482,00 €	11.155,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 12.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	439.360,61 €	20.380,19 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	439.360,61 €	20.380,19 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	9 Jahre
• prozentual		66,25 %	85,00 %
• Faktor	x	0,3375	0,15
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	148.284,21 €	3.057,03 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	151.341,24 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+ 4.540,24 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 155.881,48 €
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 35.900,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 191.781,48 €
<b>Sachwertfaktor</b>	× 0,95
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 19.000,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 163.192,41 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 25.440,00 €
<b>Sachwert</b>	= 137.752,41 €
	rd. 140.000,00 €



#### 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Anmerkung:** Die nachfolgend genannten Ausstattungsstandards dienen zur Einstufung des Gebäudes in die entsprechende Ausstattungsstandardstufe. Die genannten Bauteile müssen daher zum Wertermittlungsstichtag nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Vergleichsausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten (ggf. nach Sanierung und Modernisierung).

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

**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 %	0,2	0,5		0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,9	0,1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	25,2 %	57,5 %	14,0 %	3,3 %	0,0 %

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

**Zweifamilienhaus**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	25,2	165,06
2	725,00	57,5	416,88
3	835,00	14,0	116,90
4	1.005,00	3,3	33,16
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	732,00
gewogener Standard = 2,1			



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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 732,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	768,60 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	769,00 €/m <sup>2</sup> BGF

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	485,00 €/m <sup>2</sup> 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Dachgaube Nordseite	10.000,00 €
Dachgaube Südseite	11.000,00 €
Balkon	3.700,00 €
Loggia (Teilbereich, der nicht in BGF enthalten ist)	2.000,00 €
Summe	26.700,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

### 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 Außenanlagen des Bewertungsobjekts werden im geringen Umfang mit 3% der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (151.341,24 €)	4.540,24 €
Summe	4.540,24 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und gemäß dem Wertermittlungsmodell der AGVGA/ NRW für Wohngebäude mit 80 Jahren angesetzt.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der AGVGA/NRW angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Teilpunkt für die unterstellte Verbesserung der Wärmedämmung gemäß GEG	4	0,0	0,5
Teilpunkte für die teilweise Modernisierung der Fenster	2	1,0	0,0
Teilpunkt für die Modernisierung der Heizungsanlage – Heizkörper sind alt	2	1,0	0,0
Teilpunkt für die teilweise Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Summe		3,0	0,5

Ausgehend von den 3,5 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 ( $2024 - 1966 = 58$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 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 zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Aufgrund der Sensibilisierung der Marktteilnehmer für die energetischen Eigenschaften der Immobilien und die zusätzliche Verunsicherung durch fehlende Planungssicherheit werden bei Objekten vergleichbarer Baujahresklassen und Ausstattungsstandards zusätzliche Abschläge von den Käufern ausgehandelt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
pauschale Schätzung (rd. 10%)	-19.000,00 €
Summe	-19.000,00 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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. Funktionsprüfungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattung (z.B. Heizung, Elektro, Sanitär) wurden nicht durchgeführt.

Aufwendungen (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen bzw. im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb dringend eine ergänzende Begutachtung durch einen Fachsachverständigen empfohlen.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten # Wert).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die



Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-14.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden und Schimmelbefall Keller	-5.000,00 €	
• diverse Putzschäden	-1.500,00 €	
• Nikotinbelastung Wohnung Dachgeschoss	-3.000,00 €	
• abgesenkter Boden vor der Balkontür Dachgeschoss	-500,00 €	
• Instandsetzung Außenanlagen (Einfriedungsmauer)	-4.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		
unterstellte Modernisierungen		-8.610,00 €
• Zweifamilienhaus	-8.610,00 €	
weitere Besonderheiten		-2.800,00 €
• Vermietungsabschlag für das Risiko ausbleibender Mieteinnahmen im DG	-2.000,00 €	
• Rückbau Schuppen	-800,00 €	
Summe		-25.410,00 €



**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude  
„Zweifamilienhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,50 Modernisierungspunkten)	88,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

Wohn-/Nutzfläche	$\times$ 130,77 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------------------

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	$=$ 11.507,76 €
--	-----------------

Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	$\times$ 0,85
---------------------------------	---------------

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	$=$ 9.781,60 €
--	----------------

Berücksichtigung der steuerlichen Dämpfung:

relative regionalisierte Neubaukosten	3.318,00 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------------	---------------------------

Wohn-/Nutzfläche	$\times$ 130,77 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------------------

regionalisierte Neubaukosten HK	$=$ 433.894,86 €
---------------------------------	------------------

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / 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 = 164.192,41 €	x	0,02	x (1,25 – 1)	$=$ 820,96 €

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

eingesparte Schönheitsreparaturen	106,00 €/m <sup>2</sup>
-----------------------------------	-------------------------

Wohn-/Nutzfläche	$\times$ 130,77 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------------------

Kostenanteil	$\times$ 0,5 Pkte/20 Pkte
--------------	---------------------------

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	$=$ 346,54 €
--	--------------

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

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	– 9.781,60 €
--	--------------

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 820,96 €
---	------------

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 346,54 €
--	------------

<b>Werteneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	$=$ –8.614,10 €
<b>rd.</b>	<b>–8.610,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteneinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(lk)}) + [g] + [h] = 0,880$

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 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