



Sachverständigenbüro Middel · Auf der Ennert 20 · 57462 Olpe

Amtsgericht Wipperfürth
- 11 K 24/22 und 11 K 7/23 -
Gaulstraße 22

51688 Wipperfürth

Lothar Middel

von der Industrie- und Handelskammer zu
Siegen öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung von Immobilien

zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Büro Gütersloh:

Glockengießersstraße 24

33330 Gütersloh

Telefon 0 52 41 / 96 17 900

Telefax 0 52 41 / 96 17 901

Büro Olpe:

Auf der Ennert 20

57462 Olpe

Telefon 0 27 61 / 6 52 28

Telefax 0 27 61 / 6 41 37

E-Mail info@marktwerte.de

Internet www.marktwerte.de

Gütersloh, den 17.01.2025

Az. SV.: 071/2024

Az. AG: 11 K 24/22

und 11 K 7/23

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Katasterkarten, Zeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

anonymisiert



GUTACHTEN

über den unbelasteten¹ **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **51789 Lindlar-Hohkeppel, Burghof 3**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Vellingen	106	3 und 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Vellingen	3	1019 und 1622

Der unbelastete¹ **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag
07.01.2025 ermittelt mit rd.

Flurstück 1019 Einfamilienhaus 127.000,00 €.

Flurstück 1622 unbebaut 590,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 8 Seiten. Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ Wert des Wegerechtes vgl. Seite 41.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.4.1	Wohnung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.3	Bodenwertermittlung	17
5.4	Sachwertermittlung	19
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
5.4.3	Sachwertberechnung	23
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
5.5	Ertragswertermittlung.....	32
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
5.5.3	Ertragswertberechnung	35
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	36
5.6	Verkehrswert	39
5.7	Wegerecht.....	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	51
6.3	Verwendete fachspezifische Software	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Scheune
Objektadresse:	Burghof 3 51789 Lindlar-Hohkeppel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Velling, Blatt 106, lfd. Nrn. 3 und 4
Katasterangaben:	Gemarkung Velling, Flur 3, Flurstück 1019 (320 m ²) Gemarkung Velling, Flur 3, Flurstück 1622 (4 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Wipperfürth Gaulstraße 22 51688 Wipperfürth Auftrag vom 26.11.2024
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	07.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	07.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	07.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird ein Abschlag an den vorläufigen Verfahrensergebnissen durchgeführt. Dieser Abschlag trägt evtl. Bauschäden oder -mängeln im Gebäude Rechnung. Eine Aussage über den Innenzustand und die Innenausstattung kann nicht getroffen werden. Erwähnte Bauteile stammen aus der Bauakte des zuständigen Bauamtes bzw. wurden unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Peter Halmes, Zoll; sowie der Sachverständige Herr Lothar Middel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Grundbuchauszug vom 05.12.2024 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.12.2024 • Auskunft aus dem Planungsrecht vom 12.12.2024 • Auskunft über die Erschließungssituation vom 17.12.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.12.2024 • Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 20.12.2024 • Berechnung der Brutto-Grundfläche u. der Wohnfläche • Auskunft Bergschadengefährdung 18.12.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Oberbergischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lindlar (ca. 22.000 Einwohner); Ortsteil Hohkeppel (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 70 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Olpe – Köln (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Gummersbach (ca. 30 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 75 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum Lindlar beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4)	<u>Straßenfront:</u> ca. 13 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 18 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 320 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage (Scheune)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.12.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Vellingingen, Blatt 106 folgende Eintragungen:

“Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht einer Zufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3. Gemäß Bewilligung vom 23. Dezember 1985 eingetragen am 4. Februar 1986.”

Wertbeeinflussung vgl. Seite 48.

“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, 11 K 24/22). Eingebracht am 07.12.2022.”

“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, 11 K 7/23). Eingebracht am 24.08.2023.”

Vorgenannte Eintragungen bezüglich der Zwangsversteigerungen sind nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. D.h. das Grundstück geht diesbezüglich lastenfrei auf den neuen Eigentümer über.

„Das herrschende Grundstück ist fortgeschrieben in das Grundstück Flur 3, Flurstücke 1926, 1928 (Blatt 502 BV Nr. 7). Die Ausübung der Grunddienstbarkeit ist auf den herrschenden Grundstücksteil mit der früheren Bezeichnung Flur 3, Flurstück 1623 beschränkt. Vermerkt am 02.08.2023.“

Wertbeeinflussung vgl. Grunddienstbarkeit oben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

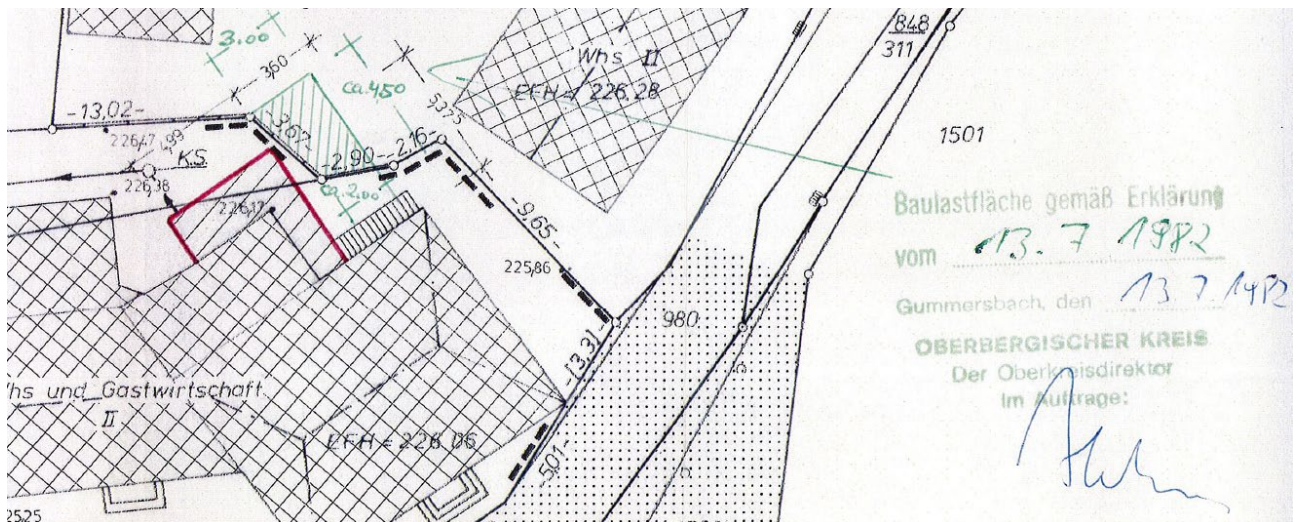
Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

„Verpflichtung, das Baulastgrundstück (Flurstück Nr. 1019) in einer Breite von ca. 4,50 m und in einer Tiefe von 3,00 m im Nordwesten, nach Südosten auf ca. 2,00 m auslaufend, von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Baulastgrundstück erforderlichen Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen nicht anrechnen zu lassen. Eingetragen am 13.7.1982“

Wertbeeinflussung vgl. Seiten 30 und 39.

Kennzeichnung der Baulast siehe nachfolgende Skizze, dort grün schraffierter Bereich:



Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden, da das Objekt beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht wurde. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

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.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Scheune (Erdgeschoss 2 Garagen, Obergeschoss Lagerfläche) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag vermietet.

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert (unterstellt nur für Öltank); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1900 (gemäß Schätzung des Sachverständigen); eine diesbezügliche Bauakte war beim Bauamt der Stadt Lindlar nicht vorhanden
Modernisierungen:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 27
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht 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:	tlw. verputzt, tlw. Schiefer Obergeschoss und Giebel tlw. Fachwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau, tlw. Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Bruchsteinmauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken mit Lehmfüllung
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereiche):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne ausreichende Dämmung (i.S.d. GEG – Gebäudeenergiegesetz); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum begehbar (besitzt aber kein Ausbaupotenzial)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt; Öltank im Gebäude, Art, Fassungsvermögen und Baujahr unbekannt; Wärmeverteilung über Gussheizkörper, Stahlradiatoren, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich und Holzdielen mit Textilbelag, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, mit Kalkfarbenanstrich oder Tapeten, tlw. Holzverkleidungen, Fliesen in Bad und WC ca. 1,60 m hoch, darüber Anstrich, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; tlw. mit innenliegenden Sprossen; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Metall und Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> durchschnittliche Türen, aus Holz; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 30 und 39 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind vorhanden: Dämmung des Daches fehlt. tlw. niedrige Raumhöhe unter 2,20 m
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht jedoch nach äußerem Eindruck Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Eine Scheune in massiver Bauweise mit zwei Kfz-Stellplätzen, Flügeltore aus Holz, Betonboden, Stromanschluss, Dachboden als Lagerfläche.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

Der Verkehrswert ist legal in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Als **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswerts bezieht) wird in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein Tagesdatum gewählt. Die wertbildende Marktsituation, oder gemäß § 2 ImmoWertV²¹ die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungsstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 2 Abs. 3 ImmoWertV²¹). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 2, Satz 3 ImmoWertV²¹ der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand²⁾, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale nach § 2 Absatz 2 ImmoWertV²¹.

Nach allgemeinem Verständnis hat die Ermittlung des Verkehrswerts zum Ziel, den (Kauf)Preis zu schätzen, der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer (Vermarktungsdauer) für ein Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.

Dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung das „durchschnittliche Verhalten“ von Anbietern und Nachfragern sowie das „Jedermann (Preis)Verhalten“ zu Grunde zu legen ist, entspricht auch dem Verständnis der Rechtsprechung:

„Maßstab ist nicht der höchstmögliche Preis, sondern der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach marktangemessenem Aushandeln eines offen – nicht notwendig durch offene Ausschreibung – angebotenen Objekts durchschnittlich erzielte Preis. ...“

(KG Berlin, 26.08.2010 – 22 U 179/09 – 2. u. 3. Leitsatz; Nachfolgend BGH, 28.04.2011 – V ZR 192/10)

„... Allerdings ist anerkannt, dass bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für „jedermann“ ankommt.“

(BGH, Urteil vom 24.03.1977 – III ZR 32/75)

Dementsprechend sind in Verkehrswertgutachten die Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag nach dem „Jedermann (Preis)Verhalten“ als am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreise unter Zugrundelegung des Zustands des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsstichtag) zu ermitteln. Das Ziel einer Verkehrswertermittlung ist es demnach nicht, den mit (Sonder)Interessenten bestverhandelbaren, höchsten Kaufpreis für ein Wertermittlungsobjekt zu bestimmen, sondern den auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten erzielbarer Kaufpreis.

²⁾ Vgl. § 5 Absätze 1 bis 4 ImmoWertV.

Durch eine Verkehrswertermittlung kann ein wahrscheinlicher Kaufpreis (Verkehrswert) für die Marktteilnehmer auch nicht festgelegt oder vorgegeben werden. Die wahrscheinlichsten Denkweisen und Preisbildungsmechanismen der Marktteilnehmer die schließlich zum wahrscheinlichsten Kaufpreis (dem Verkehrswert) führen, müssen in der Verkehrswertermittlung bestmöglich nachvollzogen und erklärt werden.

In einem Rechtsstreit - Anerkennung eines Privatgutachtens im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG – hat der BFH in seinem Urteil vom 03. 12. 2008 – II R 19/08 ausgeführt:

„Auch das angewandte Wertermittlungsverfahren muss für das zu bewertende Grundstück geeignet sein. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das dabei gewonnene Ergebnis ist gemäß Satz 2 der Vorschrift unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu überprüfen und ggf. an diese anzupassen. So hat der Senat für das Ertragswertverfahren wiederholt darauf hingewiesen, dass die Renditeerwartungen potentieller Kaufinteressenten nicht das allein Bestimmende für den Wert eines Grundstücks sind. Vielmehr muss hinzukommen, dass die Grundstückseigentümer auch bereit sind, ihre Grundstücke zu einem diesen Erwartungen entsprechenden Preis zu verkaufen (BFH-Urteile vom 20. Oktober 2004 II R 34/02, BFHE 207, 345, BStBl II 2005, 256, unter II. 3. B sowie vom 5. Dezember 2007 II R 70/05, BFH/NV 2008, 757, unter II. 2. C bb).“

Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 7, Abs. 1 ImmoWertV21.

Hier wird das wesentliche Verständnis des Verkehrswerts ausgedrückt: Es kommt im Ergebnis einer Verkehrswertermittlung darauf an, ob wirtschaftlich vernünftig handelnde Verkäufer und Käufer sich auf den Verkehrswert als Kaufpreis einigen werden.

Das Synonym „wahrscheinlichster Kaufpreis“ für den Begriff „Verkehrswert“ zeigt, dass ein in einem tatsächlichen Kauffall erzielter Kaufpreis von einem vorher ermittelten Verkehrswert sowohl positiv als auch negativ abweichen kann. Der Verkehrswert ist demnach nicht mit „100-prozentiger Sicherheit oder Genauigkeit“ ermittelbar. Die Wahrscheinlichkeit, dass der übliche Kaufpreis im nächsten üblichen Kauffall, dem in einem sachrichtigen Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert entspricht, ist jedoch am höchsten.

Die vorbeschriebene Sichtweise entspricht auch der obergerichtlichen Rechtsprechung. Im Beschluss des BGH vom 21.11.2014 (XI ZB 12/12) ist formuliert:

„ ... In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind bei der Verkehrswertermittlung Schwankungsbreiten von 18 % bis 20 % als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen worden (BGH, Urteile vom 26. April 1961 VZR 183/59, BeckRS 1961, 31348737, vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169 und vom 2. Juli 2004 VZR 213/03, BGHZ 160, 8, 14). In seiner Entscheidung vom 26. April 1991 (VZR 61/90, MDR 1991, 1169) hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine Abweichung von 16,79 % sogar als geringfügig bezeichnet. In der Literatur werden im Einzelfall noch höhere Abweichungen von bis zu 30 % akzeptiert (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., S. 488ff.). Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung (BGH, Urteil vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169). ... „

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51789 Lindlar-Hohkeppel, Burghof 3 zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 ermittelt.

Grundbuch <i>Vellingen</i>	Blatt <i>106</i>	lfd. Nrn. <i>3 und 4</i>	
Gemarkung <i>Vellingen</i>	Flur <i>3</i>	Flurstück <i>1019</i>	Fläche <i>320 m²</i>
<i>Vellingen</i>	<i>3</i>	<i>1622</i>	<i>4 m²</i>

Das 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 Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	320 m ²
B unbebaut	unbebaut	4 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		324 m ²

5.2 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie 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 vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 07.01.2025 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 210,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	bis 2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.01.2025
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	320 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	210,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2024	07.01.2025	×	1,00	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	210,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	600	320	×	1,12	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	bis 2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	235,20 €/m ²	
Fläche			×	320 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	75.264,00 € rd. 75.300,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 insgesamt rd. 75.300,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist 2023 von 180 €/m² auf 210 €/m² gestiegen. Seit 2023 ist der Bodenrichtwert nun unverändert. Es ist davon auszugehen, dass sich der Bodenrichtwert aufgrund der aktuellen Zinspolitik und der daraus resultierenden, zurzeit fallenden Preise wahrscheinlich bis zum Wertermittlungstichtag auch nicht verändern wird.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten (vgl. Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01).

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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 Einrichtungen hinzuzurechnen.

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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussen- den Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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.

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.

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.

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.

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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (vgl. Seite 26)	=	795,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) (vgl. Anlage Seite 8)	×	219,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	174.105,00 €	
Baupreisindex (BPI) 07.01.2025 (2010 = 100)	×	182,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	318.089,84 €	
Regionalfaktor (vgl. Seite 27)	×	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anla- gen am Stichtag	=	318.089,84 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) (vgl. Seite 27) • Restnutzungsdauer (RND) (vgl. Seite 29) • prozentual • Faktor	×	linear 80 Jahre 29 Jahre 63,75 % 0,3625	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	115.307,57 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile (Zeitwert) (vgl. Seite 27)	+	5.300,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.607,57 €	8.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		128.607,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Seite 27)	+	5.144,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	133.751,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	75.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	209.051,87 €
Sachwertfaktor (vgl. Seite 29)	×	1,23
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	257.133,80 €
für den Bewertungsteilbereich „A Einfamilienhaus“		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 30)	–	117.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Einfamilienhaus“	=	139.633,80 €
	rd.	140.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) abweichen; 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.

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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Anmerkung: Die nachfolgend genannten **Ausstattungsstandards** dienen zur **Einstufung des Gebäudes** in die entsprechende **Ausstattungsstandardstufe**. Die genannten **Bauteile** müssen daher zum **Wertermittlungstichtag** 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).

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	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	0,0	0,00
3	920,00	100,0	920,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			920,00

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 920,00 €/m² BGF

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

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,96

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fachwerkhäuser (Nadelholz) × 0,90³

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 794,88 €/m² BGF

rd. 795,00 €/m² BGF

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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau).

³ Abschlag regelmäßig 0,85, hier nur 0,90, da nur tlw. Fachwerk

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Teilkeller für Öltank (unterstellt)	5.000,00 €
Eingangsüberdachung	300,00 €
Summe	5.300,00 €

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 insgesamt (128.607,57 €)	5.144,30 €
Summe	5.144,30 €

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. Die Gesamtnutzungsdauer wurde 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:
Einfamilienhaus

Das (gemäß Schätzung des Sachverständigen) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	B08
Summe		0,0	7,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Dacheindeckung befindet sich gemäß äußerem Eindruck in einem zeitgemäßen Zustand. Nach äußerem Eindruck fehlt jedoch die Dachdämmung. Für die erforderliche Maßnahme werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B02

Die Fenster und Haustüren sind tlw. veraltet und austauschbedürftig. Für die erforderliche Maßnahme wird 1 Punkt als „unterstellt durchgeführt“ vergeben.

B03

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Es findet keine Punktevergabe statt.

B04

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Es findet keine Punktevergabe statt.

B05

Nach äußerem Eindruck ist ein Wärmedämmputz o.ä. nicht verbaut worden. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird jedoch eine Fassadendämmung durchführen. Für die Maßnahme werden 4 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B06

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Es findet keine Punktevergabe statt.

B07

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Es findet keine Punktevergabe statt.

B08

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Es findet keine Punktevergabe statt.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre} =$) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 51 \text{ Jahren} =$) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1974
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser veröffentlicht auf Seite 84 seines Grundstücksmarktberichtes für den Oberbergischen Kreis (Stand 2024) einen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwertniveau ab 140 €/m^2 in Höhe von 1,23 (interpoliert) bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 209.051,87 €. Der Sachwertfaktor wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Sachwertes verwendet.

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 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.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	
• Ortgang sanieren (pauschal)	-5.000,00 €
• Scheune sanieren (pauschal)	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
• Einfamilienhaus (vgl. nächste Seite)	-69.100,00 €
Weitere Besonderheiten	
• <u>Raumhöhe</u> . Hier ist eine Mietminderung in Höhe von 20 % sachgerecht (Quelle: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)). Somit rd. 4,50 €/m ² (vgl. Seite 37) × 0,20 = 0,90 €/m ² × 160 m ² Wohnfläche = 144,00 €/Monat × 12 Monate = 1.728,00 €/Jahr × 21,944305 (Vervielfältiger bei 29 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, 5 % Kapitalzinssatz und 3 % Dynamikzinssatz (Teuerungsrate) = 3 % Rechenzinssatz = 37.919,76 € <u>rd. 37.900,00 €</u>	-37.900,00 €
• <u>Baulast</u> (vgl. Seite 7). Da diese Fläche ohnehin freigehalten wird um die Scheune zu erreichen, wird ein pauschaler Betrag in Höhe von 500,00 € wertmindernd in Ansatz gebracht.	-500,00 €
Summe	-117.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		666,00 €/m ²
Wohnfläche	×	160,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	106.560,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	x	0,85
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	90.576,00 €

relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		2.393,00 €/m ²
Wohnfläche	×	160,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	382.880,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		
90.576,00 € : 382.880,00 € = 0,24		0,24
Erstnutzungsfaktor (vgl. Sprengnetter, Lehrbuch u. Komm., Teil 9, Kap. 61, Abschn. 2.4)		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ⁴):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	gS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 257.133,80 €	x	0,24	x (1,25 – 1) = 15.428,03 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.3/1 (Stand: 102 Ergänzung))		108,00 €/m ²
Wohnfläche	×	160,00 m ²
Kostenanteil (vgl. Seite 27)	×	7 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.048,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	90.576,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	15.428,03 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.048,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–69.099,97 €
	rd.	–69.100,00 €

⁴ **GEZ (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag)**

Zuschläge für Gestaltungsmöglichkeit und Erstnutzung bzw. Abschläge für Zweitnutzung sind nicht nur bei Immobilien, sondern auch im Wirtschaftsleben allgemein anzutreffen. Wenn man beispielsweise ein Auto nach seinen speziellen Wünschen aussucht (Farbe, Ausstattung etc.) und kauft, wird man, selbst wenn es noch nicht ausgeliefert oder angemeldet ist, beim Weiterverkauf i.d.R. einen erheblichen Preisabschlag akzeptieren müssen. Wurde das Auto sogar angemeldet und in die eigene Garage gefahren (d.h. genutzt), wird der Preisabschlag grundsätzlich noch größer werden; der Käufer wird Zweitbesitzer. Dieser bei Gestaltungsmöglichkeit, Investition und Erstnutzung gegenüber aus Zweiterwerbspreisen abgeleitete Wertzuschlag wird GEZ) Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag genannt.

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 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.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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.

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.

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.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (vgl. nächste Seite, dort „Rohertrag“)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	160,00		4,50	720,00	8.640,00
	2	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
	3	Lager Scheune Dachboden		1,00	25,00	25,00	300,00
	4	Kfz.-Stellplätze		2,00	25,00	50,00	600,00
Summe			160,00	5,00		895,00	10.740,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.740,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.362,80 €
jährlicher Reinertrag	= 8.377,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,10 % von 75.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 828,30 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.548,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,10 % Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 37) und n = 29 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. Seite 28)	× 24,714
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 186.563,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 75.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 261.863,51 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 261.863,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 38)	– 117.500,00 €
Ertragswert	= 144.363,51 €
rd.	144.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen 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). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt (vgl. nächste Seite):



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 16.12.2024

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Lindlar	
Straße:	Burghof (Hohkeppel)	
Hausnummer:	3	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,99 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,53 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		ja
Größe des Mietobjekts in m²		160
Baujahr		1900
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		ja
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		ab 2010
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		nein
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m²:	5,47 € +/- 1,09 €
Mietspanne pro m²:	von 4,38 € bis 6,56 €
Gesamtmierte:	876 € +/- 175 €
Gesamtmietspanne:	von 701 € bis 1051 €

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsaniierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

Sondermietobjekte:

Einbauküche:	30 € (15 bis 55 €)
Stellplatz:	17 € (10 bis 40 €)
Carport:	30 € (15 bis 55 €)
Garage:	45 € (25 bis 65 €)

Bitte beachten Sie auch die Erläuterungen auf der zweiten Seite!

Seite 1 von 2

Aufgrund der Lage unmittelbar an einer Gaststätte und der Hauptdurchgangsstraße wird der unterste Spannenwert (4,38 €/m²) zur weiteren Ermittlung der Nettokaltmiete verwendet. Es erfolgt die Anpassung an den Wertermittlungstichtag mittels dem Mietpreisindex.

Mietindex zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Mietspiegels 01.10.2023 = 105,6

Mietindex zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 = 108,0 (extrapoliert).

Somit $4,38 \text{ €/m}^2 : 105,6 \times 108,0 = 4,48 \text{ €/m}^2$ rd. 4,50 €/m²

Die Miete für die Scheune (Garagen), die Kfz-Stellplätze und das Lager in der Scheune stammt aus Erfahrungswerten des Sachverständigen. Die so ermittelte Nettokaltmiete wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

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 bestimmt. Dieser veröffentlicht auf Seite 89 des Grundstücksmarktberichtes für den Oberbergischen Kreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und einem Bodenrichtwertniveau ab 140 €/m² einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,7 % (Standardabweichung 0,6). Da es sich um ein Gebäude handelt, welches in unmittelbarer Nähe zu einer Gaststätte und an einer Hauptdurchgangsstraße liegt wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,10 % für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

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 Ertragswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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.

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 mark angepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wert einflusses 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 o. 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 pauschalisierte 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 o. Neubauten.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	
• Ortgang sanieren (pauschal)	-5.000,00 €
• Scheune sanieren (pauschal)	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
• Einfamilienhaus (vgl. nächste Seite)	-69.100,00 €
Weitere Besonderheiten	
• <u>Raumhöhe</u> . Hier ist eine Mietminderung in Höhe von 20 % sachgerecht (Quelle: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)). Somit rd. 4,50 €/m ² (vgl. Seite 37) × 0,20 = 0,90 €/m ² × 160 m ² Wohnfläche = 144,00 €/Monat × 12 Monate = 1.728,00 €/Jahr × 21,944305 (Vervielfältiger bei 29 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, 5 % Kapitalzinssatz und 3 % Dynamikzinssatz (Teuerungsrate) = 3 % Rechenzinssatz = 37.919,76 € <u>rd. 37.900,00 €</u>	-37.900,00 €
• <u>Baulast</u> (vgl. Seite 7). Da diese Fläche ohnehin freigehalten wird um die Scheune zu erreichen, wird ein pauschaler Betrag in Höhe von 500,00 € wertmindernd in Ansatz gebracht.	-500,00 €
Summe	-117.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		666,00 €/m ²
Wohnfläche	×	160,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	106.560,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	x	0,85
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	90.576,00 €

relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		2.393,00 €/m ²
Wohnfläche	×	160,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	382.880,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		
90.576,00 € : 382.880,00 € = 0,24		0,24
Erstnutzungsfaktor (vgl. Sprengnetter, Lehrbuch u. Komm., Teil 9, Kap. 61, Abschn. 2.4)		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ⁵):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	gS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 257.133,80 €	x	0,24	x (1,25 – 1) = 15.428,03 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.3/1 (Stand: 102 Ergänzung))		108,00 €/m ²
Wohnfläche	×	160,00 m ²
Kostenanteil (vgl. Seite 27)	×	7 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.048,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	90.576,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	15.428,03 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.048,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–69.099,97 €
	rd.	–69.100,00 €

⁵ **GEZ (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag)**

Zuschläge für Gestaltungsmöglichkeit und Erstnutzung bzw. Abschläge für Zweitnutzung sind nicht nur bei Immobilien, sondern auch im Wirtschaftsleben allgemein anzutreffen. Wenn man beispielsweise ein Auto nach seinen speziellen Wünschen aussucht (Farbe, Ausstattung etc.) und kauft, wird man, selbst wenn es noch nicht ausgeliefert oder angemeldet ist, beim Weiterverkauf i.d.R. einen erheblichen Preisabschlag akzeptieren müssen. Wurde das Auto sogar angemeldet und in die eigene Garage gefahren (d.h. genutzt), wird der Preisabschlag grundsätzlich noch größer werden; der Käufer wird Zweitbesitzer. Dieser bei Gestaltungsmöglichkeit, Investition und Erstnutzung gegenüber aus Zweiterwerbspreisen abgeleitete Wertzuschlag wird GEZ) Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag genannt.

5.6 Verkehrswert Teilgrundstück A Einfamilienhaus

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Dieser Forderung der ImmoWertV wird nachfolgend mittels der Gewichtung der herangezogenen Verfahren Rechnung getragen.

Anmerkung: Eine schematische Bestimmung des Verkehrswertes auf der Grundlage des arithmetischen Mittels von Sach- und Ertragswert ist nicht zulässig (vgl. BGH-Urteil vom 13.07.1970 - Az.: VII ZR 189/68). Der Verkehrswert wird daher nachfolgend gewichtet und die Gewichtung abschließend begründet.

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

Das gegenüber dem Ertragswert höhere Gewicht des Sachwerts ist in der (etwas) höheren Aussagefähigkeit der Daten begründet. Die im Sachwertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Ertragsverfahrens (Ertrag, Liegenschaftszinssatz). Eine weitere Begründung für das höhere Gewicht des Sachwertverfahrens ist, dass auf dem örtlichen Grundstücksmarkt derartige Objekte üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Aus vorgenannten Gründen wird dem Sachwert das Gewicht 2,0 und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die ermittelten Werte betragen:		Gewicht	
Sachwert	140.000,00 €	2	280.000,00 €
Ertragswert	144.000,00 €	1	144.000,00 €
		3 (*)	424.000,00 €
			: 3 (*)
gewogenes Mittel			141.333,33 €
10 % Abzug wegen fehlender Innenbesichtigung (vgl. Seite 3)			× 0,90
Verkehrswert			127.200,00 €
			rd. 127.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51789 Lindlar-Hohkeppel, Burghof 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Vellingen	106	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vellingen	3	1019

wird zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 mit rd.

127.000,00 €

in Worten: einhundertsiebenundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

5.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 07.01.2025 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 210,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	bis 2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07.01.2025
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 324 m ² Bewertungsteilbereich = 4 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	210,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2024	07.01.2025	×	1,00	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	210,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	4	×	0,70	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	bis 2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	147,00 €/m ²	
Fläche			×	4 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	588,00 €	
			rd.	588,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 insgesamt rd. 588,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

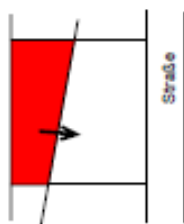
Der Bodenrichtwert ist 2023 von 180 €/m² auf 210 €/m² gestiegen. Seit 2023 ist der Bodenrichtwert nun unverändert. Es ist davon auszugehen, dass sich der Bodenrichtwert aufgrund der aktuellen Zinspolitik und der daraus resultierenden, zurzeit fallenden Preise wahrscheinlich bis zum Wertermittlungstichtag auch nicht verändern wird.

E2

Unselbstständige Grundstücksteilflächen. Bei diesen Flächen handelt es sich um Grundstücke (Wohnbauland), die zum einen durch ihren Zuschnitt (zumeist handelt es sich um kleine Flächen) und zum anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt sind. Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen. Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbaulastträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage. (Quelle Grundstücksmarktbericht Oberbergischer Kreis 2024, dort Seite 53 ff.)

Beispiel:

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessert bzw. ermöglicht wird

2019 - 2023	70	± 27	72	28
-------------	----	------	----	----

5.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B unbebaut“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Diese sind nicht vorhanden.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut“ (vgl. Bodenwertermittlung)		588,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut“	=	588,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut“	=	588,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut“	=	588,00 €
	rd.	590,00 €

5.8.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

5.8.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.8.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. 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).

5.9 Verkehrswert Teilgrundstück B unbebaut

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 51789 Lindlar-Hohkeppel, Burghof 3

Grundbuch <i>Vellingen</i>	Blatt <i>106</i>	lfd. Nr. <i>4</i>
Gemarkung <i>Vellingen</i>	Flur <i>3</i>	Flurstück <i>1622</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 mit rd.

590,00 €

in Worten: fünfhundertneunzig Euro

geschätzt.

5.10 Wegerecht

In Abt. II, lfd. Nr. 2 des Grundbuchs von Velling, Blatt 106 ist ein Wegerecht verzeichnet (vgl. auch Seite 6 dieses Gutachtens).

Das begünstigte Flurstück ist heute (Wertermittlungstichtag) das Flurstück 1928. Die belastete Fläche beträgt rd. 8 m².

Die Wertminderung orientiert sich i.d.R. an der Frequentierung der belasteten Fläche. Sprengnetter schlägt in Bd. VIII, Teil 10, Abschnitt 2.1 folgende Sätze vor:

- | | |
|---|-------------|
| – geringe Intensität der Beanspruchung
(bis 10 × täglich, relativer Anteil < 20 %) | bis 20 % |
| – mittlere Intensität der Beanspruchung
(bis 50 × täglich, relativer Anteil < 80 %) | 21 bis 40 % |
| – starke Intensität der Beanspruchung
(mehr als 50 × täglich, relativer Anteil > 80 %) | 41 bis 60 % |

Im vorliegenden Fall ist eine starke Intensität der Beanspruchung gegeben, da das Grundstück des Rechtsinhabers täglich genutzt wird. Somit 50 % des Bodenwerts der belasteten Fläche in Abzug gebracht werden.

$8 \text{ m}^2 \times 210,00 \text{ €/m}^2$ (vgl. Bodenwertermittlung) = $1.680,00 \text{ €} \times 0,50 = 840,00 \text{ €}$

Eine weitere Wertbeeinflussung durch Lärmimmission ist nicht gegeben.

Wert des Wegerechtes (und Wertminderung) aus Abt. II, lfd. Nr. 2 somit rd.

840,00 €
(in Worten: achthundertvierzig Euro)

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit ggf. Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die Krise in der Ukraine hat ebenfalls Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Es bestehen Engpässe bei der Lieferung von Rohmaterial (z.B. Stahl) und schon jetzt steht z.B. die Automobilindustrie vor nicht absehbaren Lieferzeiten.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 und der Ukraine-Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 und die Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet wurde.



Olpe, den 17.01.2025

Lothar Middel

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

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)

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)

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2022) erstellt.