

Michael Söhler



**Geprüfter Sachverständiger (WF) für
Immobilienbewertung, EnEV 07 plus
Heuslinger Hang 12
57258 Freudenberg**

Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32

57462 Olpe

Tel.: 02734/20429

E-Mail: info@immobilienbewertung-soehler.de

Datum: 30.04.2021

AZ. SV: 3/21

AZ. AG: 12 K 007/20

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Olpe einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den **623,456/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57462 Olpe - Stachelau, Am Stachelauer Berg 1**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss mit Kellerräumen, Spitzboden und dem Garagenstellplatz im Freien (von der Straße Am Stachelauer Berg gesehen links), sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.



Foto Nr. 1 Straßenansicht aus südöstlicher Richtung
(Lage Wohnungseigentum Nr. 1)

Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Olpe-Land Blatt 1882) des Wohnungs- und Teileigentums wurde ohne die Möglichkeit der Innenbesichtigung der Räumlichkeiten im Obergeschoss und des Spitzbodens der verfahrensgegenständigen Eigentumswohnung zum Stichtag 17.04.2021 ermittelt mit rund
92.300,00 €.

Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 65 Seiten. Diese enthalten 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis (2 Seiten)

1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4 Kurzbeschreibung, Historie und Sachverhalte	6
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage	8
2.2 Gestalt und Form	9
2.3 Erschließung.....	9
2.4 Privatrechtliche Situation	10
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2 Bauplanungsrecht	13
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	13
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2 Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte).....	14
3.4 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum).....	16
3.5 Beschreibung des Sondereigentums.....	17
3.6 Nebengebäude (Sondereigentum)	20
3.7 Außenanlagen.....	20
3.8 Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums.....	20
3.9 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
5. Verkehrswertermittlung	21
5.1 Grundstücksdaten	21
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren	22
5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	23
5.3 Bodenwertermittlung.....	25
5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	26
5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	27
5.4 Ertragswertermittlung.....	27
5.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	27
5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.4.3 Ertragswertberechnung Eigentumswohnung Nr. 1	30
5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
5.5 Sachwertermittlung	32
5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
5.5.3 Sachwertberechnung Eigentumswohnungen Nr. 1.....	35
5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	36
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	43
5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	43
5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	43
5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	44
5.6.5 Verkehrswert	44
6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	46
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	47
7. Verzeichnis der Anlagen	48
Anlage 7.1: Übersichtskarte	im Originalgutachten
Anlage 7.2: Stadtplan	im Originalgutachten
Anlage 7.3: Luftbild	im Originalgutachten
Anlage 7.4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	im Originalgutachten
Anlage 7.5: Grundrisszeichnungen, Schnitt, Ansichten.....	im Originalgutachten
Anlage 7.6: Berechnung der Wohnfläche	im Originalgutachten
Anlage 7.7: Fotoübersichtsplan, Darstellung der Baulastfläche	im Originalgutachten
Anlage 7.8: Fotos	im Originalgutachten

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus Teileigentum an Stellplätzen
Objektadresse:	Am Stachelauer Berg 1 57462 Olpe - Stachelau
Grundbuchangaben:	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Olpe- Land, Blatt 1882, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung: Olpe-Land Flur: 26 Flurstück: 124 Flächengröße: 690 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32
57462 Olpe

Eigentümer: 2.1

2.2

2.3

2.4

in Erbengemeinschaft.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
WEG-Verwalter:	zurzeit kein Verwalter bestimmt
Eigentümergeinschaft:	2 Wohnungseigentume ¹ und 2 Teileigentume
Monatliches Hausgeld:	es wird kein Hausgeld gezahlt

¹ Die Aufteilung der Wohnungseigentume bzw. der Teileigentume wurde der vorliegenden Teilungserklärung (Eintragungsbewilligung vom 04.11.1992) entnommen.

Wertermittlungstichtag:	17. April 2021
Qualitätstichtag:	17.04.2021, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17. April 2021
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und [REDACTED] (nur im Erdgeschoss), ansonsten nur Außenbesichtigung
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung eine beglaubigte Abschrift des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs Olpe-Land Blatt 1882 zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen: • Übersichtskarte² • Straßenkarte (Umgebungskarte)² • Luftbild² • aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2021, Internetauskunft über www.boris.nrw.de vom 17.04.2021 • schriftliche Auskunft vom 26.07.2016 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch das Bauordnungs- und Planungsamt der Stadt Olpe • schriftliche Auskunft vom 26.04.2021 zur abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Olpe • schriftliche Auskunft vom 26.07.2016 aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Olpe • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) als Kopien bzw. Download • telefonische Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 02.08.2016 • schriftliche Auskunft vom 28.04.2021 bezüglich der Wohnungsbindung durch die Stadt Olpe • Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 25.07.2016 • Gewerbebetriebsauskunft vom 20.04.2021 • Grundstücksmarktbericht 2021 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe • qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für den Kreis Olpe • sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 6.2 aufgeführten Fachliteratur • Teilungserklärungen nach WEG • Auskünfte im Besichtigungstermin • Bewilligung vom 05.06.1936 betreffend Abt. II/1.

² Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.geoport.de vom 30.08.2016.

1.4 Kurzbeschreibung, Historie und Sachverhalte

Es handelt sich um die zurzeit eigengenutzte Eigentumswohnung im Erd- und Obergeschoss (südliche Doppelhaushälfte) nebst dem Spitzboden und einer freistehenden Einzelgarage mit Carport eines Zweifamilienwohnhauses in 57462 Olpe - Stachelau. Die zu bewertende Eigentumswohnung und ein (nicht vorhandener) Stellplatz werden im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Nachfolgend erfolgt in Stichworten die Historie der Immobilie:

~ 1820	Errichtung des Ursprungswohngebäudes (<i>heute Wohnungseigentum Nr. 1</i>)
~ 1935	Dachstuhlbrand im Ursprungsgebäude
~ 30.08.1957	Baugenehmigung zur Errichtung eines Stallneubaus (als Anbau) (AZ. 150/57) (<i>heute Wohnungseigentum Nr. 2</i>) - Rohbauabnahme 18.02.1959 - Fertigabnahme 19.06.1962
~ 14.08.1961	Bauschein zur Ausführung eines Wohnhausumbaus (AZ. 163/61) (<i>heute Wohnungseigentum Nr. 1</i>) - Rohbauabnahme 19.06.1962
~ 14.08.1961	Baugenehmigung zur Errichtung eines Nebengebäudes (Garage, AZ. 164/61) (<i>heute Teileigentum Nr. 2</i>) - Rohbauabnahme 19.06.1962
~ 17.09.1992	Bauantrag zum Ausbau des Stallgebäudes zu Wohnungen (AZ. 5339.92) und Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (AZ. 5370.92) - Gebrauchsabnahme am 23.09.1998
~ Dezember 1993	Aufstellung eines Flüssiggasbehälters
~ 2000	Errichtung einer Garage mit angebautem Carport

Im Ortstermin konnte keine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten im Obergeschoss und des Spitzbodens der verfahrensgegenständigen Eigentumswohnung durchgeführt werden (dem Unterzeichner wurde der Zugang durch [REDACTED] untersagt). Das verfahrensgegenständliche Sondereigentum wurde dem Sachverständigen von den Eigentümern in den genannten Bereichen nicht zugänglich gemacht, so dass die Besichtigung des Bewertungsobjektes diesbezüglich lediglich hauptsächlich vom öffentlichen Straßenraum aus erfolgen konnte. Eine Aussage über die Innenausstattung und deren Innenzustand des Wohnungseigentums für o.g. Räumlichkeiten kann daher nicht getroffen werden. Somit basiert die Wertermittlung auf den vorliegenden Bauakten, dem äußeren Anschein und einer Reihe von Annahmen. Der ermittelte Verkehrswert gilt nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen und ist somit mit einer relativen Unsicherheit behaftet.

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gerichtsgutachtens für das Amtsgericht Olpe die Eigentumswohnung Nr. 2 (Grundbuch von Olpe-Land Blatt 1883) im August 2016 betreffend wurden für diese Eigentumswohnung teilweise Auskünfte eingeholt, welche im aktuellen Gutachten erneut Verwendung finden.

Auftragsgemäß ist gemäß § 74a ZVG der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB zu ermitteln. Dieser stellt insofern den wahrscheinlichsten Kaufpreis dar, der in einer freihändigen Veräußerung (also ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks) erzielbar wäre.

Der Umstand der Zwangsversteigerung wird im vorliegenden Gutachten wertneutral behandelt.

Deshalb ist der (Markt)-Wert zu ermitteln, den ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer im nächsten Kauffall für das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit wäre. Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß zudem der so genannte **unbelastete** Verkehrswert, also frei von (belastenden) Rechten, die in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragen sein könnten, ermittelt.

I.d.R. erhält der Ersteher deshalb auch (meistens) ein diesbezüglich lastenfreies Grundstück.

(Dingliche) Rechte, die durch den Ersteher übernommen werden müssen, also auch nach der Versteigerung bestehen bleiben, werden i. d. R. gesondert bewertet. Diesbezüglich informiert vor der Versteigerung das Versteigerungsgericht.

Für diese (ggf. bestehen bleibenden) Rechte werden durch das Zwangsversteigerungsgericht so genannte Ersatzwerte bzw. Zuzahlungswerte (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) festgesetzt. Hierbei handelt es sich, wertermittlungstechnisch gesehen, jedoch nicht um die Werte dieser Rechte, sondern um die hierdurch auf das Bewertungsgrundstück bewirkte **Wertbeeinflussung** (i. d. R. Wertminderung).

Für den jeweiligen Bieter ist es allerdings wichtig, die Wertminderung des Grundstücks (resp. den Zuzahlungsbetrag) durch die ggf. bestehen bleibenden Rechte zu kennen, damit diese bei der Abgabe des Gebots (mindernd) berücksichtigt werden können. Denn sollten die (ggf.) bestehen bleibenden Rechte nach Zuschlag dennoch nicht bestehen, so wäre der (festgesetzte) Zuzahlungsbetrag nachträglich vom Ersteher zu zahlen (vgl. § 51 ZVG).

Das vorliegende Grundbuch ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk durch ein Leitungsrecht (II/1) in Abteilung II belastet.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

(vgl. Anlage 7.1 – Übersichtskarte)

Bundesland:

Nordrhein - Westfalen

Kreis:

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein – Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Mit etwas mehr als 142.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von ca. 710 km² leben, ist der Kreis Olpe der nach der Einwohnerzahl kleinste Kreis in Nordrhein-Westfalen. Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen, hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Der Kreis Olpe liegt in einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft inmitten der walddreichen Naturparks Homert, Ebbe- und Rothaargebirge, die mehr als 90% des Gebietes abdecken.

Gemeinde:

Die Stadt Olpe liegt im Sauerland am Südrand des Naturparks Ebbegebirge und ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt des Kreises Olpe. Das Stadtgebiet Olpe hat eine Gesamtfläche von ca. 86 km². Die maximale Ausdehnung liegt in nordsüdlicher wie ost-westlicher Richtung bei 11 Kilometern. Im Norden Olpes liegt Südwestfalens größte Talsperre, der Biggesee. Olpe wurden im Jahre 1311 die Stadtrechte ver-

Ort und Einwohnerzahl:

liehen. Die verkehrsgünstige Lage am Autobahndreieck der A 45 Sauerlandlinie (Dortmund – Frankfurt) und der A 4 (Köln – Olpe) mit zwei eigenen Anschlussstellen ermöglicht eine problemlose und schnelle Verbindung in die Großräume Köln, Frankfurt und Ruhrgebiet. Die Stadt Olpe hat ca. 25.714 Einwohner (Stand 31.12.2020). Räumlich ist das Stadtgebiet gegliedert in den Zentralort Olpe – Stadt sowie weitere 40 zum Teil sehr kleine Ortsteile.

Der Ort Stachelau liegt ca. 4,0 km östlich der Kreisstadt Olpe, südlich des Ortes verläuft die Bundesstraße 54 von Kreuztal nach Olpe. Das Dorf hat eine lockere Bebauung mit vielen Grünflächen. In Stachelau leben ca. 504 Einwohner (Stand 31.12.2020). Der Ort kann auf eine stabile und positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken. Die Stadt Olpe hat das Dorf mit einem neuen Baugebiet gestärkt. Mit Hilfe des Bebauungsplanes „Stachelauer Berg“ wurden 28 neue Baugrundstücke erschlossen, einige Bauvorhaben wurden schon umgesetzt. Historisch wird der Ort ca. 1383 erstmalig erwähnt.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

im Westen: Köln (ca. 80 km)

im Süden: Siegen (ca. 30 km)

im Norden: Dortmund (ca. 80 km)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 115 km entfernt)

Autobahn:

A 45 (Sauerlandlinie) im Westen, Anschluss Olpe (ca. 8 km)

A 4 (Olpe-Köln) im Süden, Autobahnkreuz Olpe – Süd (ca. 10 km)

Bundesstraße:

B 54 verläuft südlich von Olpe nach Kreuztal

Bahnhof:

Durch die Bahnverbindung über Attendorn und Finnentrop (Interregio-Haltepunkt) als Anbindung an die Ruhr-Sieg-Strecke ist Olpe auch mit dem Schienennetz verknüpft. Der für Olpe nächstgelegene IC-Haltepunkt liegt in Hagen.

Flughafen:

Frankfurt a. M. (ca. 160 km entfernt)

Köln (ca. 85 km entfernt)

Dortmund - Wicked (ca. 85 km entfernt).

2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 7.2 - Stadtplan)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt Am Stachelauer Berg 1 liegt nördlich der Bundesstraße 54, in unmittelbarer Nachbarschaft ist das Neubaugebiet entstanden, südlich

	gegenüber des in Rede stehenden Grundstücks befindet sich ein Spielplatz. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Olpe beträgt ca. 4 Kilometer, hier befinden sich alle Annehmlichkeiten einer Kreisstadt, wie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Banken, Kindergärten, alle Schulformen und Freizeiteinrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in fußläufiger Entfernung erreichbar.
Wohnlage:	Die Wohnlage ist als einfache Wohnlage zu qualifizieren mit geringfügigen Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße 54.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung mit bis zu 2 geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen feststellen.
Topographische Grundstückslage:	Tallage, nach Norden ansteigend

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 7.4 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

Gestalt und Form:	Eckgrundstück, das Bewertungsgrundstück grenzt im Norden, Osten und Süden an die Straße "Am Stachelauer Berg" Straßenfront Süden: ca. 18,5 m Straßenfront Osten: ca. 38,0 m Straßenfront Norden: ca. 18,5 m Mittlere Breite: ca. 18 m mittlere Tiefe: 39 m
Grundstücksgröße:	Flurstück Nr. 124, Größe: 690 m ²
Bemerkung:	unregelmäßige Grundstücksform
Himmelsrichtung:	Eingang zum Wohnungseigentum Nr. 1 im Süden

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, keine Gehwege und Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Fernseh-kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Wohngebäudes und der Garage, eingefriedet durch eine Hainbuchenhecke im Süden

Anmerkung:

Im südöstlichen Grundstücksbereich steht ein Naturdenkmal (eine ca. 250 Jahre alte Winterlinde). Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen

oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Als naturdenkmalwürdig gelten z.B. markante Einzelbäume und Baumgruppen, die sich durch ihre Größe, landschaftsbildprägende Eignung und/oder Seltenheit auszeichnen. Die Eigenart und Schönheit erreichen sie im Wesentlichen durch ihre vollendete oder besondere Wuchsform und ihr hohes Alter. Der Schutz erstreckt sich sowohl auf den Baum selbst, als auch auf die Fläche unter den Baumkronen einschließlich des Wurzelbereichs (Kronentraufbereich). Die Pflege und Unterhaltung der Naturdenkmäler ist Aufgabe des Kreises Olpe.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Laut telefonischer Auskunft vom 02.08.2016 ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altablagerungskataster des Kreises Olpe vorhanden. Eine grundsätzliche Altlastenfreiheit ist daraus nicht abzuleiten.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtliche Gegebenheiten:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.01.2021 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen im Grundbuch von Olpe-Land Blatt 1882 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch):

Bestandsverzeichnis:

623,456/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Olpe-Land, Flur 26, Flurstück 124, Am Stachelauer Berg 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerräumen, Spitzboden und dem Garagenstellplatz Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 1883) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des übrigen Wohnungs- und Teileigentümers. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Kinder und Enkelkinder, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie das von Ihnen erworbene Wohnungs- und Teileigentum weiter veräußern.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 04.11.1992 Bezug genommen. Eingetragen am 07.06.1993.

Abteilung II:

II/1: *Die Gemeinde Olpe-Land, Ortsabteilung Stachelau ist berechtigt, ihre Wasserleitung durch das belastete Grundstück hindurchzuführen. Eingetragen auf Grund des Rezesses von Lütringhausen – Stachelau am 20.07.1936.*

Anmerkung:

Vorgenannte Eintragung bleibt in dieser Wertermittlung im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens weisungsgemäß unberücksichtigt!

II/2: *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Olpe 12 K 7/20). Eingetragen am 04.06.2020.*

Anmerkung:

Die vorgenannte Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach Zuschlag gelöscht wird, d.h., das Wohnungs- und Teileigentum geht diesbezüglich lastenfrei über.

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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bergbauliche Verhältnisse:

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Öffentliche Förderung:

Das verfahrensgegenständliche Objekt wurde nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt nicht der Zweckbindung.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Vorgenannte Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis i. S. d. des GEG (Gebäude EnergieGesetz 2020 gültig seit 01. November 2020) wurde nicht übergeben.

Das neue Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das

GEG führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) zusammen und löst diese ab.

Der Energieausweis soll für eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen. Der Kaufinteressent einer Immobilie soll darüber informiert sein, ob er (im Vergleich zum Durchschnitt) ein Gebäude mit hoher oder niedriger Energieeffizienz erwirbt. Ebenso kann der Mietinteressent durch die Angaben im Energieausweis auf die ungefähre Höhe der Nebenkosten schließen.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht energetisch verbessert.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Für das Grundstück liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen durch Baulasten vor.

Anmerkung:

Gemäß der vorliegenden Bauakte ist das westlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 365 mit einer der in Rede stehenden Parzelle betreffenden begünstigenden Baulast mit folgendem Inhalt belastet (vgl. Anlage 7.7):

„Übernahme der fehlenden Abstandfläche in einer Tiefe von max. 1,91 m und einer Länge von 7,00 m zu Gunsten des auszubauenden Stallgebäudes zur Wohnung auf dem Grundstück Nr. 124 der Flur 26 in der Gemarkung Olpe-Land³.“

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Olpe, Bauordnungs- und Planungsamt, ist festzuhalten, dass das in Rede stehende Gebäude, Am Stachelauer Berg 1 nicht unter Denkmalschutz steht.

³ Die Rechtsgrundlage für Baulasten findet sich in der Landesbauordnung NRW (LBauO NRW). Hier ist die Baulast in § 83 Abs. 1 wie folgt definiert:

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die Baulast ist eine **freiwillig** übernommene Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Mit der Baulast wird die Durchführung öffentlicher Aufgaben oder die Bebaubarkeit eines anderen Grundstücks ermöglicht oder erleichtert. Zur Entstehung der Baulast bedarf es einer Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form und der Eintragung in das Baulastenverzeichnis. Hat der Grundstückseigentümer die Verpflichtung erst einmal abgegeben, so wirkt sie auch gegenüber seinem Rechtsnachfolger. Eine in das Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast erlischt erst dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde ihren Verzicht auf das Fortbestehen der Baulast erklärt. Dieser Verzicht ist nur dann möglich, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht.

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen, d.h. auch gegenüber dem Ersterher wirksam bleibt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsgrundstück ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der (einfache) Bebauungsplan Nr. 7 „Stachelau“ vom 15.08.1967 folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet
II = maximal 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)

Anmerkung:

Eine Gestaltungssatzung gibt es in diesem Bereich nicht, jedoch soll sich das Aussehen der einzelnen Bauvorhaben an der Gestaltung der Gebäude in unmittelbare Nähe (z.B. Farben, Materialien, Dachformen usw.) orientieren.

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, der Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Im Besichtigungstermin wurde festgestellt, dass im südlichen Grundstücksbereich eine Garage mit angebautem Carport (statt des in der Teilungserklärung beschriebenen Stellplatzes) errichtet wurde. Eine entsprechende Baugenehmigung konnte dem Unterzeichner seitens der Erbengemeinschaft bzw. der Stadt Olpe nicht nachgewiesen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe:
(Grundstücksqualität)

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Erschließungsstraße „Am Stachelauer Berg“ ist noch nicht einmalig hergestellt. Eine Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB ist deshalb noch nicht entstanden. Mit einer endgültigen Herstellung der Anlage ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Im Rahmen der laufenden Unterhaltung ist für 2021 zunächst ein beitragsfreier Deckenüberzug für die Anlage vorgesehen, sodass die Nutzungszeit vor der endgültigen Herstellung nochmals verlängert wird. Ein Straßenbaubeitrag nach KAG NRW sowie ein Ausgleichsbeitrag nach dem BauGB fallen zurzeit nicht an.

Der einmalige Kanalanschlussbeitrag nach KAG NRW ist abgegolten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich bzw. telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des

Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Am Stachelauer Berg 1 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus (aufgeteilt in Wohnungseigentum) sowie einer Einzelgarage (Teileigentum Nr. 2) und einer Garage mit angebautem Carport (wertmäßig dem Wohnungseigentum Nr. 1 zuzuordnen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die weitere Wertermittlung für das in Rede stehende Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 auf diese Nutzung abstellt. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 ist zum Wertermittlungstichtag bewohnt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauunterlagen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über die Standsicherheit des Gebäudes, die Ursache von Baumängeln und Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, die Bauphysik, den Brandschutz, eventuell vorhandene Umweltgifte, tierische und pflanzliche Schädlinge, den Baugrund, das Grundwasser und Bergsenkungsschäden durchgeführt wurden.

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.

3.2 Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Vorbemerkung: Nachfolgend wird lediglich der verfahrensgegenständliche südliche Gebäudeteilbereich (Doppelhaushälfte, von der Straße Am Stachelauer Berg gesehen links) beschrieben. Es handelt sich hierbei um ein vollständig eigenständiges Gebäude (gleiches gilt für die ebenfalls autarke nördliche Gebäudehälfte). Die üblicherweise bei in Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäuden vorhandenen gemeinschaftlichen Räume und gemeinschaftlichen Einrichtungen sind beim Bewertungsobjekt und dem nördlichen Gebäudeteilbereich nicht vorhanden.

Das Gebäude konnte im Ortstermin am 17.04.2021 nur in Teilbereichen (Erdgeschoss) von innen besichtigt werden. Die Ausstattungsbeschreibung stützt sich daher weitestgehend auf die den Bauakten entnommenen Baubeschreibungen sowie der üblichen Ausstattung der Baujahre. Ggf. bestehen zwischen dem beschriebenen und dem tatsächlichen Ausstattungszustand Abweichungen (vgl. Abs. 1.4 Seite 6).

Das Bewertungsobjekt stellt sich im besichtigten Erdgeschoss in einem desolaten und teilweise müllbeladenen Zustand dar. Siehe diesbezüglich die Fotodokumentation in der Anlage 7.8.

Art des Gebäudes:	II-geschossige Doppelhaushälfte mit Satteldach, nicht unterkellert, der Spitzboden ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, traufständig.
Baujahr:	vgl. hierzu Historie auf Seite 6 dieses Gutachtens
Grundflächenzahl ⁴ (GRZ):	ca. 0,5
Geschossflächenzahl ⁵ (GFZ):	ca. 0,67
Außenansicht:	Erdgeschoss verputzt und gestrichen, Sockel farblich abgesetzt, Obergeschoss Holzfachwerk mit Ausfachung, Dachgeschoss mit senkrechter Verbretterung („Deckelschalung“, ca. 2015 angebracht) verkleidet.

Anmerkung:

An der westlichen Traufseite sind Fassadenschäden (Farbabplatzungen) erkennbar. Hier wurde ein einfacher Holzlagerraum angebaut.

Modernisierungen:	Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin sind keine Modernisierungen des Bewertungsobjekt betreffend zu nennen.
-------------------	---

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Eingang, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Kellergeschoss: Massivbau Ober- und Dachgeschoss: Fachwerkbauweise
Fundamente:	keine Aussage möglich
Umfassungswände:	Erdgeschoss: Mauerwerk Ober- und Dachgeschoss: Holzfachwerk (Eiche und Fichte) mit Ausfachungen

Anmerkung:

Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin wurde das Fachwerk ca. 2015 durch die Eigentümer saniert.

Innenwände:	Hohlblockmauerwerk bzw. Bimsplatten, tlw. Ständerwände
Geschossdecken:	Erdgeschossdecke: Bimsbetonhohlbalkendecke Obergeschossdecke: Holzbalkendecken
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz (Eiche) mit Lichtausschnitten (Bleiverglasung) und Oberlicht, Eingangsüberdachung und 3-stufige Eingangstreppe, Hauseingang erheblich vernachlässigt
Erdgeschosstreppe:	einläufige, gerade Treppe, Holzkonstruktion (Eiche) mit gleichem Geländer
Treppe zum Dachraum:	keine Aussage möglich

⁴ § 19 BauNVO: die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen.

⁵ § 20 BauNVO: die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen wie z. B. Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Ton)
Dachrinnen und Fallrohre:	Zink
Bodenbelag im Dachraum:	keine Aussage möglich
Kamin:	über Dach verschiefert

Anmerkung:

Aufgrund der Mitteilungen im Ortstermin wird festgehalten, dass eine Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden ist.

Gemäß § 47 Abs. 1 GEG sind zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/ (m²K) nicht überschreitet. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist.

Allgemeine technische Ausstattung

Heizung:	elektrische Nachtspeicherheizung (Einzelöfen)
Warmwasseraufbereitung:	über Durchlauferhitzer im Bad, ansonsten Boiler
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, keine Modernisierungen
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Grundleitungen (Erdleitungen) und Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff bzw. Ton

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum:	keine vorhanden
Technische Gemeinschaftseinrichtung:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Fassadenschäden
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Eingangsüberdachung und -treppe
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Kaminofen und offener Kamin.

3.4 Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum)

Gebäudeart:	Garage mit angebautem Carport im südwestlichen Grundstücksbereich
-------------	---

Baujahr:	ca. 2000 gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin
Gründung:	Punktfundamente
Boden:	Pflaster
Außenwände:	Holzkonstruktion
Dach:	Holzbalkenkonstruktion, Attika aus Blech, bituminöse Schweißbahn als Abdichtung, Dachrinne und Fallrohr aus Zink, Flachdach
Garagentor:	2-flügeliges Holztor

Anmerkung:

Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich, das Carport ist als solches aufgrund des völlig zugestellten, vermüllten Zustandes derzeit nicht nutzbar.

Gemäß den Mitteilungen im Besichtigungstermin wurde das in Rede stehende Nebengebäude in Eigenleistung der [REDACTED] errichtet und bezahlt. Aufgrund des Baujahrs ist das Gebäude nicht in der Teilungserklärung vom 04.11.1992 erwähnt und dementsprechend kein Sondereigentum. Aufgrund der Nutzbarkeit ausschließlich durch die Eigentümer des Sondereigentum Nr. 1 erfolgt auch eine entsprechende Bewertung.

3.5 Beschreibung des Sondereigentums

Vorbemerkung:

Das Sondereigentum konnte im Ortstermin lediglich im Erdgeschoss von Innen besichtigt werden (vgl. Seite 6). Aus diesem Grund kann an dieser Stelle keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erfolgen.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der im südlichen Grundstücksteil gelegenen Doppelhaushälfte (Ursprungsgebäude).

wohnwertabhängige Wohnfläche:
(vgl. Anlage 7.6, Seite 57 und 58)

Die wohnwertabhängige Wohnfläche beträgt rd. 173,85 m².

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes bzw. der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die WoFIV (Wohnflächenverordnung) und die Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die so ermittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrswertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.

Raum-/Geschossaufteilung:

Erdgeschoss (siehe Anlage 7.5 Seite 53):
Eingangsflur mit Treppe, Kaminraum, 2 Kellerräume, Esszimmer, Küche, Abstellraum, Wohnen, Bad

Obergeschoss (siehe Anlage 7.5 Seite 54):
Flur 1 und 2, 4 Schlafzimmer, WC, 3 Abstellräume

Spitzboden (siehe Anlage 7.5 Seite 55):
nicht ausgebaut

Besonnung/Belichtung: maximal ausreichend

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung

Bodenbeläge:

Erdgeschoss:
Flur: Fliesen
Kaminraum: Fliesen
Kellerraum 1: Estrich
Kellerraum 2: Estrich
Esszimmer: PVC
Küche: PVC
Abstellraum: keine Aussage möglich
Wohnen: Parkett
Bad: Fliesen

Obergeschoss: keine Aussage möglich

Innenwandbekleidungen/-ansichten:

Erdgeschoss:
Flur: Raufaser bzw. Paneele
Kaminraum: Paneele bzw. Putz
Kellerraum 1: Putz
Kellerraum 2: senkr. Fichtenvertäfelung
Esszimmer: Raufaser
Küche: Raufaser, an Objektwand
Fliesenspiegel
Abstellraum: keine Aussage möglich
Wohnen: Tapete
Bad: Fliesen bis ca. 1,5 m
Höhe, darüber Paneele

Obergeschoss: keine Aussage möglich

Deckenbekleidungen/-ansichten:

Erdgeschoss:
Flur: Paneele bzw. Raufaser
Kaminraum: Paneele
Kellerraum 1: Stahlbetondecke
Kellerraum 2: Fichtenvertäfelung
Esszimmer: Paneele
Küche: Paneele
Abstellraum: keine Aussage möglich
Wohnen: Raufaser
Bad: Paneele

Anmerkung:

Im Abstellraum hinter der Küche ist ein erheblicher Schimmelpilzbefall erkennbar.

Obergeschoss: keine Aussage möglich

Anmerkung:

Insgesamt befinden sich die besichtigten Räume im Erdgeschoss in einem erheblich vernachlässigten, desolaten und abgewohnten Zustand. Diesseits wird davon ausgegangen, dass die Zimmer im Obergeschoss ebenso ausgestattet sind.

Türen, Fenster und Lüftung

Innentüren:	einfache Holztüren mit gleichen Zargen, einfache Beschläge
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 70er Jahre), im Flur noch ein altes Holzfenster mit Bleiverglasung, Fensterbänke innen Marmorplatten, Fensterbänke außen als Betonplatten ausgebildet, Rollläden aus Kunststoff
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Heizkörper, Sanitärinstallationen und Küchenausstattung

Heizkörper:	Nachtspeicheröfen
Sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> Sanitärobjekte: WC, Waschbecken, Badewanne Sanitärfarbe: weiß <u>WC OG:</u> keine Aussage möglich
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. im Ortstermin mitgeteilt)	Alterstypische Abnutzungen (kleinere Mängel und Gebrauchsspuren), die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag bewohnt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheits-schädigenden Baumaterialien. Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/-schäden) waren im Rahmen des Ortstermins erkennbar oder bekannt: • Schimmelpilzbefall.
---	--

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 oder überhohe Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand- bzw. Dachwärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Nebenkosten auswirken.

Folgende wirtschaftliche Wertminderungen und deren erkennbare Ursachen – in kurzer Form bezeichnet – wurden festgestellt:

- mangelnde Wärmedämmung.

3.6 Nebengebäude (Sondereigentum)

Freistehende Einzelgarage (Baujahr 1961), Sondereigentum Nr.2.

3.7 Außenanlagen

Vorbemerkung:

Nachfolgend werden lediglich die Außenanlagen beschrieben, die auch dem verfahrensgegenständigen Wohnungs- und Teileigentum wertmäßig zuzuordnen sind.

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- Pflasterfläche im südlichen Grundstücksbereich.

3.8 Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums

Das ca. vor 1900 erbaute Ursprungsgebäude sowie die freistehende Einzelgarage mit Carport befinden sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, in einem erheblich vernachlässigten, verwohnten und ungepflegten Zustand. Modernisierungen wurden in den letzten 15 bis 25 Jahren nicht durchgeführt. Insgesamt wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer eine Komplettsanierung des Gebäudes durchführen. Aufgrund der fast komplett bebauten Grundstücksfläche sind Außenwohnbereiche hier nur sehr gering vorhanden. Vorteilhaft für die Vermarktung des Wohnungseigentums ist die stadtnahe Lage mit guter Infrastruktur in Olpe, andererseits wirken sich die Besonderheiten des Wohnungs- und Teileigentums negativ auf die Verkäuflichkeit der Immobilie aus.

3.9 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:
(besondere Gebrauchsregelung für Teile
des Grundstücks oder des Gebäudes)

Es besteht zu dem Wohnungs- bzw. Teileigentum
Nr. 1 kein Sondernutzungsrecht (das ausschließ-
liche Nutzungsrecht).

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen zwischen dem
Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen
Eigentum (ME)⁶ und der relativen Wertigkeit
des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigen-
tums am Gesamtobjekt (RE⁶):

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen (Teilungser-
klärung, Grundbuchauszug, Bauzeichnungen) ist die
Überprüfung der im Grundbuch festgelegten Auftei-
lung der Miteigentumsanteile mit der anteiligen Wer-
tigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am
Gesamtobjekt (RE) nur mit einem unverhältnismäßig

⁶ Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums mit (RE) – relative Wertigkeit – und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

hohen Aufwand zu bewerkstelligen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit (RE) keine wesentlichen Abweichungen bestehen.

Von den Miteigentumsanteilen (ME) **abweichenden Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten** (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Gemäß der vorliegenden Eintragungsbewilligung vom 04.11.1992 heißt es in §11:

„Die Kosten für die Beheizung und Warmwasserversorgung werden über eigene Zähler ermittelt. Weitere Betriebskosten werden getrennt nach Abgabebescheiden der Stadt bzw. nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich.“

Instandhaltungsrücklage:

Inwieweit eine Instandhaltungsrücklage gebildet wird, konnte vom Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden.

Mittels der Instandhaltungsrücklage soll gewährleistet werden, dass erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum jederzeit durchgeführt werden können und somit die Verwahrlosung des gemeinschaftlichen Eigentums verhindert wird.

Nach herrschender Meinung hat die Eigentümergemeinschaft bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage und der jährlichen Zuführung dazu einen weiten Ermessensspielraum. Laut Gerichtsurteil ist es ausreichend, wenn bei der Bildung der Instandhaltungsrücklage die Grenzen des § 28 Abs. 2 der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) eingehalten werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für den 623,456/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57462 Olpe - Stachelau, Am Stachelauer Berg 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss mit Kellerräumen, Spitzboden und dem Garagenstellplatz im Freien (von der Straße Am Stachelauer Berg gesehen links), sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch <i>Olpe-Land</i>	Blatt <i>1882</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Olpe-Land</i>	Flur <i>26</i>	Flurstück <i>124</i>	Fläche <u><i>690 m²</i></u>
Fläche insgesamt:			<i>690 m².</i>

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke -dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentumen werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und

- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag
gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des in Rede stehenden Wohnungs- und Teileigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, da keine ausreichende Anzahl differenziert beschriebener **Vergleichskaufpreise** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung zur Verfügung stehen. Der Unterzeichner hat im Zusammenhang mit der Erstellung des Wertgutachtens eine telefonische Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe eingeholt. Demnach liegen für den Bereich des Bewertungsobjekts (die Ortschaft Olpe-Stachelau) keine verwendbaren Vergleichskaufpreise vor. Allgemein gilt: Wohnungseigentum spielt vorwiegend im Bereich der größeren Städte eine Rolle als auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. In den ländlich strukturierten Gebieten werden stattdessen bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eher nachgefragt.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.⁷⁾

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Rendite- wie auch Eigennutzungsobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Eine Sachwertermittlung kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Wohnung und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum hat vorliegend einen Einfamilienhauscharakter (Doppelhaushälfte). Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Ein-/Zweifamilienwohnhäuser überwiegend zur Eigennutzung erworben. Somit wird nachfolgend eine Sachwertermittlung durchgeführt.

⁷⁾ Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

5.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** wurde am 17.04.2021 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2021
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= WA (Allgemeines Wohngebiet)
Beitragszustand	= erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitrags- frei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Geschosszahl	= I-II
Bauweise	= offen
Fläche	= 300 – 1.000 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 17.04.2021
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 690 m ²

5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2021 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	17.04.2021	* 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	Ecklage	* 1,00	E 2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 100,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	* 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 100,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 100,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	100,00 €/m ²	
Fläche	* 690 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 69.000,00 € <u>rd. 69.000,00 €</u>	

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2021 insgesamt **rd. 69.000,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Eine Ecklage weist gegenüber einem „normalen“, d.h. einseitig erschlossenen Grundstück nutzungsbedingte Vor- und/oder Nachteile aus, die bei der Wertermittlung sachgemäß zu qualifizieren und quantifizieren sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall gleichen aus Sicht des Sachverständigen die Nachteile (höhere Erschließungs- und Ausbaukosten, höhere Grundbesitzabgaben und Unterhaltungsaufwand, größere Einsichtsmöglichkeit) die Vorteile (bessere Anfahrbarkeit und Grundstücksausnutzung) aus, so dass keine Wertanpassung erforderlich ist.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1** zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 623,456/1.000) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden **Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1** am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	69.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Bodenwert	69.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 623,456/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	43.018,46 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	43.018,46 € <u>rd. 43.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2021 insgesamt **43.000,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

5.4.3 Ertragswertberechnung Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäude	Mieteinheit	Wohn- fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 1 (Doppelhaus- hälfte) Garage und Carport	Wohnung Nr. 1 im EG und OG Garage, Carport	173,85	1,00	5,00	869,25	10.431,00 (97%)
				30,00	30,00	360,00 (3%)
Summe		173,85	1,00		899,25	10.791,00 (100%)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Diese wurde dem aktuellen örtlichen Mietspiegel entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.791,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.786,02 €
jährlicher Reinertrag	= 8.004,98 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwert- anteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, Seite 27)	
3,00 % von 43.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.290,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.714,98 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 41⁸ Jahren Restnutzungsdauer	× 23,412
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 157.211,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 27)	+ 43.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1	= 200.211,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend (vgl. Seite 41-43)	– 109.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1	= 91.211,11 €
	<u>rd 91.200,00 €</u>

⁸ Gewichtet nach den Rohertragsanteilen der Eigentumswohnung Nr. 1 und der Garage/Carport am Gesamtrohertrag:
97 % von 41 Jahren (RND Doppelhaus im Süden) = 39,77 Jahre
3 % von 29 Jahren (RND Garage/Carport) = 0,87 Jahre
40,64 Jahre, **rd. 41 Jahre.**

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnfläche erfolgten auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes (Erdgeschoss) bzw. aus den vorliegenden Bauzeichnungen (Obergeschoss).

Sie orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den aktuellen Miet Spiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe (Stand 01.03.2021) abgeleitet.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Eigentumswohnung Nr. 1:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	2.086,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	208,62
Summe			2.651,82 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage/Carport:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	39,00
Instandhaltungskosten	----	----	88,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			134,20 (ca. 37 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04. veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze

gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind bestimmt und angesetzt. Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **3,00%** für angemessen.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 ImmoWertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Vogels.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Eigentümer, Mieter etc. und darauf basierender in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.5.3 Sachwertberechnung Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Eigentumswohnung Nr. 1 (Doppelhaushälfte)	Garage/Carport
Basis des Gebäudewerts		Pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	361,89 m²	
Baupreisindex (BPI) 17.04.2021 (2010 = 100)	134,1	
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	659,00 €/m² BGF 883,72 €/m² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	319.809,43 € -5.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	314.809,43 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 71 Jahre 41 Jahre 42,25 % 133.006,98 €	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	181.802,45 € 1.500,00 € 500,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	183.802,45 €	5.000,00 €

Gebäudesachwerte des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt	188.802,45 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen (vgl. Seite 39)	+ 3.776,05 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 192.578,50 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Seite 27)	+ 43.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1:	= 235.578,50 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	× 0,86
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wohnungs- und Teileigentums	= 202.597,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 41 – 43)	– 109.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1	= 93.597,51 €
	<u>rd. 93.600,00 €</u>

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (Bruttogrundfläche = BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, Katasterunterlagen und ergänzenden Messungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BGF z.B.

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7		0,3	
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 %	23,0 %	18,7 %	0,0 %	58,3%	0,0 %

Anmerkung: Die nachfolgend genannten Ausstattungsstandards dienen nur zur Einstufung des Gebäudes in die entsprechenden Ausstattungsstandardstufen. Die genannten Bauteile müssen daher nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Beispielausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Anmerkung: Bei der Ableitung der Normalherstellungskosten wurde das **fiktive** und nicht das tatsächliche Baujahr zu Grunde gelegt. Dies ist notwendig, da aus bewertungstheoretischen Gründen hier die **unterstellten** Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit zu einer Verjüngung des jeweiligen Gebäudes führen, zu berücksichtigen sind (siehe auch Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Seite 40 und 41).

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudeart: **EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	23,0	133,40
2	645,00	18,7	120,62
3	745,00	0,0	0,00
4	895,00	58,3	521,78
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 775,80 gewogener Standard = 3,2			

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 775,80 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Fachwerkhäuser (Nadelholz) x 0,85

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 659,43 €/m² BGF
rd. **659,00 €/m² BGF**

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der untenstehende Abschlag berücksichtigt.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
fehlender Ausbau EG	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale 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. Beim Bewertungsobjekt wurde folgendes besondere Bauteil berücksichtigt:

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung	1.500,00 €	100 %	1.500,00 €
Summe			

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Beim Bewertungsobjekt ist folgende besondere Einrichtung zu berücksichtigen:

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

besondere Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen	500,00 €	100 %	500,00 €
Summe			

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00% der Gebäudesachwerte insgesamt (188.802,45 €)		3.776,05 €
Summe		3.776,05 €

Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

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

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,2 beträgt demnach **rd. 71 Jahre**.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage/Carport

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
3,0	50	100,0/100,0	50,00
Summe		100,0/100,0	50,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 50 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1820 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 „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	14,0	

Ausgehend von den **14** Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (71 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2021 - 1820 = 201$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerischen) Restnutzungsdauer von ($71 \text{ Jahre} - 201 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (71 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($71 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2021 - 30 \text{ Jahre} =$) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1991
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, und
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt und angesetzt.

Entsprechend den vorgenannten Ausführungen und unter Berücksichtigung der Objektart Wohnungs- und Teileigentum wird für das Bewertungsobjekt der Marktanpassungsfaktor mit 0,86, d.h. einem Abzug von 14% am „vorläufigen Sachwert“ geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-109.000,00 €
• Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) -109.000,00 €	
Summe	-109.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude

„Zweifamilienwohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,00 Modernisierungspunkten)	850,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 173,85 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 147.772,50 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 147.772,50 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 140.383,88 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 140.383,88 €
relative regionalisierte Neubaukosten	1.857,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 173,85 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 322.839,45 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,43
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 202.597,51 €	x 0,43	x (1,25 – 1)	= 21.779,23 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	81,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 173,85 m²

Kostenanteil		× 14,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen		= 9.857,30 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	140.383,88 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	21.779,23 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	9.857,30 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]		= –108.747,35 €
	rd.	–109.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,776$

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

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

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **91.200,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **93.600,00 €** ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in befriedigender Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 0,80 (d) = 0,800$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[91.200,00 \text{ €} \times 0,900 + 93.600,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,700 = \text{rd. } \underline{\underline{92.300,00 \text{ €}}}$.

5.6.5 Verkehrswert

In dem vorliegenden Bewertungsfall war es dem Unterzeichner nicht möglich, eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten im Obergeschoss des Bewertungsobjekts durchzuführen (vgl. Abs. 1.4 Seite 6).

In der Praxis tritt diesbezüglich die Frage auf, ob der Sachverständige bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit einen Wert-, d.h. Risikoabschlag machen sollte. Der Bieter ersteigert ein Objekt, welches ggf. schlechter ausgestattet oder gar schadhaft ist. Es konnten nicht alle wertbestimmenden Ausstattungs- bzw. Zustandsmerkmale recherchiert werden. Der Sachverständige wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen und bestem Wissen und Gewissen keinen Risikoabschlag vornehmen. Die Aussagekraft des Gutachtens wird jedoch durch die teilweise nicht durchzuführende Innenbesichtigung erheblich gemindert. Ein wirtschaftlich denkender, durchschnittlicher Marktteilnehmer wird diesen Umstand entsprechend wertmindernd berücksichtigen und beim Bieten vorsichtiger vorgehen.

Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs von Olpe-Land Blatt 1882) des **623,456/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 57462 Olpe - Stachelau, Am Stachelauer Berg 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss mit Kellerräumen, dem Spitzboden und dem Garagenstellplatz im Freien (von der Straße am Stachelauer Berg gesehen links), sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Olpe-Land</i>	<i>1882</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Olpe-Land</i>	<i>26</i>	<i>124</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 17.04.2021 ohne die Möglichkeit der Innenbesichtigung der Räumlichkeiten im Obergeschoss der verfahrensgegenständigen Eigentumswohnung Nr. 1 mit rund

92.300,00 €

in Worten: zweiundneunzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

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 erstellt wurde.

Freudenberg, den 30. April 2021



Michael Söhler
Michael Söhler

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Landesbauordnung (BauO NRW):

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Neufassung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW.2018 S 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.NRW S. 193).

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794).

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798).

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012).

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BANz Nr. 24 S. 597).

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015).

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

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.

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Wohnungseigentumsgesetz – WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung vom 24. März 1897 (RGI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGI. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010).

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr – Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr – Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 28.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Baukosten 2014/2015: Instandsetzung/ Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung; Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung; Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel
- [5] Immobilien & bewerten, Zeitschrift für Bewertungssachverständige
- [6] Model zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.21.3“ (Stand April 2021) erstellt.

7. Verzeichnis der Anlagen

7.1	Übersichtskarte	Maßstab ~ 1: 200.000
7.2	Stadtplan	Maßstab ~ 1: 20.000
7.3	Luftbild	Maßstab ~ 1: 2.000
7.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	ohne Maßstab
7.5	Grundrisszeichnungen	
7.6	Berechnung der Wohnfläche	
7.7	Fotoübersichtsplan, Darstellung der Baulastfläche	
7.8	Fotos	