



Sachverständigenbüro Middel · Auf der Ennert 20 · 57462 Olpe

Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32

57462 Olpe

Lothar Middel

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

Sachverständiger

für die Bewertung von Immobilien

zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Büro Gütersloh:

Glockengießerstraße 24

33330 Gütersloh

Telefon 0 52 41 / 96 17 900

Telefax 0 52 41 / 96 17 901

Büro Olpe:

Auf der Ennert 20

57462 Olpe

Telefon 0 27 61 / 6 52 28

Telefax 0 27 61 / 6 41 37

E-Mail info@marktwerte.de

Internet www.marktwerte.de

Olpe, den 19.08.2024

Az. SV.: 041/2024

Az. AG 12 K 9/24

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



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück
in **57439 Attendorn-Dünschede, Kirchstraße 12**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Helden</i>	2305	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Helden</i>	9	98

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag
14.08.2024 ermittelt mit rd.

147.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 23 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.4.1	Wohnung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Grundstücksdaten.....	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung.....	16
5.4	Sachwertermittlung.....	18
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
5.4.3	Sachwertberechnung.....	21
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
5.5	Ertragswertermittlung.....	31
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	34
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	35
5.6	Verkehrswert	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	43
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	44
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Kirchstraße 12 57439 Attendorn-Dünschede
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Helden, Blatt 2305, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Helden, Flur 9, Flurstück 98, zu bewertende Fläche 647 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 36 57462 Olpe Auftrag vom 26.07.2024
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	14.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	14.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	14.08.2024
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr, Eigentümer, Frau Ramona Arens, Mitarbeiterin des Sachverständigen, sowie der Sachverständige Herr Lothar Middel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2024• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2024• Berechnung der Brutto-Grundfläche u. der Wohnfläche• Auskunft aus dem Planungsrecht vom 05.08.2024• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.08.2024• Auskunft über die Erschließungssituation vom 05.08.2024• Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 06.08.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Olpe
Ort und Einwohnerzahl:	Attendorn (ca. 25.000 Einwohner); Ortsteil Dünschede (ca. 670 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 130 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Dortmund – Frankfurt (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Attendorn (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 100 km entfernt)
demografische Struktur	Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachter- ausschusses im Kreis Olpe, Stand 2024 vgl. nächste Seite.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Tendenzen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Olpe im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2022 auf einen Blick:

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

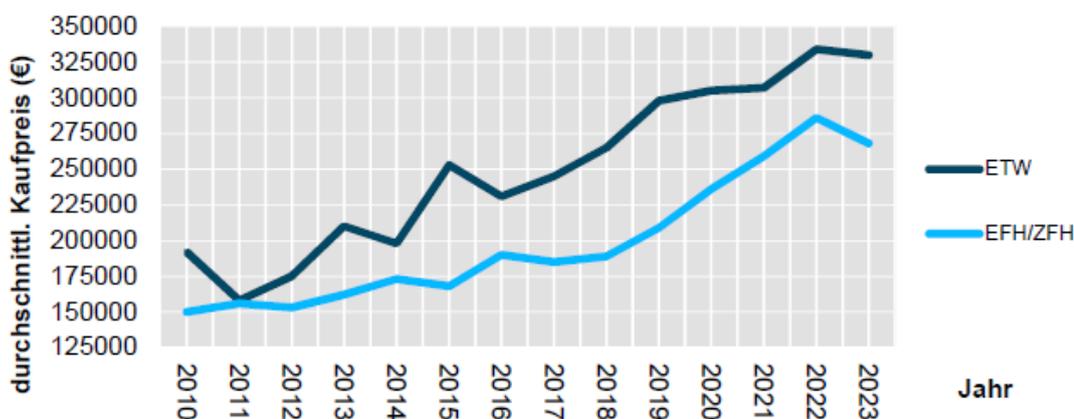
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

Wohnbauland ↗	Ein- u. Zweifamilienhäuser ↘	Wohnungseigentum →
------------------	---------------------------------	-----------------------

Aus der folgenden Tabelle ergibt sich ein Überblick über das Preisniveau im Kreis Olpe (Wohnbauland z.T. erschließungsbeitragspflichtig):

	Wohnbauland €/m ²	Ein- und Zwei- Familienhäuser €	Neue Eigentums- Wohnungen €
2019	110	209.000	298.000
2020	106	236.000	305.000
2021	102	259.000	307.000
2022	111	286.000	334.000
2023	117	268.000	330.000

Preisniveau im Kreis Olpe



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum Attendorn beträgt ca. 10 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 10 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig;
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage Seite 4)

Straßenfront:

ca. 30 m;

mittlere Tiefe:

ca. 35 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 647,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Helden, Blatt 2305, folgende Eintragung:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 12 K 9/24). Eingetragen am 19.06.2024.“

Dieser Eintrag ist nicht wertbeeinflussend, da er nach Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. D.h. das Grundstück geht diesbezüglich lastenfrem auf den neuen Eigentümer über.

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:
Denkmalschutz:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden, da eine diesbezügliche Bauakte nicht mehr vorhanden ist. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt. Das Grundstück ist am Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1908 gemäß Inschrift an der Kellertreppe
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 26
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 216 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 494 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. Verkleidung aus Metall

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken mit Lehmfüllung, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit PVC-Belag; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitten und feststehendem verglasten Seitenteil
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Zählerschrank, Kipp- und Drehsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2020 (lt. Aussage des Eigentümers); Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, Spanplatten mit PVC, Fliesen, Steinzeugplatten
Wandbekleidungen:	Putz mit Kalkfarbeanstrich oder einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen im Bad und WC ca. 1,60 m hoch, darüber Anstrich, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz mit Furnier und Fliesen; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein und Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitten und feststehendem verglasten Seitenteil <u>Zimmertüren:</u> überwiegend einfache Türen aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; tlw. modernisierte Türen aus Holz; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC im EG:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; veraltete Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad im EG:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; veraltete Ausstattung und Qualität, Dusche modernisiert, weiße Sanitärobjekte <u>Bad im OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 28 und 38 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind vorhanden: Dämmung des Daches und der Fassade fehlen. tlw. gefangene Räume und Durchgangszimmer.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Ein offener Geräteschuppen in einfacher Holzbauweise;
ein Gartenblockhaus in einfacher Holzbauweise.

3.4 Außenanlagen

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

4 Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

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

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

Als **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswerts bezieht) wird in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein Tagesdatum gewählt. Die wertbildende Marktsituation, oder gemäß § 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungsstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 4 ImmoWertV der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand¹⁾, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagermerkmale und die weiteren Merkmale nach § 6 Absatz 5 und 6 ImmoWertV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 8, Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.

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

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

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

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 57439 Attendorn-Dünschede, Kirchstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 ermittelt.

Grundbuch <i>Helden</i>	Blatt 2305	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Helden</i>	Flur 9	Flurstück 98	Fläche 647 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 15.08.2024 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 60,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	bis 2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	300 - 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.08.2024
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	647 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	60,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.08.2024	×	1,00	E1
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	60,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	300 - 1.000	647	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	bis 2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	60,00 €/m ²	
Fläche			×	647 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	38.820,00 € rd. 38.800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 insgesamt rd. 38.800,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten Jahren keine Bodenpreisveränderungen eingetreten ist und diese aufgrund der aktuellen Zinspolitik und der daraus resultierenden – zurzeit fallenden Preise – wahrscheinlich bis zum Wertermittlungsstichtag nicht weiter steigen werden.

E2

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Geräteschuppen am Wohnhaus	Gartenblockhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (vgl. Seite 24)	= 686,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung	
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) (vgl. Anlage Seite)	× 494,00 m ²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 338.884,00 €		
Baupreisindex (BPI) 14.08.2024 (2010 = 100)	× 181,3/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 614.396,69 €		
Regionalfaktor	× 1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 614.396,69 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) (vgl. Seite 25) • Restnutzungsdauer (RND) (vgl. Seite 27) • prozentual • Faktor	linear 80 Jahre 56 Jahre 30,00 % × 0,70		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	= 430.077,68 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) (vgl. Seite 24)	+ 800,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 430.877,68 €	500,00 €	1.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		432.377,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. Seite 25)	+	21.618,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	453.996,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	492.796,56 €
Sachwertfaktor (vgl. Seite 27)	×	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	369.597,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 28)	-	225.000,00 €
Sachwert	=	144.597,42 €
rd.		145.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	100,0	730,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			730,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 730,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
• Objektgröße × 0,940
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 686,20 €/m² BGF
rd. 686,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	800,00 €
Summe	800,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (432.377,68 €)	21.618,88 €
Summe	21.618,88 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß Inschrift an der Kellertreppe ca. 1908 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 19 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	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	0,5	1,5	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,5	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	B08
Summe		4,0	15,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Weder das Dach noch die oberste Geschossdecke sind wärmegeklämt. Da das Dachgeschoss ausbaufähig ist, muss hier gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) eine Dachdämmung bis in die Dachspitze vorgenommen werden. Aus statischen Gründen ist (da der Dachstuhl die neue Dämmung und Eindeckung wahrscheinlich nicht tragen kann) die Erneuerung des gesamten Dachstuhls erforderlich. Für diese Maßnahme werden 4 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B02

Die Fenster und die Eingangstür wurden (lt. Aussage des Eigentümers 2015 erneuert. Es werden 2,0 Punkte als „durchgeführt“ vergeben.

B03

Die Leitungssysteme sind veraltet und modernisierungsbedürftig. Für die erforderliche Maßnahme werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B04

Die Heizungsanlage (Wärmeerzeuger) wurde 2020 lt. Aussage des Eigentümers erneuert. Für diese Maßnahme wird 1 Punkt als "durchgeführt" vergeben. Die Heizkörper befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch aktuell nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B05

Die Fassade ist nicht wärmegeklämt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird diese alsbald wärmedämmen, um Energie einzusparen und um eine angemessene Miete zu erzielen. Für diese Maßnahme werden 4 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B06

Das Bad im Obergeschoss wurde modernisiert. Diese Maßnahme liegt 9 Jahre zurück (lt. Aussage des Eigentümers). Es werden daher 0,5 Punkte als „durchgeführt“ vergeben. Die übrigen sanitären Bereiche sind veraltet und Modernisierungsbedürftig. Für diese Maßnahme werden 1,5 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

B07

Der Innenausbau ist überwiegend modernisierungsbedürftig. Hier werden 1,5 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben. Die Innentüren im Obergeschoss sind tlw. erneuert worden. Die Maßnahme erfolgte innerhalb der letzten 15 Jahre. Es werden daher 0,5 Punkte als "durchgeführt" vergeben.

B08

Der Grundriss ist modernisierungsbedürftig (Durchgangszimmer und gefangene Räume). Für diese Maßnahme werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1908 = 116 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 116 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser nennt auf Seite 39 seines Grundstücksmarktberichtes 2024 einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,75 (extrapoliert) bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 492.796,56 € und einem Bodenwertniveau bis zu 71,00 €/m² (Bewertungsobjekt 60,00 €/m² (vgl. Seite 17)). Dieser Sachwertfaktor wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Sachwertes verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	
• Einfamilienhaus (vgl. nächste Seite) -219.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	
• vergilbte Fenster reinigen -1.000,00 €	
• Außenanlagen instand setzen -5.000,00 €	
Summe	-225.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 15,50 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		1.376,00 €/m ²
Wohnfläche	×	216,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	297.216,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen (Feuchtigkeitsschäden im Kellerschoss) ²	+	32.000,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen		32.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	×	0,85
regionalisierter Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen	=	27.200,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	329.216,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	×	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	279.833,60 €
regionalisierter Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen	-	27.200,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	252.633,60 €
relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		2.529,00 €/m ²
Wohnfläche	×	216,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten	=	546.264,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		0,48
252.633,60 € : 546.264,00 € = 0,46		
Erstnutzungsfaktor (vgl. Sprengnetter, Lehrbuch u. Komm., Teil 9, Kap. 61, Abschn. 2.4)		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ³):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	gS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 369.597,42 €	x	0,46	x (1,25 - 1) = 42.503,70 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.3/1 (Stand: 102 Ergänzung))		114,00 €/m ²
Wohnfläche	×	216,00 m ²
Kostenanteil (vgl. Seiten 26)	×	15 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	18.468,00 €

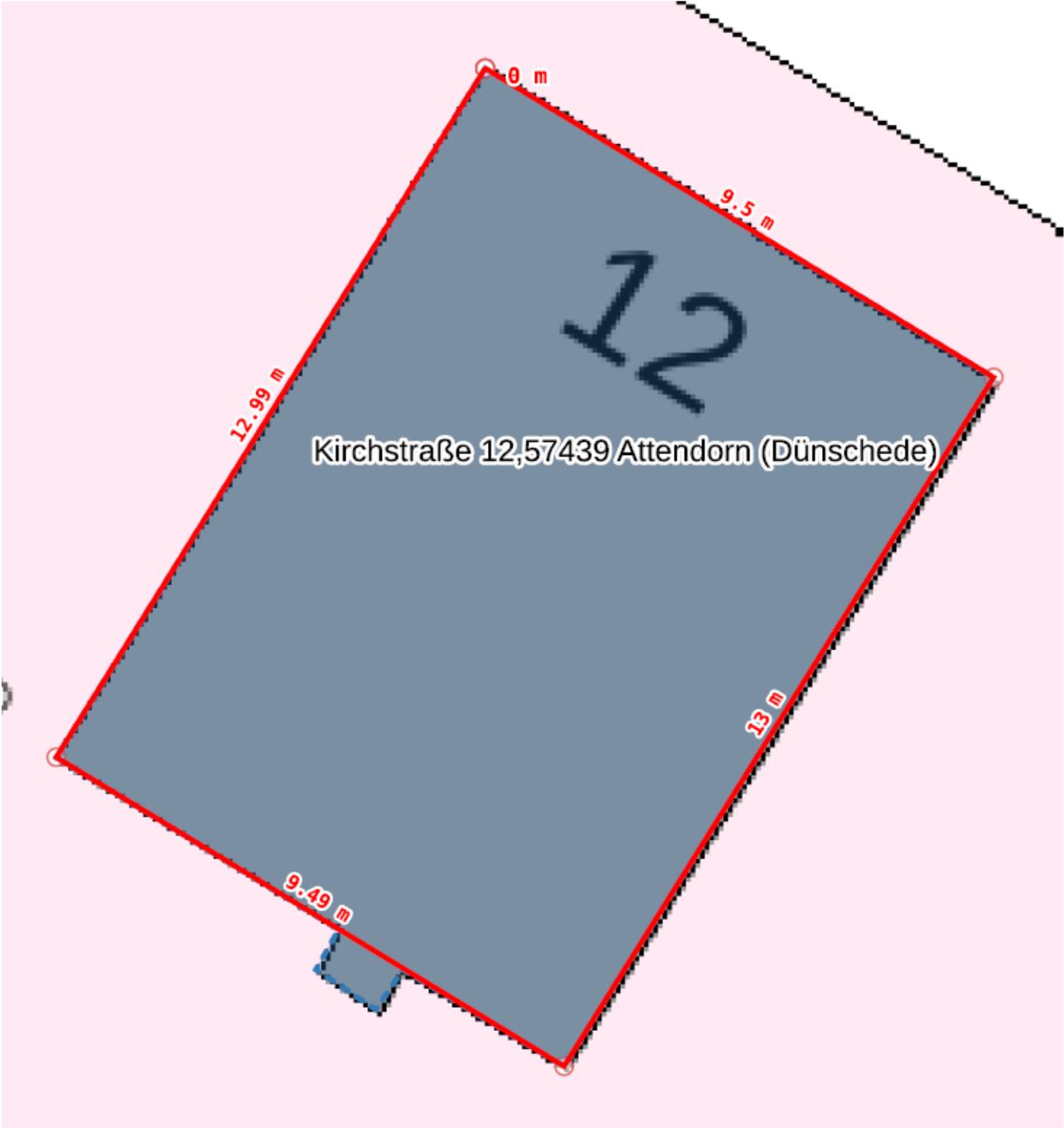
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	-	279.833,60 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	42.503,70 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	18.468,60 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-218.861,30 €
	rd.	-219.000,00 €

² Umlaufende Meter der Außenwände im Kellergeschoss (vgl. nächste Seite) = 44,98 m rd. 45 lfd. Meter. Aufgerundet auf notwendigen Arbeitsraum rd. 50 lfd. Meter x 640,00 €/lfd. Meter (Erfahrungswert, da nur tlw. im Erdreich liegend) = 32.000,00 €

³ GEZ (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag)

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



5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (vgl. nächste Seite, dort „Rohertrag“)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	216,00		5,90	1.274,40	15.292,80
	2	Kfz-Stellplatz		1,00	10,00	10,00	120,00
	3	Geräteschuppen		1,00	5,00	5,00	60,00
	4	Gartenblockhaus		1,00	5,00	5,00	60,00
Summe			216,00	3,00		1.294,40	15.532,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.532,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.261,89 €
jährlicher Reinertrag	=	12.270,91 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 38.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	970,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.300,91 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 37) und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. Seite 27)	×	29,965
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	338.631,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	377.431,77 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	377.431,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 38)	–	225.000,00 €
Ertragswert	=	152.431,77 €
	rd.	152.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für den Kreis Olpe (Stand 2023) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt (vgl. nächste Seite):

Online-Rechner qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum Kreis Olpe 2023

Wohnung

Ort, Adresse und Hausnummer	Attendorf, Kirchstraße 12
Wohnfläche	70 m ²
Baualtersklasse	Bis 1948
Wohnlage	Einfache Wohnlage und außerhalb des Kernortes

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	6,41 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	0 Baujahr: Bis 1948
Modernisierungen	+1 Kellerdeckendämmung +1 Außenwanddämmung +1 Dachdämmung/oberste Geschossdecke +1 Fensteraustausch (min. 50 %) +1 Gas/-Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen) +1 Austausch Wärmeerzeuger (z.B. Heizkessel, Gastherme) +1 Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) +1 Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)
Zuschlag durch Modernisierungen 8 Punkte · 1,8 %	14,40 %
Wohnmerkmale	+1 Badewanne und Dusche vorhanden +1 Bad und WC getrennt in zwei Räumen +1 Garten vorhanden (alleinige Nutzung durch Mieter) +2 Einfamilienhaus +2 Terrasse +2 Barrierearme Elemente (mindestens 3 von 5: Bodengleiche Dusche im Bad, Wohnung ist schwellenfrei, Haltegriffe, Alle Türen min. 90 cm breit, Wohnung ist stufenlos erreichbar) +3 Handtuchtrockner-Heizkörper
Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale 12 Punkte · 1,7 %	20,40 %
Zu-/Abschläge durch Wohnlage	-6,30 % Wohnort Attendorf -9,20 % Wohnlage außerhalb des Kernortes

	+0,00 % Einfache Wohnlage
Summe aller Zu- und Abschläge	1,24 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	7,65 €/m² 535,30 €
Mietspanne	6,55 €/m² - 8,78 €/m² 458,22 € - 614,52 €

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, der Kreis Olpe und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Die zuvor ermittelte Nettokaltmiete wurde, da der Mietspiegel nur Wohnungen bis zu einer Wohnfläche von 150 m² berücksichtigt, mit einer Standardwohnfläche von 70 m² ermittelt. Ergebnis 7,65 €/m². Diese Nettokaltmiete wird mit dem Wohnungsgrößenrechnungsfaktoren aus Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kap. 3.25 (Stand: 97. Ergänzung) an die Größe des Bewertungsobjektes angepasst. Wohnungsgrößenrechnungsfaktor für eine 216 m² große Wohnung = 0,769 (extrapoliert). Somit 7,65 €/m² × 0,769 = 5,88 rd. 5,90 €/m². Die Miete für den Kfz-Stellplatz stammt aus Erfahrungswerten des Sachverständigen. Die so ermittelte Nettokaltmiete wird für sachgerecht erachtet und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser nennt auf Seite 53 seines Grundstücksmarktberichtes (Stand 2024) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze mit einer Spanne von 1,5 bis 3,5 %. Unter Berücksichtigung aller Umstände, Wohnfläche, Lage, Restnutzungsdauer etc., wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 2,5 % für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet (vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	
• Einfamilienhaus (vgl. nächste Seite) -219.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	
• vergilbte Fenster reinigen -1.000,00 €	
• Außenanlagen instand setzen -5.000,00 €	
Summe	-225.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 15,50 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		1.376,00 €/m ²
Wohnfläche	×	216,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	297.216,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen (Feuchtigkeitsschäden im Kellerschoss) ⁴	+	32.000,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen		32.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	×	0,85
regionalisierter Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen	=	27.200,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	329.216,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	×	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	279.833,60 €
regionalisierter Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen	-	27.200,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	252.633,60 €
relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		2.529,00 €/m ²
Wohnfläche	×	216,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten	=	546.264,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		0,48
252.633,60 € : 546.264,00 € = 0,46		
Erstnutzungsfaktor (vgl. Sprengnetter, Lehrbuch u. Komm., Teil 9, Kap. 61, Abschn. 2.4)		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	gS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 369.597,42 €	x	0,46	x (1,25 - 1) = 42.503,70 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.3/1 (Stand: 102 Ergänzung))		114,00 €/m ²
Wohnfläche	×	216,00 m ²
Kostenanteil (vgl. Seiten 26)	×	15 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	18.468,00 €

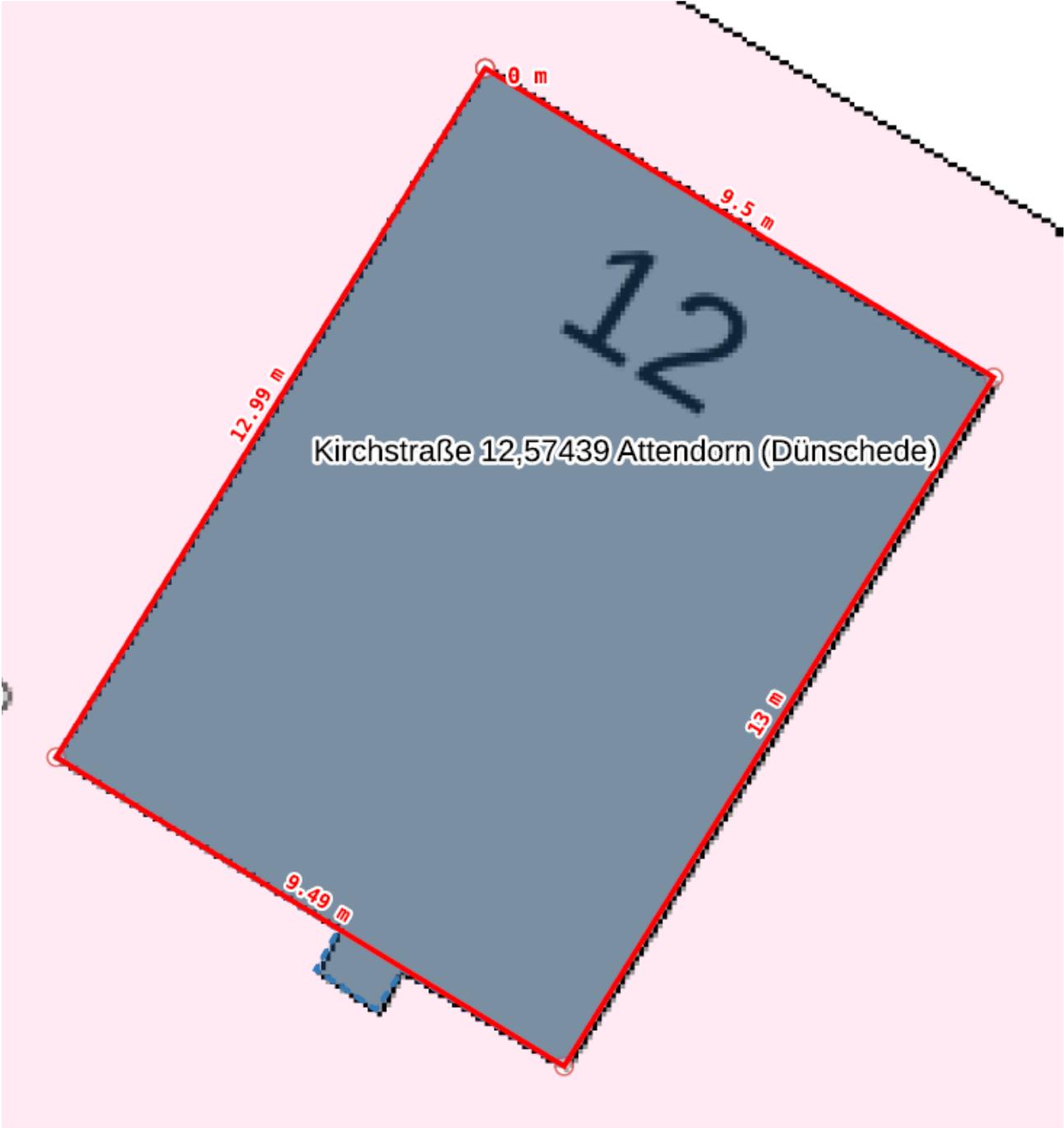
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	-	279.833,60 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	42.503,70 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	18.468,60 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-218.861,30 €
	rd.	-219.000,00 €

⁴ Umlaufende Meter der Außenwände im Kellergeschoss (vgl. nächste Seite) = 44,98 m rd. 45 lfd. Meter. Aufgerundet auf notwendigen Arbeitsraum rd. 50 lfd. Meter x 640,00 €/lfd. Meter (Erfahrungswert, da nur tlw. im Erdreich liegend) = 32.000,00 €

⁵ GEZ (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag)

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



5.6 Verkehrswert

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

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

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

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

Die ermittelten Werte betragen:		Gewicht	
Sachwert	145.000,00 €	2	290.000,00 €
Ertragswert	152.000,00 €	1	152.000,00 €
		3 (*)	442.000,00 €
			: 3 (*)
gewogenes Mittel			147.333,33 €
Verkehrswert			rd. 147.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 57439 Attendorn-Dünschede, Kirchstraße 12

Grundbuch <i>Helden</i>	Blatt 2305	lfd. Nr. 1
Gemarkung <i>Helden</i>	Flur 9	Flurstück 98

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 mit rd.

147.000,00 €

in Worten: einhundertsiebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

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

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

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



Olpe, den 19.08.2024

Lothar Middel

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

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

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.05.2024) erstellt.