



Sachverständigenbüro Middel · Auf der Ennert 20 · 57462 Olpe

Amtsgericht Olpe
-12 K 13/24 -
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

Gütersloh, den 22.01.2025

Az. SV.: 072/2024

Az. AG: 12 K 13/24

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.

anonymisiert



GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **57462 Olpe, Lübkeweg 1a**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Kleusheim</i>	267	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Kleusheim</i>	12	289

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

70.500,00 €.

Ausfertigung Nr. 2

Das Originalgutachten besteht aus 46 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 31 Seiten. Es wurde in acht 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.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.4.1	Einfamilienhaus.....	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
5.1	Grundstücksdaten	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.4	Ertragswertermittlung	20
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
5.4.3	Ertragswertberechnung	23
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
5.5	Sachwertermittlung	32
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
5.5.3	Sachwertberechnung	35
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
5.6	Verkehrswert.....	43
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	45
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	46
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Lübkeweg 1a 57462 Olpe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kleusheim, Blatt 267, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Kleusheim, Flur 12, Flurstück 289, zu bewertende Fläche 951 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 32 57462 Olpe Auftrag vom 19.12.2024
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	07.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	07.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	07.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr – Miteigentümer; Frau – Miteigentümerin; der Sachverständige Herr Lothar Middel, nebst Mitarbeiterin Frau Ramona Arens
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 17.09.2024• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.12.2024• Auskunft aus dem Planungsrecht vom 13.01.2025• Auskunft über die Erschließungssituation vom 20.01.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.01.2025• Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 07.01.2025• Grundrisse, Berechnung der Brutto-Grundfläche u. der Wohnfläche

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Olpe
Ort und Einwohnerzahl:	Olpe (ca. 25.000 Einwohner); Ortsteil Altenkleusheim (ca. 800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 115 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> Bundesstraße 54 (ca. 0,3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 4 (Köln – Olpe) (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Siegen (ca. 22 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln – Bonn (ca. 80 km entfernt)

Lage auf dem Grundstücksmarkt (Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Olpe 2024):

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kaufpreissammlung

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:

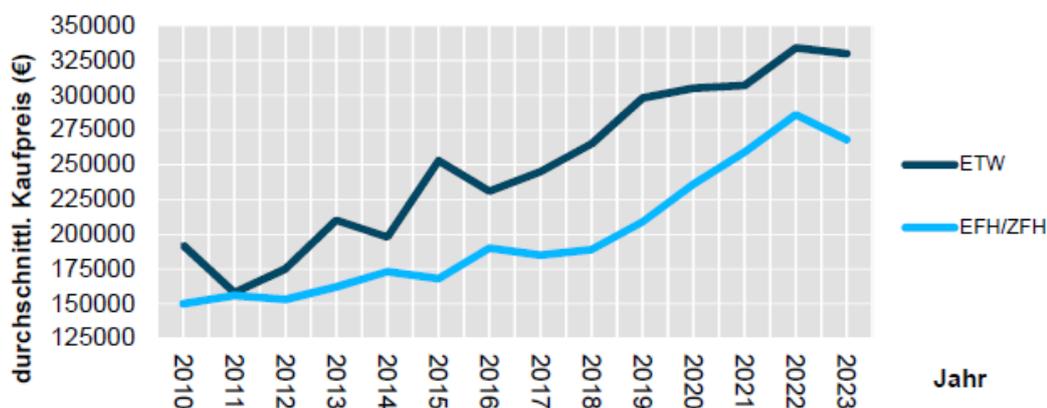
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

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:

Ortskern;
Die Entfernung zum Stadtzentrum Olpe beträgt ca. 7 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs (Krombach) ca. 5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt;
Kindergarten in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung Olpe) ca. 8 km entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

hängig;
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:
ca. 24 m;

mittlere Tiefe:
ca. 48 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 951,00 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 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 07.01.2025 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 Grundbuchauszug vom 17.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kleusheim, Blatt 267, keine Eintragung.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen 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

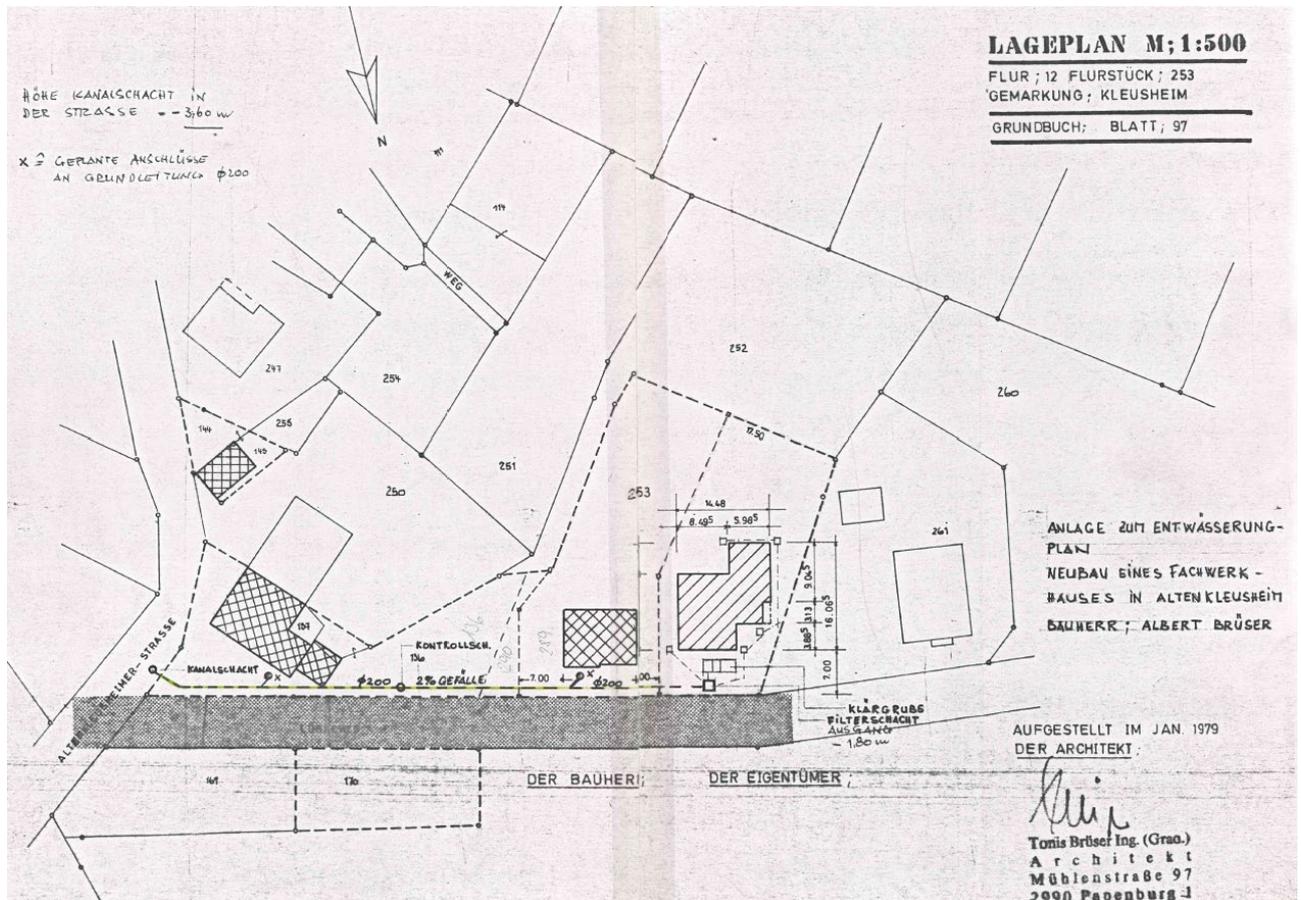
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:
„Übernahme der Verpflichtung, die Verlegung und Unterhaltung einer Abwasserleitung NW 200 zu dulden.“

Die Abwasserleitung verläuft am nördlichen Grundstücksrand. Die Wohnqualität wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine Wertbeeinflussung wird wegen der Baulastenverzeichnisbeschränkung in Höhe von 500,00 € angesetzt.

Abbildung aus dem Baulastenblatt:



Denkmalschutz:

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 trifft der Bebauungsplan Nr. 42 "Altenkleusheim – Auf der Leie" der Kreisstadt Olpe (Urfassung) vom 17.7.1995, u.a. folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Einzelhausbebauung

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 wurde nicht geprüft. 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 Einfamilienhaus nebst Geräteschuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt. Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag unbewohnt.

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; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte; hier Gebrauchsabnahmeschein)
Modernisierung der letzten 15 Jahre:	keine
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 138 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 295 m ² ; der Brutto-Rauminhalt (BRI) beträgt rd. 826 m ³
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:	insgesamt verputzt und gestrichen, Eingangsbereich Sichtmauerwerk, Sockel Sockelputz

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Keller:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockmauerwerk (Schwersteine)
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	NP-Trägerdecke, Holzbalkendecke, Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holz; einfacher Holzhandlauf <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt jedoch kein Ausbaupoten- zial); Dachflächen ungedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Brunnen auf dem Grundstück zur Grundwassergewinnung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Zählertafel, Drehsicherungen
Heizung:	keine; 2 Öl-Kunststofftanks mit Stahlblechwanne im Gebäude, Tankgröße je ca. 1.000 Liter, Baujahr 1976/1977; Gasheizung als Einzelofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen, Beton mit PVC, Laminat, Fliesen, tlw. Holzdielen ohne Belag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten; in den Bädern tlw. Fliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber Anstrich; in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz tlw. mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster Kellergeschoss aus Holz mit Einscheibenglas; Fenster aus Holz mit Wärmedämmverglasung und Doppelverglasung; tlw. mit Sprossen; Rollläden aus Kunststoff und Holz; Fensterbänke innen aus Naturstein, tlw. ohne; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, tlw. auf Putz; <u>Gäste WC:</u> 1 stand-WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte <u>Bad Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 29 und 40 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: Wärmedämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke, tlw. der Fenster; tlw. gefangene Räume/Durchgangszimmer
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Ein Geräteschuppen in massiver Bauweise, Pultdach aus Holz mit Dämmplatten (Hartschaum mit beidseitiger Aluminiumbeschichtung) Dacheindeckung Dachstein Beton, Betonboden, Tür aus Holz, Fenster aus Holz mit Doppelverglasung

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, 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 § 2 ImmoWertV21 die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungsstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 2 Abs. 3 ImmoWertV21). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 2, Satz 3 ImmoWertV21 der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand¹⁾, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale nach § 2 Absatz 2 ImmoWertV21.

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

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

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

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

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

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

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

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, BStBl II 2005, 256, unter II. 3. B sowie vom 5. Dezember 2007 II R 70/05, BFH/NV 2008, 757, unter II. 2. C bb).“

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

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

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

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

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 57462 Olpe, Lübkeweg 1a zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Kleusheim</i>	267	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Kleusheim</i>	12	289	951 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 (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Sachwert im Vordergrund steht.

Aufgrund des schlechten Zustands der Immobilie wird jedoch zuerst das Ertragswertverfahren (gem. §§ (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) angewendet, um zu prüfen, ob das Objekt gemäß Liquidationswertverfahren bewertet werden muss.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 100,00 €/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)	=	1-2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	300 - 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.01.2025
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	951 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	100,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.01.2025	× 1,00		E1
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00		E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	100,00 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	300 - 1.000	951	× 1,00		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00		
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00		
Bauweise	offen	offen	× 1,00		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	100,00 €/m ²	
Fläche			×	951 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	95.100,00 € rd. 95.100,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 insgesamt rd. 95.100,00 €.

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. Es wird daher unterstellt, dass der Bodenrichtwert auch von 2024 bis 2025 stabil bleibt.

E2

Die unterschiedliche Ausweisung hat keinen Einfluss auf den Bodenwert.

E3

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

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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.

5.4.2 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.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (vgl. nächste Seite, dort „Rohertrag“)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	138,00		6,70	924,60	11.095,20
	2	Geräteschuppen		1,00	10,00	10,00	120,00
Summe			138,00	1,00		934,60	11.215,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.215,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.018,74 €
jährlicher Reinertrag	=	9.196,46 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 95.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.902,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.294,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 27) und RND = 57 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. Seite 29)	×	33,828
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	246.756,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	341.856,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	341.856,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 30)	–	291.500,00 €
Ertragswert	=	50.356,99 €

Die Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung der baulichen Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		246.756,99 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung	–	291.500,00 €
Differenz	=	-44.743,01 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert		95.100,00 €
Freilegungskosten insgesamt	–	30.600,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	=	64.500,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		64.500,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,10 ²
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	70.950,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baulastenverzeichnis-beschmutzung – vgl. Seite 8)	–	500,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		70.450,00 €
	rd.	70.500,00 €

Freilegungskosten		Wertbeeinflussung insg.
• Freilegungskosten rd. $37 \text{ €/m}^3 \times 826 = 30.562 \text{ €}$	-30.600,00 €	
Summe		-30.600,00 €

Hinweis:

Da nachgewiesen wurde, dass dem Grundstück kein über den Bodenwert hinausgehender Wert beigemessen werden kann, erfolgt die Sachwertermittlung nur nachrichtlich.

² Der Marktanpassungsfaktor wird mit 1,10 angesetzt, da Baugrundstücke im Kreis Olpe rar sind und gesucht werden.

³ Freilegungskosten (27,00 €/m³ 2010, Quelle: Prosa 36.24.2.0) (Verbraucherpreisindex 2010 = 88,1; Verbraucherpreisindex November 2024 = 119,9) $27,00 \text{ €/m}^3 : 88,1 \times 119,9 = 36,74 \text{ €/m}^3$ rd. 37,00 €/m³

5.4.4 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 aktuellen Mietspiegel für den Kreis Olpe (2023) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.
(vgl. nächste Seite)

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

Wohnung

Ort, Adresse und Hausnummer	Olpe, Lübkeweg 1 a
Wohnfläche	138 m ²
Baualtersklasse	1961 bis 1970
Wohnlage	Mittlere Wohnlage und außerhalb des Kernortes

Ortsübliche Vergleichsmiete

Basismiete	5,43 €/m ²
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	4,00 % Baujahr: 1961 bis 1970
Modernisierungen	+1 Außenwanddämmung +1 Dachdämmung/oberste Geschosdecke +1 Fensteraustausch (min. 50 %) +1 Gas/-Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen) +1 Austausch Wärmezeuger (z.B. Heizkessel, Gastherme) +1 Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) +1 Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)
Zuschlag durch Modernisierungen 7 Punkte · 1,8 %	12,60 %
Wohnmerkmale	+1 Badewanne und Dusche vorhanden +1 Bad und WC getrennt in zwei Räumen +1 Garten vorhanden (alleinige Nutzung durch Mieter) +2 Einfamilienhaus
Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale 5 Punkte · 1,7 %	8,50 %
Zu-/Abschläge durch Wohnlage	+0 Wohnort Olpe -9,20 % Wohnlage außerhalb des Kernortes +0,00 % Mittlere Wohnlage
Summe aller Zu- und Abschläge	0,86 €/m ²
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	6,29 €/m² 868,49 €
Mietspanne	5,39 €/m² - 7,22 €/m² 743,42 € - 997,02 €

Da das Objekt über keine besonderen Vor- oder Nachteile verfügt, wird zunächst die mittlere Monatliche Vergleichsmiete zur weiteren Anpassung herangezogen. Es erfolgt eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag mittels Umrechnung mit dem Verbraucherpreisindex, da der Mietspiegel 2023 in Kraft getreten ist. $6,29 \text{ €/m}^2 : \text{Index } 2023 = 112,7 \times \text{Index November } 2024 = 119,9 = 6,69 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 6,70 \text{ €/m}^2$.

Die so ermittelte Miete wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes angesetzt. Die Miete für den Geräteschuppen, stammt aus Erfahrungswerten des Sachverständigen und wird ebenfalls für sachgerecht gehalten und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser veröffentlicht auf Seite 53 des Grundstücksmarktberichtes für den Kreis Olpe (2024) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 bis 3,5 %. Da das Objekt gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden ist, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00% 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 Unterhaltungszustands 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 Bauakte; hier Gebrauchsabnahmeschein) 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche 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
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissge- staltung	2	0,0	1,0	B08
Summe		0,0	19,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Dacheindeckung ist veraltet und tlw. undicht, außerdem ist das Dach nicht ausreichend gedämmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird im Rahmen der erforderlichen Dämmung (i.S.d. GEG – Gebäudeenergiegesetz) auch den gesamten Dachstuhl erneuern. Dies auch deshalb, da der aktuelle Dachstuhl die Dämmung sowie die neue Dacheindeckung aufgrund eingeschränkter Statik nicht tragen kann. Für die Gesamtmaßnahme werden 4 Punkte als *"unterstellt durchgeführt"* vergeben.

B02

Die Fenster und Außentüren sind veraltet, tlw. marode. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird diese durch Wärmedämmverglaste Fenster und Außentüren (i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz)) ersetzen. Es werden daher 2 Punkte als *"unterstellt durchgeführt"* vergeben.

B03

Das Leitungssystem ist veraltet, tlw. noch auf Putz verlegt. Im Rahmen der Erneuerung des Innenausbau wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer auch das gesamte Leitungssystem erneuern/modernisieren. Für diese Maßnahme werden 2 Punkte als *"unterstellt durchgeführt"* vergeben.

B04

Es befindet sich zum Wertermittlungsstichtag keine Heizung im Gebäude, lediglich ein paar Elektro- und Gaseinzelöfen. Für die Erneuerung bzw. den Einbau einer Heizung inklusive der Wärmeverteiler (Heizkörper oder Fußbodenheizung) werden 2 Punkte als *"unterstellt durchgeführt"* vergeben.

B05

Um die Energiekosten des Hauses zu senken, wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer eine Fassadendämmung aufbringen, es werden daher 4 Punkte als *"unterstellt durchgeführt"* vergeben.

B06

Die Bäder und WCs sind veraltet. Für die Modernisierung der Bäder und WCs werden 2 Punkte als *"unterstellt durchgeführt"* vergeben.

B07

Der Innenausbau ist veraltet und modernisierungs- sowie sanierungsbedürftig. Für diese Maßnahme werden 2 Punkte als *"unterstellt durchgeführt"* vergeben.

B08

Der Grundriss beinhaltet tlw. gefangene Räume und Durchgangszimmer. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird den Grundriss umgestalten/verbessern, um das Objekt optimal nutzen zu können. Es wird daher 1 Punkt 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 ($2025 - 1961 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/-mängel	
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss rd. 45 lfm x 1.200 €/m = 54.000 € • Außenanlagen herrichten (Zuwegung, Terrasse, Stellplatz) 	<ul style="list-style-type: none"> -54.000,00 € -40.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus (vgl. nächste Seite) 	<ul style="list-style-type: none"> -186.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> • Efeu Bewuchs vom Mauerwerk entfernen (pauschal) • Entrümpelung (pauschal) • Baulastenverzeichnisbeschmutzung 	<ul style="list-style-type: none"> -1.000,00 € -10.000,00 € -500,00 €
Summe	-291.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 19,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		2.221,00 €/m ²
Wohnfläche	×	138,00 m ²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	306.498,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	x	0,85
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	260.523,30 €

relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		3.302,00 €/m ²
Wohnfläche	×	138,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	455.676,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		0,57
260.523,30 €: 455.676,00 € = 0,57		
Erstnutzungsfaktor (vgl. Sprengnetter, Lehrbuch u. Komm., Teil 9, Kap. 61, Abschn. 2.4)		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	gS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 388.266,78 €	x	0,57	x (1,25 – 1) = 55.328,02 €

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))		149,00 €/m ²
Wohnfläche	×	138,00 m ²
Kostenanteil (vgl. Seite 28)	×	19 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	19.533,90 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	260.523,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	55.328,02 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	19.533,90 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–185.661,38 €
	rd.	–186.000,00 €

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

Zuschläge für Gestaltungsmöglichkeit und Erstzüge für Zweitnutzung 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.

Hinweis:

Da nachgewiesen wurde, dass dem Grundstück kein über den Bodenwert hinausgehender Wert beigemessen werden kann, erfolgt die Sachwertermittlung nur nachrichtlich.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Geräteschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (vgl. Seite 38)	=	835,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) (vgl. Anlage Seite 29)	×	295,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	246.325,00 €	
Baupreisindex (BPI) 07.01.2025 (2010 = 100)	×	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	454.962,27 €	
Regionalfaktor	×	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	454.962,27 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (vgl. Seite 39)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) (vgl. Seite 29)		57 Jahre	
• prozentual		28,75 %	
• Faktor	×	0,7125	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	324.160,62 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) (vgl. Seite 38)	+	7.300,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	331.460,62 €	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)			334.460,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Seite 39)	+		16.723,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		351.183,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		95.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=		446.283,65 €
Sachwertfaktor (vgl. Seite 40)	×		0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=		388.266,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 41)	-		291.500,00 €
Sachwert	=		96.766,78 €
	rd.		96.800,00 €

Hinweis:

Da nachgewiesen wurde, dass dem Grundstück kein über den Bodenwert hinausgehender Wert beigemessen werden kann, erfolgt die Sachwertermittlung nur nachrichtlich.

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

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

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 Trittschallschutz (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

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 (334.460,62 €)	16.723,03 €
Summe	16.723,03 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser veröffentlicht auf Seite 39 seines Grundstücksmarktberichtes für den Kreis Olpe (Stand 2024) einen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwertniveau ab 100 bis 130 €/m² in Höhe von 0,87 (interpoliert) bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 446.283,65 €. Der Sachwertfaktor wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Sachwertes verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/-mängel	
• Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss rd. 45 lfm x 1.200 €/m = 54.000 €	-54.000,00 €
• Außenanlagen herrichten (Zuwegung, Terrasse, Stellplatz)	-40.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
• Einfamilienhaus (vgl. nächste Seite)	-186.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
• Efeu Bewuchs vom Mauerwerk entfernen (pauschal)	-1.000,00 €
• Entrümpelung (pauschal)	-10.000,00 €
• Baulastenverzeichnisbeschmutzung	-500,00 €
Summe	-291.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 19,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		2.221,00 €/m ²
Wohnfläche	×	138,00 m ²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	306.498,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	x	0,85
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	260.523,30 €

relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		3.302,00 €/m ²
Wohnfläche	×	138,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	455.676,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		0,57
260.523,30 €: 455.676,00 € = 0,57		
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 = 388.266,78 €	x	0,57	x (1,25 – 1) = 55.328,02 €

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))		149,00 €/m ²
Wohnfläche	×	138,00 m ²
Kostenanteil (vgl. Seite 28)	×	19 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	19.533,90 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	260.523,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	55.328,02 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	19.533,90 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–185.661,38 €
	rd.	–186.000,00 €

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

Zuschläge für Gestaltungsmöglichkeit und Erstzüge für Zweitnutzung 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

Der Verkehrswert richtete sich i.d.R. nach dem Ergebnis des besonderen Liquidationswertverfahrens (vgl. Seite 24). Der Liquidationswert wurde mit rd. 70.500,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 57462 Olpe, Lübkeweg 1a

Grundbuch <i>Kleusheim</i>	Blatt 267	lfd. Nr. 8
Gemarkung <i>Kleusheim</i>	Flur 12	Flurstück 289

wird zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 mit rd.

70.500,00 €
in Worten: siebzigtausendfünfhundert 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 22.01.2025

Lothar Middel

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

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 10.01.2025) erstellt.