

Michael Söhler

Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32

57462 Olpe



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

Tel.: 02734/20429

E-Mail: info@immobilienbewertung-soehler.de

Datum: 12.08.2024

AZ. SV: 4/23

AZ. AG: 12 K 14/23

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit
**einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und
angebauter Doppelgarage bebauten Grundstück
in 57489 Drolshagen – Scheda, An der Weide 5.**



Foto Nr. 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung.

**Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in
Abteilung II des Grundbuchs von Bleche Blatt 2295) für das Grundstück
wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2024 ermittelt mit rund
660.000,00 €.**

Anfertigung Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten. Diese enthalten 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS (2 Seiten)	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4 Kurzbeschreibung und Sachverhalte	6
2 Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1 Lage	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage	9
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung	10
2.4 Privatrechtliche Situation	10
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2 Bauplanungsrecht	13
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	13
2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation.....	13
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung	14
3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung.....	14
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2 Ausführung und Ausstattung.....	15
3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit	17
3.3 Nebengebäude	19
3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.3.2 Gebäudekonstruktion	19
3.4 Außenanlagen.....	20
4 Verkehrswertermittlung	20
4.1 Grundstücksdaten	20
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren	22
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	23
4.3 Bodenwertermittlung.....	24
4.4 Sachwertermittlung	26
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.4.3 Sachwertberechnung	30
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	31
4.5 Ertragswertermittlung.....	39
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39

4.5.3 Ertragswertberechnung.....	42
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	43
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	44
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	44
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	45
4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses	45
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	45
4.6.5 Verkehrswert	46
5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	47
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	48
6 Verzeichnis der Anlagen	48
Anlage 6.1: Regionalkarte.....	im Originalgutachten
Anlage 6.2: Straßenkarte (Umgebungskarte).....	im Originalgutachten
Anlage 6.3: Luftbild	im Originalgutachten
Anlage 6.4: Flurkarte NRW (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) .	im Originalgutachten
Anlage 6.5: Fotoübersichtsplan.....	im Originalgutachten
Anlage 6.6: Wohnfläche.....	im Originalgutachten
Anlage 6.7: Fotos	im Originalgutachten
Anlage 6.8: Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt.....	im Originalgutachten
Anlage 6.9: Wert der Photovoltaikanlage	im Originalgutachten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Doppelgarage
Objektadresse:	An der Weide 5 57489 Drolshagen – Scheda
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bleche, Blatt 2295 lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung: Bleche Flur: 3 Flurstück: 331 Flächengröße: 814 m ² .

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Zwangsversteigerungsabteilung Bruchstraße 32 57462 Olpe Auftrag vom 15.12.2023 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	---

Eigentümer:

zu je ½ Anteil

Prozessbevollmächtigter:

.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	26. Juli 2024
Qualitätsstichtag:	26.07.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen

oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der 1. Ortsbesichtigung: 08. März 2024

Teilnehmer am 1. Ortstermin: der Sachverständige Herr Michael Söhler

Anmerkung:

Zunächst wurde vom Unterzeichner ein 1. Besichtigungstermin für den 16. Februar 2024 (14.30 Uhr) angesetzt, der den Eigentümern als auch dem Rechtsvertreter der Eigentümerin per Einwurfeinschreiben übermittelt wurde. Per E-Mail hat [REDACTED] am 12. Februar 2024 dem Sachverständigen mitgeteilt, dass ein [REDACTED] besteht. Sodann wurde der anberaumte Ortstermin durch den Unterzeichner abgesagt.

Zur weiteren Vorgehensweise wurde [REDACTED] um Terminvorschläge zur Besichtigung der Immobilie gebeten.

Als 2. Besichtigungstermin wurde der 8. März 2024 vereinbart (jedoch wurde von [REDACTED] darauf hingewiesen, dass zu dem Besichtigungstermin auch seine Mandantin erscheinen wird und die Immobilie betreten möchte). Da [REDACTED] weiterhin auf die persönliche Teilnahme seiner Mandantin bestand und [REDACTED] weiterhin der Antragstellerin den Zutritt zur verfahrensgegenständigen Immobilie verweigerte, hat der Sachverständige aus Neutralitätsgründen im Ortstermin lediglich eine Besichtigung der Gebäude und des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum aus ohne Verfahrensbeteiligte vorgenommen.

Tag der 2. Ortsbesichtigung: 26. Juli 2024

Teilnehmer am 2. Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

Anmerkung:

Mit Schreiben vom 01.07.2024 wird dem Unterzeichner durch [REDACTED] mitgeteilt, dass ein Einverständnis seinerseits mit einer Besichtigung des Bewertungsobjekts von innen allein durch den Sachverständigen besteht.

Umfang der Besichtigung: Es wurden eine Außen- und Innenbesichtigung sowie fotografische Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts durchgeführt.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von dem Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchs vom 21.07.2023 zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtskarte¹
- Straßenkarte (Umgebungskarte)¹
- Luftbild¹
- aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500¹
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024, Internetauskunft über www.boris.nrw.de vom 23.07.2024
- schriftliche Auskunft vom 23.01.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjekts durch die Stadt Drolshagen
- schriftliche Auskunft vom 21.02.2024 und 10.04.2024 zur abgabenrechtlichen Situation

¹ Lizenzierte Karten zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de vom 04.08.2024.

- des Bewertungsobjekts durch die Stadt Drolshagen
- schriftliche Auskunft vom 09.04.2024 aus dem Baulastenverzeichnis durch den Kreis Olpe
 - schriftliche Auskunft aus dem Altablagerungskataster des Kreis Olpe vom 30.05.2024
 - schriftliche Auskunft vom 17.04.2024 bezüglich der Wohnungsbindung durch den Kreis Olpe
 - Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10.01.2024
 - Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Olpe
 - Auskünfte im Besichtigungstermin
 - sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

1.4 Kurzbeschreibung und Sachverhalte

Bei der in Rede stehenden Immobilie An der Weide 5 in Drolshagen – Scheda handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung. Das in Rede stehende Bewertungsobjekt ist zum Besichtigungszeitpunkt im Erd- und Dachgeschoss vollständig bewohnt. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist seit 01.09.2023 leerstehend. Gemäß der Mitteilung der Stadt Drolshagen liegt keine Gewerbeanmeldung vor.

Angaben Beteiligter bzw. dritter Personen werden in der Regel als richtig unterstellt – ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

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

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

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

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

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

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

Das Grundbuch ist vorliegend neben dem Zwangsversteigerungsvermerk durch zwei Vormerkungen zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung in Abteilung II belastet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

(vgl. Anlage 6.1 – Übersichtskarte)

Bundesland:

Nordrhein - Westfalen

Kreis:

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

Gemeinde:

Die Stadt Drolshagen ist eine typisch sauerländische Stadt, eingebettet im Naturpark Ebbegebirge in stiller, walddreicher Mittelgebirgslandschaft. Das heutige Stadtgebiet umfasst 58 Ortschaften unterschiedlichster Größe, das 6712 Hektar (ha) große Stadtgebiet hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 11,6 Kilometern und eine West-Ost-Ausdehnung von rund 8,9 Kilometern. Die Stadt Drolshagen liegt verkehrsgünstig im Winkel des Autobahnkreuzes Olpe an den Autobahnen A 45 (Sauerlandlinie) und A4. Auf der A 45 gibt es auf Drolshagener Seite die Autobahnabfahrt Drolshagen, kurz hinter der Stadtgrenze liegt die Abfahrt Olpe. Auf der A4 aus Richtung Köln ist Drolshagen über die Ausfahrt Eckenhagen/Drolshagen erreichbar. Außerdem verlaufen die Bundesstraßen 54 und 55 durch Drolshagen. Die Bushaltestellen im Stadtgebiet werden von den Verkehrsbetrieben Westfalen-Süd (VWS) und der Oberbergischen Verkehrsgesellschaft (OVAG) bedient. Die Wirtschaft ist wie fast im ganzen Sauerland durch den Mittelstand geprägt. Hauptsektoren der Drolshagener Wirtschaft sind der Maschinenbau, die metallverarbeitende und die Elektroindustrie, die Papierverarbeitung, Steinwerke, der Werkzeugbau, die Automobilzulieferung, die Bauindustrie und das Handwerk.

Kommunalprofil Drolshagen:
(31.12.2022²)

Regierungsbezirk Arnsberg
Gemeindetyp:
Größere Kleinstadt (10.000 Einwohner und mehr)

Fläche insgesamt: 6.711 ha
Fläche für Siedlung und Verkehr 1.174 ha
Vegetations- und Gewässerfläche 5.538 ha

Bevölkerungsdichte (Einwohner je km²):
Insgesamt 175,3
Siedlungs- und Verkehrsdichte 1.002,0

Bevölkerungsstand:
Drolshagen insgesamt 11.763

Durchschnittliche Bevölkerungsbewegung
je 1.000 Einwohner (2016 – 2022):
Drolshagen insgesamt - 1,0 %

Bevölkerungsstruktur (Anzahl):
unter 6 704
6 bis unter 18 1.401
18 bis unter 25 813
25 bis unter 30 588
30 bis unter 40 1.506
40 bis unter 50 1.362
50 bis unter 60 1.934
60 bis unter 65 1.009
65 und mehr 2.446

Bevölkerungsstruktur (in Prozent):
unter 6 ~ 6,0 %
6 bis 18 ~ 11,9 %
18 bis 25 ~ 6,9 %
25 bis 50 ~ 29,4 %
50 bis 65 ~ 25,0 %
65 und mehr ~ 20,8 %

Bevölkerungsvorausberechnung:
1.1.2023 – 1.1.2050 - 12,9 %

Durchschnittliche Wanderungen
(2018– 2022):
Zugezogene insgesamt 552
Fortgezogene insgesamt 539

Allgemeinbildende Schulen
insgesamt: 1.

Ort und Einwohnerzahl:

Scheda³ liegt an der Bundesautobahn 45 rund 4 Kilometer nordwestlich von Drolshagen, durch den Ort führt die Kreisstraße 36. Angrenzende Orte sind Bleche, Beul, Schlenke und Schützenbruch. Nördlich von Scheda liegen Steinbrüche, in denen Grauwacke abgebaut wurde bzw. wird.

² Quelle: www.it.nrw.de.

³ Quelle: www.wikipedia.de

In Scheda leben zum 31.12.2022 ca. 236 Einwohner.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:
im Westen: Köln (ca. 70 km)
im Süden: Siegen (ca. 40 km)
im Norden: Dortmund (ca. 70 km)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 10 km entfernt)

Autobahn:
im Südwesten: BAB 45 (Dortmund/Frankfurt),
Anschlussstelle Drolshagen ca. 2 km entfernt

Flughafen:
Frankfurt a.M. (ca. 165 km entfernt)
Köln (ca. 70 km entfernt)

Bahnhof:
Bahnhof in Olpe mit Anbindung an die Ruhr-Sieg-
Strecke.

2.1.2 Kleinräumige Lage

(vgl. Anlage 6.2 - Straßenkarte)

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt An der Weide 5 liegt nördlich der Bundesautobahn A 45 und südlich der Steinbrüche. Die Entfernung zum Ortszentrum von Drolshagen beträgt ca. 7 Autominuten, wo alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Größere Einkäufe können auch in Olpe oder Meinerzhagen erledigt werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen; die Kreisverwaltung Olpe ist in ca. 12 Autominuten zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:

Die Wohnlage ist als einfache Wohnlage zu qualifizieren ohne Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärmbelastungen). Als Geschäftslage bedingt geeignet (z.B. Büronutzung).

Infrastruktur:

In Drolshagen sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs in ausreichender Anzahl vor Ort, mehrere Discounter sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Das nächste Krankenhaus (St.-Martinus-Hospital) ist in Olpe vorhanden.

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

Im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts überwiegend wohnbauliche Nutzung, aufgelockerte, offene, 1-2-geschossige Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Der Sachverständige konnte während der Besichtigung keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der ca. 650 m Luftlinie im Süden verlaufenden A 45 feststellen.

Topographische Grundstückslage: nach Westen ansteigende Grundstückslage.

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 6.4 – Flurkarte NRW)

Gestalt und Form: Mittlere Grundstücksbreite: ca. 22,5 m
mittlere Grundstückstiefe: 36,0 m

Grundstücksgröße: Flurstück Nr. 331 Größe: 814 m².

Bemerkung: Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine unregelmäßige Grundstücksform.

2.3 Erschließung

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: ausgebaut, Fahrbahnen aus Betonpflaster, keine Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine grenzständige Bebauung des Wohnhauses, die Garage wurde auf die nordöstliche Grundstücksgrenze errichtet, Einfriedungen im Süden bestehend aus Lorbeerhecke sowie Mauerschalsteinen, im Norden wurde ebenfalls eine Hecke angepflanzt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft vom 30.05.2024 ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altablagerungskataster des Kreises Olpe vorhanden. Eine grundsätzliche Altlastenfreiheit ist daraus nicht abzuleiten.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bleche Blatt 2295 folgende Eintragung:

III/1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Stadt Drolshagen. Bezug: Bewilligung vom 06.07.2015 (UR-Nr. 280/2015, Notar Ulrich

Schmelzer, Drolshagen). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 24.09.2015.

II/2: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung von Teilflächen für die Stadt Drolshagen. Bezug: Bewilligung vom 06.07.2015 (UR-Nr. 280/2015, Notar Ulrich Schmelzer, Drolshagen). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 24.09.2015.

Anmerkung:

Die vorgenannten Eintragungen bleiben in dieser Wertermittlung im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens weisungsgemäß unberücksichtigt!

II/3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 12 K 14/23). Eingetragen am 21.07.2023.

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

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Bergbauliche Verhältnisse:

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

In den vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bergbau dokumentiert.

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

Wohnungsbindung:

Gemäß der schriftlichen Mitteilung durch den Kreis Olpe besteht keine Wohnungsbauförderung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Vorgenannte

Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Der Eigentümer teilt im Ortstermin mit, dass im Nordwesten eine Teilfläche von Flurstück 335 von der Stadt Drolshagen gepachtet ist (ca. 85 m²).

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis i. S. d. des GEG (Gebäude EnergieGesetz 2020 gültig seit 01. November 2020) wurde dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt.

Das neue Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Das GEG führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärme G) zusammen und löst diese ab.

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

Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin handelt es sich beim Bewertungsobjekt um ein **Effizienzhaus⁴ 55**. Die Kennzahl eines Effizienzhauses zeigt den Energiebedarf im Vergleich zum Referenzgebäude. So benötigt ein **Effizienzhaus 55** nur 55 Prozent der Primärenergie (die Kenngröße beschreibt, wie viel Energie ein Haus tatsächlich benötigt) eines Effizienzhauses 100, außerdem liegt der Transmissionswärmeverlust (die Kennzahl beschreibt, wie viel Wärme ein Haus über seine Hüllflächen verliert) im Vergleich nur bei 70 Prozent.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

⁴ Effizienzhäuser werden in unterschiedliche Stufen eingeteilt, um deren jeweilige Energieeffizienz anzuzeigen. Basis dafür ist das „Effizienzhaus 100“. Es dient als Referenz und entspricht den energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Die Effizienzhausstufe 100 gibt es nur noch als Referenzwert. Die beste Effizienzhausstufe ist das KfW Effizienzhaus 40 EE (= Erneuerbare-Energien-Klasse). Ein solches Gebäude benötigt nur 40 Prozent der Primärenergie im Vergleich zum Referenzgebäude. Zusätzlich wird mindestens 55 Prozent der Energie auf regenerativer Basis erzeugt.

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Drolshagen vom 23.01.2024 ist festzuhalten, dass die in Rede stehende Immobilie An der Weide 5 nicht unter Denkmalschutz gestellt ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen der entsprechenden Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Brandschutzrechtliche und -technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. abgabenrechtliche Situation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
(Grundstücksqualität)

beitragsrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Drolshagen lasten keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch auf dem Grundstück. Weiterhin teilt die Stadt Drolshagen mit Schreiben vom 21.02.2024 folgenden Sachverhalt mit:
„Das Grundstück wurde 2015 zum Pauschalpreis von 50,00 €/m² veräußert. Dieser Betrag beinhaltet die Anschlussbeiträge nach KAG (Wasser und Kanal). Ausbaumaßnahmen nach dem KAG stehen derzeit keine an.“

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich bzw. telefonisch eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet sich derzeit im Leerstand.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Inhalte der vorliegenden Bauunterlagen.

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

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 45 Abs. 4 BauO NRW (Dichtheit von Abwasseranlagen von bestehenden Hausanschlüssen) sowie Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft.

3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut, giebelständig.
Baujahr:	2016, Az. Baugenehmigung 20 110/15, Nachtragsgenehmigung vom Oktober 2019 Baubeginn 09. Juni 2016 aktuell noch keine Fertigbauabnahme
Grundflächenzahl ⁵ (GRZ):	ca. 0,34

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

Geschossflächenzahl ⁶ (GFZ):	ca. 0,33
Außenmaße Wohnhaus:	ca. 9,51 m x 12,63 m ca. 1,50 m x 4,13 m (Erker Süd) ca. 1,88 m x 4,13 m (Erker Nord)
Außenmaße Doppelgarage:	ca. 8,87 m x 6,74 m
Anmerkung:	Die Außenmaße sind anhand der vorhandenen Bauzeichnungen als auch der Automatisierten Liegenschaftskarte ermittelt und auf Plausibilität geprüft worden. Die Angaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Einem Erwerber wird grundsätzlich vor Vermögensdisposition ein Aufmaß empfohlen.
Wohnfläche: (vgl. Anlage 6.6, Seite 54 und 55)	Einliegerwohnung Untergeschoss: 62,19 m ² Hauptwohnung Erd- und Dachgeschoss: 192,95 m ²
Anmerkung:	Die Wohnflächenberechnung wurde den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, auf Richtigkeit geprüft und ggf. ergänzt. Die so ermittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrswertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.
Modernisierungen:	aufgrund des Baujahrs keine erforderlich
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt (Kratzputz) und gestrichen, Sockel farbig abgesetzt.
Anmerkung:	Im Anschlussbereich der Doppelgarage fehlt noch der Sockelputz.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Porenbetonstein (Ytong, 36,5er) gemäß statischen Erfordernissen
Innenwände:	Beton-Hohlblock Mauerwerk (24er bzw. 11,5er), mit Kalkputz verkleidet
Geschossdecken:	KG-Decke: Stahlbetondecke EG-Decke: Stahlbetondecke

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

	DG-Decke: Holzbalkendecke
Hauseingänge:	<u>Einliegerwohnung Untergeschoss:</u> Eingang an der südöstlichen Giebelseite: einflügelige Aluminiumhaustür mit Lichtausschnitt <u>Hauptwohnung Erd- und Dachgeschoss:</u> Eingang im nördlichen Erker unter dem auskragenden Bauteil, einflügelige Aluminiumhaustür mit Lichtausschnitt, Türschloss mit Fingerprint, Zugang über Stahlbetontreppe mit hochwertigem Belag, Edelstahlgeländer zur Absturzsicherung
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> <u>Untergeschosstreppe:</u> zweiläufige, gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest, Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag <u>Erdgeschossstreppe:</u> zweiläufige, gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest, Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag <u>Spitzbodentreppe:</u> Raumspartreppe (Holz)
<i>Anmerkung:</i>	<i>Bei den Geschosstrepfen im Unter- und Erdgeschoss müssen noch die Absturzsicherungen angebracht werden.</i>
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Sparrendach aus Nadelholz, Firstrichtung Ost-West, mit jeweils senkrecht dazu ausgebildeten Erkern mit süd- bzw. nördlicher Giebelrichtung <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), glasiert und edelengobiert, Dachüberstände und Schornstein in Stehfalzprofile aus Zink/Aluminium ausgebildet, Schneefanggitter Dachrinnen und Fallrohre aus Zink/Aluminium in der Farbe „Anthra-Zinc“
<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Dachkonstruktion im ausgebauten Dachgeschoss konnte nicht eingesehen werden, eine Dämmung als Zwischensparrendämmung als auch der obersten Geschossdecke ist gemäß Mitteilung im Besichtigungstermin vorhanden. Gemäß § 47 Abs. 1 GEG sind zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt/ (m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist.</i>

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss (siehe Anlage 6.8 Seite 59):

Einliegerwohnung:

Windfang, Wohnbereich, Kochen, Schlafen, DU/WC, Flur, Abstellraum

Kellerbereich:

Treppenhaus mit Diele, Schleuse zur Doppelgarage, Vorratsraum, Keller + Technik

Erdgeschoss Hauptwohnung (siehe Anlage 6.8 Seite 60):

Diele mit Treppenhaus, Flur, DU/WC, Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer, Wohnbereich mit Kochen

Anmerkung: Im Erdgeschoss wurde eine Trockenbauwand zur Abtrennung von Diele und Treppenhaus ca. 2022 eingebaut.

Dachgeschoss Hauptwohnung (siehe Anlage 6.8 Seite 61):

Diele mit Treppenhaus, Eltern, Gast, Kind 1 - 3, Bad, Balkon

Anmerkung: Im Gästezimmer ist derzeit noch eine weitere Küche eingebaut.

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bodenbeläge:

Untergeschoss:

Kellerbereich:

Fliesen

Einliegerwohnung:

Fliesen bzw. Laminat

Erdgeschoss:

großformatige Fliesen bzw. Talcusanboden
(Fabrikat Avatara Multisense Boden)

Dachgeschoss:

großformatige Fliesen bzw. Talcusanboden
(Fabrikat Avatara Multisense Boden)

Innenwandbekleidungen/-ansichten:

Untergeschoss:

Kellerbereich:

Kalkputz

Einliegerwohnung:

Kalkputz, Du/WC Fliesen bis ca. 1,0 m Höhe, darüber Kalkputz, Duschbereich raumhohe Fliesen

Erdgeschoss:

Kalkputz, Du/WC Fliesen bis ca. 1,0 m Höhe, darüber Kalkputz, Duschbereich raumhohe Fliesen

Dachgeschoss:

Kalkputz, Du/WC Fliesen bis ca. 1,0 m Höhe, darüber Kalkputz, Duschbereich raumhohe Fliesen

Deckenbekleidungen/-ansichten:

Untergeschoss:

Kellerbereich:

Kalkputz

Einliegerwohnung:

Kalkputz

Erdgeschoss:

Kalkputz

Dachgeschoss:

	Kalkputz, Decken mit integrierten Lichtspots, das Kinderzimmer 3 ist firstoffen ausgebaut
Fenster:	3-fachverglaste, zweifarbige Kunststofffenster, im Erdgeschoss bei den bodentiefen Fenstern und Türen mit Sicherheitsglas („ESG“) ausgestattet, elektrische Rollläden aus Kunststoff, Außenfensterbänke als Aluabdeckung ausgebildet, Kellerfenster ebenfalls 3-fachverglast
Anmerkung:	Die Rollläden im Unter- und Dachgeschoss sind einzeln bedienbar, im Erdgeschoss fehlt die Steuerungseinheit, so dass eine Benutzung derzeit nicht möglich ist.
Wohnungseingangstüre Erdgeschoss:	Glasschiebetür
Zimmertüren:	glatte Türen gehobener Qualität, gleiche Zargen, gute Beschläge
Kellertüren:	Fh-Türen
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung entsprechend dem Baujahr der Immobilie, Satellitenanlage mit 12 Anschlüssen, lan-Kabel
Heizung:	Wärmepumpe der Firma Beglau, Jahresarbeitszahl ca. 5,2 – 5,5, Baujahr 2017, Fußbodenheizung in allen Räumen der Immobilie, Flächenerdwärme (7 Strings à 120m) ⁷
Warmwasserversorgung:	Wasserspeicher (1.000 Liter Fassungsvermögen)
Photovoltaikanlage:	3-Phasig, Leistung 9,8 kWp, Module der Firma Heckert Solar, Batteriespeicher der Firma Moll (5 OPzV.solar 580), 23-24kW nutzbarer Kapazität, Netzwechselrichter der Firma Studer, Fabrikat Xtender XTM 4000-48 Sinus, SMA Wechselrichter, Baujahr der Anlage 2016/2017, Anschluss ans Netz im Mai 2018
Sanitäre Installation:	<u>DU/WC Untergeschoss:</u> Toilette, Waschbecken, bodenebene Dusche mit Glasabtrennung Sanitärfarbe: weiß

⁷ Beglau Wärmepumpen-Anlagen arbeiten nicht mit Erdwärme aus Tiefenbohrungen, sondern nutzen die Oberflächenwärme in einer Tiefe von ca. 1,50 Meter mit Hilfe von Erdwärmekollektoren. Diese werden beispielsweise unter Gärten oder Grünanlagen in der direkten Umgebung des Gebäudes in Form von speziellen Kupferrohren in Grabenanlagen platzsparend verlegt. Dort wird der Erde die oberflächliche, durch Sonneneinstrahlung gespeicherte Wärme mit Hilfe eines Kältemittels, das in den Kupferrohren zirkuliert, entzogen und der im Technikeller installierten Wärmepumpe zugeführt. Von dort aus gelangt die gewonnene Energie in einen Trinkwasserspeicher und anschließend in die Heizungsanlage. Ideal funktioniert dieses System mit einer Fußbodenheizung, da in diesem Fall die Vorlauftemperatur geringer ist als bei üblichen Heizkörpern.

	<u>DU/WC Erdgeschoss:</u> Toilette, Waschbecken, bodenebene Dusche ohne Abtrennung Sanitärfarbe: weiß
	<u>Bad Dachgeschoss:</u> Toilette, Waschbecken, Bidet, bodenebene Dusche mit Glasabtrennung, Trapez-Badewanne Sanitärfarbe: weiß
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	Balkon gartenseitig, Treppe zum Erdgeschoss
Küchenausstattungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Belichtung und Besonnung:	gut
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	vgl. hierzu Grundrissabbildungen in der Anlage 6.8
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage als Anbau an die nördliche Gebäudeseite des Wohnhauses, grenzständig, Abstell- bzw. Technikraum im gartenseitigen Gebäudebereich
Baujahr:	2016, Az. Baugenehmigung 20 110/15
Außenansicht:	verputzt und gestrichen wie Sockel des Wohngebäudes

Anmerkung: *Entgegen der ursprünglich genehmigten Planung wurde die Doppelgarage nebst Abstellraum um ca. 2,75 m in die Gebäudeflucht des Wohnhauses verlängert. Eine diesbezügliche Nachtragsgenehmigung wurde durch den Kreis Olpe im Oktober 2019 genehmigt.*

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (36,5 er)
Decke:	Stahlbetondecke (unbehandelt)
Dacheindeckung:	bituminöse Schweißbahnabdichtung

Fußboden:	Estrich
Wandbekleidung:	Putz
Garagentor:	elektrisches Rolltor
Türen:	Fh-Türen
Geländer:	Edelstahlgeländer straßenseitig als Absturzsicherung
Baumängel/Bauschäden: (soweit augenscheinlich ersichtlich bzw. mitgeteilt)	keine erkennbar.

3.4 Außenanlagen

- Straßenseitige Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz
- geschotterte Fläche zwischen Straßenrandstein und Wohnhaus bzw. Garage
- Mauer im südlichen Grundstücksbereich und vor dem Erker, verkleidet mit Robinienholz (Horizontalmontage), gepflasterter Weg als Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich aus Basaltnatursteinen, Hainbuchenhecke zur Einfriedung.
- Wiesenfläche mit Anpflanzungen und Einfriedungen
- geschotterte Flächen gartenseitig zur Vorbereitung der Terrasse
- Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 1.500 Litern
- Rigolenversickerung⁸.

Anmerkung: Die Außenanlagen müssen in Teilbereichen noch fertiggestellt werden.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Doppelgarage bebauten Grundstück in 57489 Drolshagen – Scheda, An der Weide 5 zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bleche	2295	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bleche	3	331	<u>814 m²</u> 814 m ² .

⁸ Der örtliche Kanal in der Erschließungsstraße An der Weide ist nur für anfallendes Schmutzwasser ausgelegt. Das Niederschlagswasser wird aus diesem Grund über eine Rigolenversickerung auf dem eigenen Grundstück versickert. Hierbei handelt es sich um 2 Rohre d=16 cm mit einer Sohlenbreite von 2,00 m, einer nutzbaren Länge von 10,70 m und einer nutzbaren Höhe von 1,50 m.

4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *“durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”*

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am *“gewöhnlichen Geschäftsverkehr”* im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand,

spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig –wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium “Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr” das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.⁹⁾

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Nettokaltmieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

⁹ Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB 3.1); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB 3.1) und BGH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB 3.1).

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für die hier zu bewertende Grundstücksart zu, da es sich um **ein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag des Bodenrichtwertes	= 01.01.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= MD (Dorfgebiet)
Beitragszustand	= beitragsfrei
Geschosszahl	= I-II
Bauweise	= offene Bauweise
Fläche	= 300 – 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.07.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschosszahl	= I
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 814 m ² .

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.07.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche	300 – 1000 m ²	814 m ²	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 60,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 60,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 60,00 €/m ²	
Fläche			× 814 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 48.840,00 € rd. <u>48.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2024 insgesamt **48.800,00 €**.

Erläuterung zur Bodenwertermittlung:

E 1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Zum Stichtag 01.01.2021 erfolgte eine Bodenrichtwerterhöhung von 55,00 €/m² auf 60,00 €/m².

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten

Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.136,00 €/m ² BGF	437,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	403,89 m ²	61,57 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	23.000,00 €	2.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	481.819,04 €	29.406,09 €
Baupreisindex (BPI) 26.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	880.283,39 €	53.724,93 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	880.283,39 €	53.724,93 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		72 Jahre	52 Jahre
• prozentual		10,00 %	13,33 %
• Faktor	x	0,90	0,8667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	792.255,05 €	46.563,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		838.818,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	858.818,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	907.618,45 €
Sachwertfaktor	x	0,73
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	662.561,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	662.561,47 €
	rd.	663.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (Bruttogrundfläche = BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Kataster- und Bauunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B.

- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungskosten

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

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

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 %			0,2	0,8	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0	0,0 %	3,7 %	87,3 %	9,0 %

Anmerkung:

Die nachfolgend ausgewählten Ausstattungsstandards dienen nur zur Einstufung des Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in die entsprechenden Ausstattungsstandardstufen. Die genannten Bauteile müssen daher nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die nachfolgend nicht aufgeführt sind. Somit handelt es sich hierbei lediglich um eine Beispielausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	3,7	30,90
4	1.005,00	87,3	877,36
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.021,66 gewogener Standard = 4,1			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.021,66 €/m² BGF

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.021,66 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus x 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.072,74 €/m² BGF
rd. 1.073,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: **EG, OG, nicht unterkellert, ausgebauter DG**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	0,0	0,00
3	920,00	3,7	34,04
4	1.105,00	87,3	964,66
5	1.385,00	9,0	124,65
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.123,35 gewogener Standard = 4,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.123,35 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3
 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus x 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.179,52 €/m² BGF
 rd. 1.180,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.073,00	165,59	41,00	439,93
Gebäudeteil 2	1.180,00	238,30	59,00	696,20
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.136,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anbau an Wohnhaus x 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 436,50 €/m² BGF
 rd. 437,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe zum Erdgeschoss	10.000,00 €
Balkon gartenseitig	13.000,00 €
Besondere Einrichtungen	
keine	0,00 €
Summe	23.000,00 €

Gebäude: Doppelgarage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Geländer	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	
keine	0,00 €
Summe	2.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Laut Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen – AGVGA.NRW – (Protokoll vom 05.10.2021) soll der Regionalfaktor bis zur Ermittlung seitens eines Forschungsunternehmens mit 1,00 angesetzt werden.

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 Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• pauschale Schätzung	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

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.

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung:

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2016 = 8$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre} =$) 72 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 72 Jahren und
- ein Baujahr 2016

zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer Doppelgarage:

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2016 = 8$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre} =$) 52 Jahren.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 52 Jahren und
- ein Baujahr 2016

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (lineare Abschreibungsmodell) angewendet worden.

Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Marktanpassungsfaktor von **0,73** für angemessen.

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.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung gegebenenfalls 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.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWert V21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Geländer im Treppenhaus anbringen• Durchführung von Restarbeiten	
Weitere Besonderheiten	+13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Wert der Photovoltaikanlage (vgl. Anlage 6.9)	+13.000,00 €
Summe	0,00 €

Zusätzliche Anmerkung:

Alle Kosten für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Höhe anzusetzen, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen bzw. im Kaufpreis durchsetzen können. Deswegen sind die diesbezüglichen Wertminderungen aus bewertungstheoretischen Gründen modellkonform zu ermitteln.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sowie fehlende Herstellungskosten etc. sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Mit anderen Worten: die Kosten liegen i.d.R. oberhalb der Wertminderung und deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen (Kosten \neq Wert). Dies ist insbesondere damit zu begründen, dass der Erwerber bei der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen mitgestalten kann und somit bereit ist, einen höheren Kaufpreis für die Immobilie zu zahlen. Der relative Anteil der gestaltbaren Maßnahmen an den reinen Investitionskosten ist sachverständig zu schätzen.

Investitionskosten sollen demnach wertmäßig und nicht kostenmäßig berücksichtigt werden. Mit anderen Worten: die tatsächlichen Kosten weichen von den hier in Ansatz gebrachten Kosten ab. Es wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Es ist

ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Wohn- flächen (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€ /m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien- wohnhaus mit Einliegerwohnung Doppelgarage	Wohnung im Erd- und Dachgeschoss	192,95		7,50	1.447,13	17.365,56 (71%)
	Wohnung im Untergeschoss	62,19		8,00	497,52	5.970,24 (24%)
			1,00	100,00	100,00	1.200,00 (5%)
Summe		255,14	1,00		2.044,65	24.535,80 (100%)

Das Bewertungsobjekt ist zurzeit im Erd- und Dachgeschoss bewohnt, die Einliegerwohnung steht aktuell leer. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Diese wurde dem aktuellen örtlichen Mietspiegel entnommen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.535,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.013,64 €
jährlicher Reinertrag	= 19.522,16 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 48.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.220,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.302,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 71 ¹⁰ Jahren Restnutzungsdauer	× 33,071
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 605.270,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung Seite 25)	+ 48.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 654.070,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 654.070,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 654.070,73 €
	rd. 654.000,00 €

¹⁰ Gewichtet nach den Rohertragsanteilen des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und der mit angebaute Doppelgarage am Gesamtrohertrag:
 95 % von 72 Jahren (RND Einfamilienwohnhaus) = 68,40 Jahre
 5 % von 52 Jahren (RND Doppelgarage) = 2,60 Jahre
 71,00 Jahre, **rd. 71 Jahre.**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen erfolgten auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen. Sie orientiert 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. Literaturverzeichnis [1], Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Kreis Olpe (Stand 01.03.2023) abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Einliegerwohnung im Untergeschoss:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	858,22
Mietausfallwagnis	2,00	----	119,40
Summe			1.328,62

- für die Mieteinheit Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.662,71
Mietausfallwagnis	2,00	----	347,31
Summe			3.361,02

- für die Mieteinheit Doppelgarage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	----	208,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	24,00
Summe			324,00

Liegenschaftszinssatz

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023, Abschnitt 6.1.3, liegt für den Kreis Olpe kein ausreichendes Datenmaterial zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen vor, so dass auf die veröffentlichte Wertermittlungsliteratur verwiesen wird. Aus der Kaufpreissammlung des Jahres 2023 liegt nur für den Teilmarkt „Wohnungseigentum, Weiterverkäufe“ eine Datenmenge vor, die es erlaubt, hieraus einen annähernd statistisch gesicherten Liegenschaftszins abzuleiten.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04. veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind

bestimmt und angesetzt.

Der Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von **2,50%** für angemessen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Siehe Erläuterungen im Sachwertverfahren auf Seite 38 dieses Gutachtens.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses

Der **Sachwert** wurde mit rd. **663.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **654.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (angepasste Miete des örtlichen Mietspiegels, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) x 1,00 (d) = 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,90 (b) = 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[663.000,00 € x 1,000 + 654.000,00 € x 0,900] ÷ 1,900 = rd. **660.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Doppelgarage bebauten Grundstück in 57489 Drolshagen - Scheda, An der Weide 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bleche</i>	2295	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Bleche</i>	3	331

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.07.2024 mit

660.000,00 €

(in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Freudenberg, den 12. August 2024



Michael Söhler
Michael Söhler

Hinweise zum Urheberschutz

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet

veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020
- [4] Baukosten 2020/2021: Instandsetzung/ Sanierung, Modernisierung/ Umnutzung; Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
- [5] Immobilien & bewerten, Zeitschrift für Bewertungssachverständige
- [6] Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW
- [6] Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien; Herbert Troff

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa, Version 36.24.2.0“ (Juli 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- | | | |
|-----|--|---------------------|
| 6.1 | Regionalkarte | Maßstab ~ 1: 50.000 |
| 6.2 | Straßenkarte (Umgebungskarte) | Maßstab ~ 1: 10.000 |
| 6.3 | Luftbild | Maßstab ~ 1: 1.000 |
| 6.4 | Flurkarte NRW (Auszug aus der Liegenschaftskataster) | Maßstab ~ 1: 500 |
| 6.5 | Fotoübersichtsplan | |
| 6.6 | Wohnfläche | |
| 6.7 | Fotos | |
| 6.8 | Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitt | |
| 6.9 | Wert der Photovoltaikanlage | |