



Sachverständigenbüro Middel · Auf der Ennert 20 · 57462 Olpe

Amtsgericht Olpe
-12 K 15/24 -
Bruchstraße 32

57462 Olpe

Lothar Middel

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

Sachverständiger

für die Bewertung von Immobilien
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Büro Gütersloh:

Glockengießerstraße 24
33330 Gütersloh
Telefon 0 52 41 / 96 17 900
Telefax 0 52 41 / 96 17 901

Büro Olpe:

Auf der Ennert 20
57462 Olpe
Telefon 0 27 61 / 6 52 28
Telefax 0 27 61 / 6 41 37

E-Mail info@marktwerte.de
Internet www.marktwerte.de

Olpe, den 14.04.2025

Az. SV.: 018/2025

Az. AG.: 12 K 15/24

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



GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute **Erbbaurecht**
in **57439 Attendorf-Windhausen, Höhenstraße 114**

| | | |
|-------------------|-------------|------------|
| Erbbaugrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Windhausen</i> | <i>1131</i> | <i>1</i> |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Windhausen</i> | <i>3</i> | <i>496</i> |

Der **Verkehrswert** des Erbbaurechts wurde zum Stichtag
09.04.2025 ermittelt mit rd.

288.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 17 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 3 |
| 1.4 | Auswertung des Erbbaurechtsvertrags | 4 |
| 1.4.1 | Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts | 4 |
| 1.4.2 | Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts | 4 |
| 1.4.3 | Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts | 5 |
| 1.4.4 | Erbbauzins | 5 |
| 1.4.5 | Wertsicherung | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 9 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 9 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 9 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Einfamilienhaus..... | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 11 |
| 3.2.4 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 12 |
| 3.2.4.1 | Wohnung..... | 12 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 12 |
| 3.3 | Nebengebäude | 13 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 13 |
| 4 | Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs | 14 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 16 |
| 5.1 | Grundstücksdaten | 16 |
| 5.2 | Erbbaurecht und Erbbauzins..... | 16 |
| 5.3 | Verfahrenswahl mit Begründung | 17 |
| 5.4 | Bodenwertermittlung | 18 |
| 5.4.1 | Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück..... | 18 |
| 5.4.2 | Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht | 20 |
| 5.5 | Sachwertermittlung | 21 |
| 5.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 21 |
| 5.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 22 |
| 5.5.3 | Sachwertberechnung | 24 |
| 5.5.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung..... | 25 |
| 5.6 | Ertragswertermittlung | 34 |
| 5.6.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 34 |
| 5.6.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 35 |
| 5.6.3 | Ertragswertberechnung | 37 |
| 5.6.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 38 |
| 5.7 | Verkehrswert | 44 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 46 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 46 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 47 |
| 6.3 | Verwendete fachspezifische Software | 47 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus |
| Objektadresse: | Höhenstraße 114 57439 Attendorn-Windhausen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Windhausen, Blatt 1131, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Windhausen, Flur 3, Flurstück 496 (600 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Olpe Bruchstraße 32 57462 Olpe |
| | Auftrag vom 21.03.2025 |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 09.04.2025 |
| Qualitätstichtag: | 09.04.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 09.04.2025 |
| Umfang der Besichtigung: | Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. |

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird ein Abschlag am vorläufigen Verkehrswert durchgeführt (vgl. Seite 44). Dieser Abschlag trägt evtl. Bauschäden oder -mängeln im Gebäude Rechnung.

Eine Aussage über den Innenzustand und die Innenausstattung kann nicht getroffen werden. Erwähnte Bauteile stammen aus der Bauakte des zuständigen Bauamtes bzw. wurden unterstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige Herr Lothar Middel,
sowie seine Mitarbeiterin Frau Ramona Arens

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 23.12.2024 und Erbbaurechtsvertrag vom 22.02.2001
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.03.2025
- Auskunft aus dem Planungsrecht vom 25.03.2025
- Auskunft über die Erschließungssituation vom 24.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.03.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 03.04.2025
- Grundrisse, Berechnung der Brutto-Grundfläche u. der Wohnfläche

1.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 22.03.2001 (UR-Nr.498/2000 des Notars in Plettenberg)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 04.04.2001;
(Datum des Grundbucheintrags: 04.04.2001);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 75 Jahre;
Laufzeit bis: 04.04.2076

1.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück;
Begründung: eindeutig aus Erbbaurechtsvertrag ersichtlich

vereinbarte Nutzung: Errichtung eines Wohnhauses;
Wohnen;

Würdigung:

Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

Begründung/Erläuterung:

Für die Bestimmung des angemessenen Erbbauzinses bzw. Bodenverzinsungsbetrags zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts kann deshalb der Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks zugrunde gelegt werden

1.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

| | |
|--|---|
| übliche Vereinbarungen: | Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG); Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG); Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG); Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen |
| besondere Vereinbarungen: | Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Wohnhaus; Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG). |
| Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: | 66,66 % des gemeinen Werts des Bauwerks |

1.4.4 Erbbauzins

| | |
|---|--|
| bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: | 1.963,36 € / Jahr |
| derzeit gezahlter Erbbauzins: | 2.674,27 € / Jahr (der genannte Erbbauzins wurde mittels Index ermittelt ($1.963,36 \text{ €/Jahr} \times (120,0 \text{ (Verbraucherindex am Wertermittlungstichtag)} : 88,1)$). Ob dieser tatsächlich gezahlt wird ist nicht bekannt); Datum der letzten Anpassung (geschätzt): 01.01.2025 |
| Sicherung: | Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast; Anpassungsvereinbarung dinglich gesichert. |

1.4.5 Wertsicherung

| | |
|---|--|
| vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: | Anstieg des der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um % |
| vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung: | Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) |
| vereinbarter Umfang der Anpassung: | 100 % des Bezugsmaßstabes |
| vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall: | frühestens alle 3 Jahre aus § 9a ErbbauRG bei Wohnen |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Olpe
Ort und Einwohnerzahl: Attendorn;
Ortsteil Windhausen (ca. 670 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 130 km entfernt)
Autobahnzufahrt:
A 45 (Gießen-Dortmund) (ca. 18 km entfernt)
Bahnhof:
Attendorn (ca. 5 km entfernt)
Flughafen:
Köln-Bonn (ca. 90 km entfernt)

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage; Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, Kreis Olpe):

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kaufpreissammlung

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

Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt:

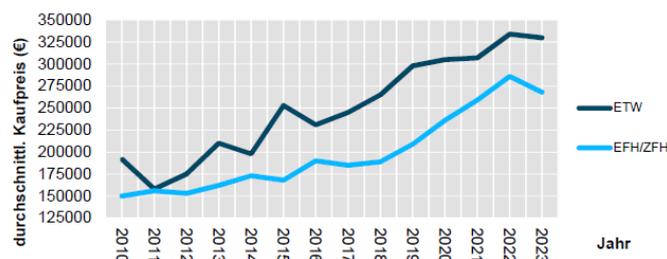
stagnierend → leicht steigend ↗ steigend ↑ leicht fallend ↘ fallend ↓

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

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

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

Preisniveau im Kreis Olpe



2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufglockerte, offene Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|--|---|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4) | <u>Straßenfront:</u> ca. 22 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 600 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform |
|--|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|--|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehwege nicht vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kleinkläranlage |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken Überbau des Gartenhauses aus das Nachbarflurstück 497. Der Überbau liegt jedoch aufgrund der geringen überbauten Fläche im Rundungsbereich. Auf eine diesbezügliche Bewertung wird daher verzichtet. |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Windhausen, Blatt 1131 folgende Eintragungen:

“Erbbauzinsreallast mit Wertsicherungsklausel in Höhe von jährlich 3.840,00 DM (Dreitausendachthundertvierzig Deutsche Mark für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Windhausen blatt 1127). Bezug: Bewilligung vom 16. Oktober 2000 (Notar Joachim Schade in Plettenberg, UR Nr. 498/2000). Eingetragen am 4. April 2001.”

“Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Windhausen Blatt 1127). Bezug: Bewilligung vom 16. Oktober 2000 – § 4 Abs. 1 (Notar Joachim Schade in Plettenberg, UR Nr. 498/2000). Eingetragen am 4. April 2001.”

“Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Windhausen Blatt 1127). Bezug: Bewilligung vom 16. Oktober 2000 – § 4 Abs. 2 (Notar Joachim Schade in Plettenberg, UR Nr. 498/2000). Eingetragen am 4. April 2001.”

“Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Windhausen Blatt 1127). Bezug: Bewilligung vom 16. Oktober 2000 – (Notar Joachim Schade in Plettenberg, UR Nr. 498/2000). Eingetragen am 4. April 2001.”

Vorgenannte Eintragungen sind in der Bewertung des Erbbaurechts berücksichtigt.

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:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen (vgl. Anlage Seite 17).

nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Demnach bestehen für das Bauen im Außenbereich strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Die Vermietungssituation ist nicht bekannt. Das Objekt wurde beim Ortstermin in nicht zugänglich gemacht. Auch haben die Eigentümer hierzu keinerlei Angaben gemacht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|--------------------------|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend |
| Baujahr: | 2001 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierung: | innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seiten 30 und 31. |
| Flächen und Rauminhalte: | Die Wohnfläche beträgt rd. 187 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 400 m ² |
| Energieeffizienz: | Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Außenansicht: | insgesamt Klinkermauerwerk |

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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Beton |
| Keller: | Gas- oder Porenbetonmauerwerk |
| Umfassungswände: | Gas- oder Porenbetonmauerwerk |
| Innenwände: | Gas- oder Porenbetonmauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton, Holzbalken |
| Treppen: | <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Naturstein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; einfaches Eisengeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in private Kleinkläranlage |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen |
| Heizung: | Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2001; Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße unbekannt, Baujahr 2001 |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Textilbelag, Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Putz mit Tapeten,
Fliesen in Bad und WC raumhoch,
in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung;
tlw. mit innenliegenden Sprossen;
Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Naturstein;
Fensterbänke außen aus Klinker

Türen: Eingangstür:
Kunststoff mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:
bessere Türen aus Holz;
durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation: ausreichend vorhanden

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: zwei Markisen
2 Dachaufbauten und Eingangsüberdachung (sind in Wohn- und Brutto-Grundfläche berücksichtigt)

besondere Einrichtungen: Alarmanlage und Videoüberwachung

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Holz Unteransicht Dach und Verblendung der Dachaufbauten anstrich bzw. erneuerungsbedürftig, da tlw. fehlend;
Einbau fehlender Einbaustrahler auf der Terrasse;
Erneuerung defekter Rollläden;
Reparatur Fensterrahmen etc.
(vgl. Seiten 33 und 43);

wirtschaftliche Wertminderungen: Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken.

Derartige Wertminderungen sind nicht vorhanden.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Es besteht nach äußerem Eindruck geringfügiger Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Garage (Doppelgarage, massiv, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Betonboden)
Gartenhütte in Holzbauweise

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage mit Überlauf und Versickerung, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Terrasse, Sitzecke, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 6, Abs. 1 ImmoWertV21.

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

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

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

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 57439 Attendorn-Windhausen, Höhenstraße 114 zum Wertermittlungstichtag 09.04.2025 ermittelt.

| | | | |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Erbbaugrundbuch <i>Windhausen</i> | Blatt <i>1131</i> | lfd. Nr. <i>1</i> | |
| Gemarkung <i>Windhausen</i> | Flur <i>3</i> | Flurstücke <i>496</i> | Fläche <i>600 m²</i> |

5.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

| | |
|--|---|
| Vertragsbeginn: | 04.04.2001 |
| bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: | 1.963,36 € / Jahr |
| vereinbarte Zahlungsweise: | 1 Zahlungen / Jahr (vorschüssig) |
| letzte Anpassung vor dem Stichtag: | 01.01.2025 (unterstellt) |
| zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: | 2.674,27 € / Jahr (unterstellt; vgl. Seite 5) |
| Laufzeit des Erbbaurechts: | 75 Jahre |
| Zeitablauf des Erbbaurechts: | 03.04.2076 |
| Restlaufzeit des Erbbaurechts somit: | 51 Jahre |

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

| | |
|---------------------------------|---|
| Art der Nutzung: | Wohnen |
| Fallgruppe: | wirksame Anpassungsvereinbarung |
| Auslöserindex: | Verbraucherpreisindex (Dt. insg.) |
| Mindestanstieg des „Auslösers“: | 0,00 % (Null, wenn nicht vereinbart) |
| Anpassungsmaßstab: | Verbraucherpreisindex (Dt. insg.) |
| Basis der Anpassung: | zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins |
| Umfang der Anpassung: | 100,00 % (100,00 %, wenn voll anzupassen) |
| Kappungsgrenze: | gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG |
| Basis der Kappungsgrenze: | bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins |
| vereinbartes Mindestintervall: | 3 Jahre |
| gesetzliches Mindestintervall: | 3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG |

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Gebäudeentschädigungsvereinbarung: | gemeiner Wert / Verkehrswert (x %) |
| Gebäudeentschädigung: | 66,66 % |

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Bodenwertermittlung

5.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 07.04.2025 im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de erkundet. Er beträgt 70,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1 |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche | = | 300 bis 1.000 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|----------------------------|---|----------------------------|
| Wertermittlungstichtag | = | 09.04.2025 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Art der baulichen Nutzung | = | landwirtschaftliche Fläche |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1 |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche | = | 600 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| | | | | | |
|---|--------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------|----|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | | = | frei | |
| abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | | 70,00 €/m ² | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung | |
| Stichtag | 01.01.2025 | 09.04.2025 | × 1,00 | E1 | |
| lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 70,00 €/m ² | E2 |
| Fläche (m ²) | 300 – 1.000 | 600 | × 1,00 | | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | | |
| Art der baulichen Nutzung | WA (allgemeines Wohngebiet) | landwirtschaftliche Fläche | × 1,00 | E3 | |
| Vollgeschosse | 1 | 1 | × 1,00 | | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | | |
| abgabefreier relativer Bodenwert | | | = | 70,00 €/m ² | |
| Fläche | | | × | 600,00 m ² | |
| abgabefreier Bodenwert | | | = | 42.000,00 € rd. 42.000,00 € | |

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 insgesamt rd. 42.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten 15 Jahren keine Bodenpreisveränderungen eingetreten und auch keine wesentliche Veränderung zu erwarten ist.

E2

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

E3

Die unterschiedliche Ausweisung hat keinen Einfluss auf den Bodenwert, da die Nutzung (hier: Wohnen) dadurch nicht beeinträchtigt wird und auch sonst keine wertrelevanten Einflüsse vorliegen.

5.4.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Beschreibung des Bewertungsmodells

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

| | | | |
|--|---|---------------------|------------------------|
| Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag | | 42.000,00 € | |
| üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag | × | 3,00 % ² | |
| angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag | = | 1.260,00 € | |
| Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig) | | | |
| • Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 51,00 Jahre) | | | |
| • angemessener Kapitalisierungszinssatz (p = 3,00 %) | × | 25,951 | |
| Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts (nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz) | | | = 32.698,26 € |
| | | | rd. <u>32.700,00 €</u> |

² Der Gutachterausschuss des Kreises Olpe hat aufgrund zu geringer Verträge keine Daten und damit keine üblichen Erbbauzinssätze abgeleitet. Daher wurde auf den Nachbarkreis (Oberbergischer Kreis) zurückgegriffen. Der dort zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht (Oberbergischer Kreis Stand 2024) auf Seite 105 durchschnittliche Erbbauzinssätze für Neuabschlüsse von 3,2 % ± 1,9 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes veröffentlicht. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird ein Erbbauzinssatz in Höhe von 3,00 % für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des „Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts“ verwendet.

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus | Garage |
|--|---|-----------------------------|-------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (vgl. Seite 27) | = | 988,00 €/m ² BGF | |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) (vgl. Anlage Seite 16) | × | 400,00 m ² | |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 395.200,00 € | |
| Baupreisindex (BPI) 09.04.2025 (2010 = 100) | × | 184,7/100 | |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 729.934,40 € | |
| Regionalfaktor (vgl. Seite 27) | × | 0,99 | |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 722.635,06 € | |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) (vgl. Seite 28) | | 80 Jahre | |
| • Restnutzungsdauer (RND) (vgl. Seite 30) | | 56 Jahre | |
| • prozentual | | 30,00 % | |
| • Faktor | × | 0,70 | |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 505.844,54 € | |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) (vgl. Seite 28) | + | 8.000,00 € | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 513.844,54 € | 25.000,00 € |
| Gartenhütte | | | 2.000,00 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 540.844,54 € |
| vorläufiger Sachwert der baul. Außenanlagen u. sonst. Anlagen (vgl. Seite 28) | + | 32.450,67 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 573.295,21 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 42.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 615.295,21 € |
| Sachwertfaktor (vgl. Seite 30) | × | 0,71 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = | 436.859,60 € |
| Bodenwert des Grundstücks | - | 42.000,00 € |
| Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts | = | 394.859,60 € |
| Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts (vgl. Seite 20) | + | 32.700,00 € |
| Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen u. sonst. Anlagen | - | 0,00 € |
| finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil | = | 427.559,60 € |
| Erbbaurechtsfaktor (vgl. Seite 31) | × | 0,90 |
| marktangepasster vorl. Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts | = | 384.803,64 € |
| Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (vgl. Seite 32) | - | 52.600,00 € |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts | = | 332.203,64 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 33) | - | 3.500,00 € |
| Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz | = | 328.703,64 € |
| | rd. | 329.000,00 € |

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|--------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | | 1,0 | |
| Dach | 15,0 % | | | | 1,0 | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | | 1,0 | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | | 1,0 | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 48,0 % | 52,0 % | 0,0 % |

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|---------------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 4 | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) |
| Dach | |
| Standardstufe 4 | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Kon- struktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachfor- men, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitge- mäßigem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial ge- füllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmen- der Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 4 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwer- tige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 4 | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodenglei- che Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|---|-------------------------------------|--|
| 1 | 655,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 725,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 835,00 | 48,0 | 400,80 |
| 4 | 1.005,00 | 52,0 | 522,60 |
| 5 | 1.260,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,5 | | | = 923,40 |

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 923,40 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,93

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Verklinkerung × 1,15

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 987,58 €/m² BGF

rd. 988,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

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.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

| Bezeichnung | Zeitwert |
|---|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Markisen (a´ 1.000,00 €) | 2.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) | |
| Alarmanlage und Videoüberwachung | 6.000,00 € |
| Summe | 8.000,00 € |

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------|
| prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insgesamt (540.844,54 €) | 32.450,67 € |
| Summe | 32.450,67 € |

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 2001 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 0,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,0 | 0,0 | B01 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,0 | 0,0 | B02 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,0 | 0,0 | B03 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 0,0 | B04 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 | 0,0 | B05 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,0 | 0,0 | B06 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 0,0 | B07 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 0,0 | B08 |
| Summe | | 0,0 | 0,0 | |

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Der Dachstuhl und die Dacheindeckung samt Dämmung befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B02

Die Fenster und Außentüren befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B03

Die Leitungssysteme befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch aktuell nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B04

Die Heizungsanlage (Wärmeerzeuger und Wärmeverteiler) stammen vermutlich aus dem Baujahr 2001 und befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B05

Die Fassade hat ein 2-schaliges Mauerwerk und ist deshalb ausreichend wärmegeklämt. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B06

Die Bäder befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B07

Der Innenausbau befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt auch zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

B08

Der Grundriss ist zeitgemäß. Maßnahmen wurden innerhalb der letzten 15 Jahre nicht durchgeführt und sind auch aktuell nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Punktevergabe findet daher nicht statt.

Ausgehend von den 0,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2001 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 24 Jahre =) 56 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads " nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein Baujahr von 2001.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser nennt auf Seite 39 seines Grundstückmarktberichtes (Kreis Olpe, Stand 2024) einen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert bis 71 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 615.295,21 € in Höhe von 0,71 (extrapoliert). Dieser Sachwertfaktor wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Sachwertes verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zusteht

Es errechnet sich kein Entschädigungsanteil für den Erbbaurechtsgeber bei $n_E > n_G$ und/oder $X = 100\%$.

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß den erbbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h. $n_E \ll n_G$) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d. h. $X < 100\%$).

In diesen Fällen ist der am Ende des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Vertragsablauf (d. h. insbesondere bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die restliche Vertragslaufzeit (n_E) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese sogar, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht des Wertermittlungsstichtags) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ($X = 100\%$) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringer Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die zeitlich befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Diesbezügliche Empfehlungen sind in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5.1.3 enthalten.

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- sobald der Auslöserindex sich ändert,
- frühestens jedoch 3,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 erfolgte am 01.01.2025 (unterstellt; vgl. Seite 5), d. h. rd. 3 Monate zuvor. Seit der letzten Anpassung am 01.01.2025 wird (unterstellt), dass keine Veränderung eingetreten sein. Demnach ist nicht von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen. In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_W angehalten.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_W = Z'_L \times (1 + m'_{LW} \times U)$$

Eingangsdaten:

| | | |
|---|-----------|--------------|
| zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins | Z'_L | = 2.674,27 € |
| Veränderung des Anpassungsmaßstabes M | m'_{LW} | = 0,00 % |
| vereinbarter Umfang der Anpassung | U | = 100,00 % |

(Zwischen-)Ergebnis:

| | | |
|------------------------------------|--------|----------|
| (vorläufig) angepasster Erbbauzins | Z'_W | = 0,00 € |
|------------------------------------|--------|----------|

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{W_{max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{0W})$$

Eingangsdaten:

| | | |
|--|-----------|--------------|
| bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins | Z'_0 | = 1.963,36 € |
| (bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G | g'_{0W} | = 0,00 % |

(Zwischen-)Ergebnis:

| | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| max. erzielbarer Erbbauzins | $Z'_{W_{max.}}$ | = 2.674,27 € |
|-----------------------------|-----------------|--------------|

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 2.674,27 € in Ansatz gebracht.

Barwert der Erbbauzinsen

| | | |
|---|------------|--------------------|
| zulässiger Erbbauzins Z'_W am Wertermittlungsstichtag (absehbar vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins) | 2.674,27 € | |
| Zeitrentenbarwertfaktor | × 19,675 | |
| • Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 51,00$ Jahre) | | |
| • angemessener Kapitalisierungszinssatz ($a = 5,00$ %) | | |
| • Zahlungsweise: jährlich, vorschüssig | | |
| vorläufiger Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen | = | 52.616,26 € |
| Barwert der vorzeitig angesetzten Erbbauzinserhöhung | – | 0,00 € |
| Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen | = | 52.616,26 € |
| | rd. | 52.600,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden | |
| • Anstrich und tlw. Erneuerung Unterdachansicht | -2.000,00 € |
| • Einbau fehlender Einbaustrahler (Terrasse) | -200,00 € |
| • Reparatur defektes Fenster | -1.000,00 € |
| • Austausch defekter Rollläden | -300,00 € |
| Summe | -3.500,00 € |

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäude | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (vgl. Seite , dort „Rohertrag“) | | |
|-----------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnung | 187,00 | | 6,90 | 1.290,30 | 15.483,60 |
| | 2 | Garage | | 2,00 | 50,00 | 100,00 | 1.200,00 |
| | 3 | Gartenhütte | | 1,00 | 10,00 | 10,00 | 120,00 |
| Summe | | | 187,00 | 3,00 | | 1.400,30 | 16.803,60 |

| | |
|---|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 16.803,60 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 3.528,76 € |
| jährlicher Reinertrag | = 13.274,84 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 42.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 1.050,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 12.224,84 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 40) und n = 56 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. Seite 30) | × 29,965 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 366.317,33 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 42.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Grundstücks | = 408.317,33 € |
| Bodenwert des Grundstücks | – 42.000,00 € |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts | = 366.317,33 € |
| Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts (vgl. Seite 20) | + 32.700,00 € |
| Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | – 0,00 € |
| finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil | = 399.017,33 € |
| Erbbaurechtsfaktor | × 0,90 |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts | = 359.115,60 € |
| Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (vgl. Seite 42) | – 52.600,00 € |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts | = 306.515,60 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 43) | – 3.500,00 € |
| Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz | = 303.015,60 € |
| | rd. 303.000,00 € |

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem aktuellen Mietspiegel für den Kreis Olpe (2025) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. (vgl. nächste Seite)

Online-Rechner qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum Kreis Olpe 2025

Um eine Auswahl der hinterlegten Straßen zu erhalten, müssen Sie die ersten drei Buchstaben Ihrer Straße eingeben. Dann erhalten Sie eine Übersicht aller relevanter Straßennamen als Pulldownmenü.

Wohnung

| | |
|-----------------------------|---|
| Ort, Adresse und Hausnummer | Attendorn, Höhenstraße 114 |
| Wohnfläche | 70 m ² |
| Baualtersklasse | 1982 bis 2001 |
| Wohnlage | Einfache Wohnlage und außerhalb des Kernortes |

Ortsübliche Vergleichsmiete

| | |
|--|--|
| Basismiete | 6,24 €/m ² |
| Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse | 12,90 % Baujahr: 1982 bis 2001 |
| Modernisierungen | - |
| Wohnmerkmale | +3,90 % Abstellkammer / Hauswirtschaftsraum +5,30 % Elektronische Rollläden +5,30 % eigener Garten |
| Zu-/Abschläge durch Wohnmerkmale | 14,50 % |
| Zu-/Abschläge durch Wohnlage | -9,20 % Wohnort Attendorn +0,00 % Wohnlage außerhalb des Kernortes +0,00 % Einfache Wohnlage |
| Summe aller Zu- und Abschläge | 1,14 €/m ² |
| Mittlere Monatliche Vergleichsmiete | 7,38 €/m² 516,30 € |
| Mietspanne | 6,17 €/m² - 8,53 €/m² 431,62 € - 596,84 € |

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

Es ergibt sich eine Mietspanne von 6,17 – 8,53 €/m², aufgrund des jüngeren Baujahrs in der Baualtersklasse 1982 – 2001 wird zunächst eine Miete von 7,50 €/m² zur weiteren Ableitung herangezogen. Da der Mietspiegel nur Wohnflächen bis 150 m² berücksichtigt, wurde die Miete zunächst für eine 70 m² große Wohnung ermittelt, die so ermittelte Miete wird mit den Wohnflächenumrechnungsfaktoren aus Sprengnetter 1 an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts (187 m²) angepasst. Der Umrechnungsfaktor ist mit 0,799 interpoliert worden. Somit $7,50 \text{ €/m}^2 \times 0,799 = 5,99 \text{ €/m}^2$. Weiter bezieht sich der Mietspiegel regelmäßig auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, weshalb für das Bewertungsobjekt (Einfamilienhaus) regelmäßig eine 10 – 15 % höhere Miete erzielt wird. Somit $5,99 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 6,89 \text{ €/m}^2$. Die so ermittelte Miete wird auf volle 0,10 gerundet, 6,90 €/m² für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes angesetzt.

Die Mieten für die Nebengebäude (Garage und Gartenhütte) stammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen und werden ebenfalls für sachgerecht erachtet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser nennt auf Seite 53 seines Grundstücksmarktberichtes (Kreis Olpe, 2024) einen Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 1,5 -3,5 %. Da keine besonderen Vor- und Nachteile bestehen wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,5 %** für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

Hinweis: Je höher der Liegenschaftszinssatz umso geringer der Ertragswert und umgekehrt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß den erbbaurechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h. $n_E \ll n_G$) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d. h. $X < 100 \%$).

In diesen Fällen ist der am Ende des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Vertragsablauf (d. h. insbesondere bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die restliche Vertragslaufzeit (n_E) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer (n_G) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese sogar, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht des Wertermittlungsstichtags) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ($X = 100 \%$) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringer Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die zeitlich befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Diesbezügliche Empfehlungen sind in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5.1.3 enthalten.

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- sobald der Auslöserindex sich ändert,
- frühestens jedoch 3,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 erfolgte am 01.01.2025 (unterstellt; vgl. Seite 5), d. h. rd. 3 Monate zuvor. Seit der letzten Anpassung am 01.01.2025 wird (unterstellt) keine Veränderung eingetreten sein. Demnach ist nicht von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag W auszugehen. In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_W angehalten.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_W = Z'_L \times (1 + m'_{LW} \times U)$$

Eingangsdaten:

| | | |
|---|-----------|--------------|
| zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins | Z'_L | = 2.674,27 € |
| Veränderung des Anpassungsmaßstabes M | m'_{LW} | = 0,00 % |
| vereinbarter Umfang der Anpassung | U | = 100,00 % |

(Zwischen-)Ergebnis:

| | | |
|------------------------------------|--------|----------|
| (vorläufig) angepasster Erbbauzins | Z'_W | = 0,00 € |
|------------------------------------|--------|----------|

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{W_{max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{0W})$$

Eingangsdaten:

| | | |
|--|-----------|--------------|
| bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins | Z'_0 | = 1.963,36 € |
| (bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G | g'_{0W} | = 0,00 % |

(Zwischen-)Ergebnis:

| | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| max. erzielbarer Erbbauzins | $Z'_{W_{max.}}$ | = 2.674,27 € |
|-----------------------------|-----------------|--------------|

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' wird mit jährlich 2.674,27 € in Ansatz gebracht.

Barwert der Erbbauzinsen

| | | |
|---|------------|------------------------|
| zulässiger Erbbauzins Z'_W am Wertermittlungsstichtag (absehbar vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins) | 2.674,27 € | |
| Zeitrentenbarwertfaktor | × 19,675 | |
| | | = 52.616,26 € |
| vorläufiger Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen | | = 52.616,26 € |
| Barwert der vorzeitig angesetzten Erbbauzinserhöhung | | – 0,00 € |
| Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen | | = 52.616,26 € |
| | | rd. 52.600,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden | |
| • Anstrich und tlw. Erneuerung Unterdachansicht | -2.000,00 € |
| • Einbau fehlender Einbaustrahler (Terrasse) | -200,00 € |
| • Reparatur defektes Fenster | -1.000,00 € |
| • Austausch defekter Rollläden | -300,00 € |
| Summe | -3.500,00 € |

5.7 Verkehrswert

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

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

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

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

| Die ermittelten Werte betragen: | | Gewicht | |
|--|--------------|------------|----------------------|
| Sachwert | 329.000,00 € | 2 | 658.000,00 € |
| Ertragswert | 303.000,00 € | 1 | 303.000,00 € |
| | | 3 (*) | 961.000,00 € |
| | | | : 3 (*) |
| gewogenes Mittel | | | 320.333,33 € |
| Abzug wegen fehlender Innenbesichtigung (vgl. Seite 3) | | | <u>- 32.033,33 €</u> |
| Verkehrswert | | | 288.300,00 € |
| | | rd. | 288.000,00 € |

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 57439 Attendorn-Windhausen, Höhenstraße 114

| | | |
|------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Windhausen | 1131 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Windhausen | 3 | 496 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 mit rd.

288.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

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

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

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

Olpe, den 14.04.2025

Lothar Mittel

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

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

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

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

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

Erbbaurechtsgesetz:
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. S. 72, 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.03.2025) erstellt.