

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des Normgebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

##### **Besondere Einrichtungen**

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

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

##### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

**Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

**Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert; nach der vorherrschenden Meinung wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin mit der nur möglichen Außenaufnahme ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

**Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

**Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

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

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-/ Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
<b>Berechnungsbasis</b>	
Brutto-Grundfläche (BGF)	175 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 2010 = 100 (1. Quartal 2021)</b>	134,1
<b>Normalherstellungskosten</b>	
NHK im Basisjahr 2010	Ø 780 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.045,98 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
Normgebäude	183.046,50 €
besondere Bauteile / Einrichtungen	
Dachaufbau pauschal	4.000,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	187.046,50 €
<b>Alterswertminderung</b>	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
prozentual	62,50 %
Betrag	116.904,06 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
Gebäude (bzw. Normgebäude)	70.142,44 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK) rund</b>	<b>70.142 €</b>

<b>Gebäudewert</b>		<b>70.142 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>		
Zeitwert zustandsbedingt pauschal 3 % des Gebäudewerts (Befestigung Wegefläche, Terrasse, Einfriedung, Anschlüsse usw.)	+	<b>2.104 €</b>
<b>Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen</b>	=	<b>72.246 €</b>
<b>Bodenwert</b> (Teilfläche 1 - anteilig der bestehenden Bebauung zugemesen - vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>31.000 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert Teilfläche 1</b>	=	<b>103.246 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,27</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert Teilfläche 1</b>	=	<b>131.122 €</b>
<b>Bodenwert der restlichen Grundstücksfläche</b> <b>Teilfläche 2 - hausnahes Gartenland und Erholungsfläche =</b>		<b>35.000 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>166.122 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Minderung wegen Unterhaltungsstau, Durchführung handwerklicher Restarbeiten, Räumung des Grundstücks usw. pauschal eventuell zukünftig geforderter Rückbau der ohne Genehmigung erstellten Anbauten einschließlich Wiederherstellung der Außenwandverkleidungen pp. des Wohnhauses rd. 14 m <sup>2</sup> + rd. 48 m <sup>2</sup> = rd. 62 m <sup>2</sup> x Ø 150 €/m <sup>2</sup> = 9.300 € + rd. 10 % für Nebenkosten pp. 930 € = 10.230 € = rd.	-	<b>10.000 €</b>
	-	<b>5.000 €</b>
	-	<b>15.000 €</b>
<b>marktangepasster bereinigter Sachwert</b>	=	<b>151.122 €</b>
<b>marktangepasster bereinigter Sachwert rund</b>		<b>151.000 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### **Berechnungsbasis**

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche - BGF) wurden von mir auf der Basis der Zeichnungen aus der amtlichen Bauakte und einer Vergrößerung der Liegenschaftskarte bzw. einem Luftbild (TIM-online) durchgeführt. Diese können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichung kann insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bestehen.

##### **Herstellungskosten**

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

Der Ansatz der NHK ist der Sachwertrichtlinie NHK 2010 unter Einbezug [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gemäß der zugrunde gelegten Standardstufen für die Konstruktion und die Ausstattung ergibt sich für das Wohnhaus (Doppelhaushälfte, Gebäudemix unterkellert / nicht unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut) unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Modifikation (Minderung: Drempelhöhe) ein objektspezifischer Wert von im Mittel rund 780 €/m<sup>2</sup> BGF.

##### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile / besondere Einrichtungen**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und/oder Einrichtungen werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

##### **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden - soweit möglich - im Ortstermin erfasst. Grundlage sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss der Stadt Wesel einen durchschnittlichen Ansatz von 5 % der Gebäudezeitwerte zugrunde gelegt. Wegen dem unterdurchschnittlichen Zustand bei dem Bewertungsobjekt ist hier ein reduzierter Zeitwertansatz von 3 % gewählt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ist hier gemäß der Datenableitung des Gutachterausschusses für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird in aller Regel in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zugrunde gelegt. Die RND 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.

Soweit bei der nur möglichen Außenaufnahme feststellbar, ist das Wohnhaus in den zurückliegenden Dekaden sukzessive an geänderte Wohnansprüche angepasst worden. Die erkennbaren (wie Austausch von Fenstern, Erneuerung der Dacheindeckung) und die unterstellten (Einbau einer Sanitäreinrichtung, Installation einer Zentralheizungsanlage) Maßnahmen sind - dem geschätzten Zeitpunkt der Ausführung entsprechend - gemäß Schwertrichtlinie nach der Punktrastermethode für Modernisierungen berücksichtigt. Danach erreicht das rund 115 Jahre alte und ansonsten bereits gänzlich abzuschreibende Wohnhaus den Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“. Auf dieser Basis kann der Doppelhaushälfte nach der Tabelle noch eine RND von rund 30 Jahren zugemessen werden.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### **Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel hat Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und dabei zusätzlich zwischen freistehenden Häusern, Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern differenziert.

In die Auswertung wurden Neubauten und sehr alte oder untypische Gebäude (Baujahre vor 1950) nicht einbezogen.

Die Kaufpreise von Durchschnittsobjekten der in der Auswertung berücksichtigten Gebäude mit Sachwerten von 110.000 € lagen rund 47 % (Faktor 1,47) über den Sachwerten.

Für das mehr als 100 Jahre alte Wohnhaus kann wegen der nach der Punktrastermethode ermittelten Restnutzungsdauer und dem daraus resultierenden fiktiven Baujahr 1971 die erforderliche Marktanpassung aber dennoch in Anlehnung an die veröffentlichten Daten erfolgen.

Zu beachten ist allerdings, dass das Bewertungsobjekt in vielen Bereichen nicht üblichen Durchschnittsobjekten in diesem Marktsegment entspricht. Neben der Lage an der stark frequentierten Bundesstraße 8 mit entsprechenden Lärmimmissionen sind die Einschränkungen durch die Planausweisungen (Grünfläche im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan) und die dadurch fehlende Möglichkeit baulicher Erweiterungen pp. zusätzlich zu berücksichtigen.

Das Ursprungsbaujahr und die sonstigen Abweichungen von Durchschnittsobjekten werden hier durch eine Anpassung von 20 % berücksichtigt. Vorstehend ist daher der Sachwertfaktor für den der Bebauung zuzuordnenden Grundstücksteil nicht mit 1,47 - wie bei einem Durchschnittsobjekt -, sondern mit 1,27 angesetzt. Die Garten- und Erholungsfläche ist in die Marktanpassung nicht einzubeziehen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits einkalkulierten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie bei der örtlichen Besichtigung mit der ausschließlich möglichen Außenaufnahme erkennbar waren.

Für den festgestellten Unterhaltungsstau, durchzuführende handwerkliche Restarbeiten, Schäden und Mängel sowie die erforderliche Räumung des Grundstücks ist eine pauschale Minderung von 5.000 € vorgenommen. Wie in der Bauzustandsbeschreibung bereits geschildert, ist dabei unterstellt, dass das Wohnhaus im Inneren im Allgemeinen einen durchschnittlichen Zustand aufweist und hier keine gravierenden Schäden pp. vorhanden sind.

Dieser Betrag muss nicht den zukünftig tatsächlich aufgewendeten Kosten entsprechen. Hier ist lediglich der von einem Durchschnittsobjekt abweichende Zustand unter Einbezug des Gebäudealters bzw. der modifizierten Restnutzungsdauer berücksichtigt. In den Minderungsbetrag sind keine Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen eingerechnet, die Einfluss auf den Gebäudestandard, einen dann gegebenenfalls höheren Wert je m<sup>2</sup> BGF, eine höhere modifizierte Restnutzungsdauer und somit auf den Verkehrswert haben können.

Zusätzlich sind Rückbau-/ Abbruchkosten der ohne Genehmigung erstellten Anbauten mindernd berücksichtigt. Auch wenn diese Anlagen aktuell geduldet sind, ist zukünftig dennoch das Risiko einer Abrissverfügung nicht auszuschließen.

## **4.5 Ertragswertermittlung**

### **4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert 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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

#### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

**Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

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

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

Siehe hierzu Hinweise bei der vorstehenden Sachwertermittlung.

**4.5.3 Ertragswertberechnung**

Mieteinheit	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Stück	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m <sup>2</sup> / €/Stück	monatlich €	jährlich €
Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)	rund 100		5,55	555,00	6.660,00
Pkw-Stellplatz		1	15,00	15,00	180,00
Summe				570,00	6.840,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>6.840,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) gemäß nachfolgender Aufstellung	- <u>1.665,60 €</u>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= <b>5.174,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,1 % von 31.000 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert Teilfläche 1)	- <u>651,00 €</u>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>4.523,40 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei 2,1 % Liegenschaftszinssatz und 30 Jahren Restnutzungsdauer	× <u>22,092</u>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>99.931 €</b>
<b>Bodenwert Teilfläche 1</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>31.000 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert Teilfläche 1</b>	= <b>130.931 €</b>
<b>Bodenwert der restlichen Grundstücksfläche</b> <b>Teilfläche 2 - hausnahes Gartenland und Erholungsfläche =</b>	+ <u>35.000 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>165.931 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> Übernahme aus dem Sachwertverfahren	- <u>15.000 €</u>
<b>bereinigter Ertragswert</b>	<b>150.931 €</b>
<b>Ertragswert rund</b>	<u><u>151.000 €</u></u>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde von mir überschläglich auf Basis der Brutto-Grundfläche ermittelt, da wegen der nur möglichen Außenaufnahme die tatsächliche Grundrissgestaltung nicht bekannt wurde. Die angesetzte Fläche ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar und für die ausschließlich zur Ergebniskontrolle angestellte Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Die Flächen der ungenehmigt erstellten Anbauten sind wegen der Unwägbarkeiten dabei unberücksichtigt geblieben.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem noch aktuellen Mietspiegel der Stadt Wesel per Stand 01.03.2018
- unter Mitberücksichtigung von Vergleichsmieten als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Für das Anfang des 20. Jahrhunderts erstellte Wohnhaus ergibt sich analog zu der modifizierten Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren 1971 als fiktives Baujahr. Die Anlage wird daher der Gruppe III zugeordnet, die für Wohnungen in Gebäuden gilt, die zwischen 1970 und 1979 errichtet wurden. Im Mietspiegel ist in dieser Gruppe für einfache Wohnlagen für Wohnflächen ab 90 m<sup>2</sup> eine Mietwertspanne von 4,76 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) bis 5,01 €/m<sup>2</sup> WF angegeben; der Mittelwert beträgt somit 4,89 €/m<sup>2</sup> WF. Analog zu dem Hinweis im Mietspiegel, dass die Tabelle Mietunter- und Mietobergrenzen ausweist und der Mittelwert als Mietrichtwert angenommen werden kann, wird auch hier der Mittelwert als Basis übernommen.

Die Wohnlagen sind im Mietspiegel folgendermaßen definiert:

##### Einfache Wohnlage

Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung

##### Normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

##### Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind vorwiegend durch aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr mit guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zur Innenstadt - u.a. mit öffentlichen Verkehrsmitteln - gekennzeichnet.

Ferner sind in den Erläuterungen des Mietspiegels auch vorzunehmende Zu- und Abschläge angeführt, wenn die Wohnungen von den Durchschnittswohnungen abweichen. U.a. kann für Einfamilienhäuser mit Gartennutzung ein Zuschlag bis 15 % vorgenommen werden.

Für die hier zur Bewertung anstehende linke Hälfte eines Doppelhauses ist ein Zuschlag von 10 % angemessen.

Unter Abschlägen sind u.a. folgende Merkmale aufgeführt:

- Wohnungen ohne besonderen Schallschutz - 5 % bis - 10 %
- Wohnungen ohne besonderen Wärmeschutz - 5 % bis - 10 %

Dem (fiktiven) Baujahr entsprechend können Minderungen wegen dem nicht aktuellen Standard entsprechenden Schall- und Wärmeschutz unterbleiben.

Die Mietpreissteigerung seit Veröffentlichung des Mietspiegels wird durch einen entsprechenden, an die Lage angepassten Zuschlag berücksichtigt.

Nach den vorstehenden Erläuterungen errechnet sich folgender Mietwert:

Einfamilienwohnhaus - Doppelhaushälfte

Mittelwert = Basiswert =	4,89 €/m <sup>2</sup> WF	
+ 3 % Mietpreissteigerung seit Veröffentlichung des Mietspiegels 4,89 €/m <sup>2</sup> x 3/100 =	<u>0,15 €/m<sup>2</sup> WF</u>	
bereinigter Basiswert	5,04 €/m <sup>2</sup> WF	
+ 10 % Zuschlag für den Einfamilienhauscharakter (Doppelhaushälfte) mit Nutzungsmöglichkeit der Terrassen- und Gartenfläche 5,04 €/m <sup>2</sup> x 10/100 =	<u>0,50 €/m<sup>2</sup> WF</u>	
objektspezifischer Mietwert	5,54 €/m <sup>2</sup> WF	
objektspezifischer Mietwert rund		5,55 €/m <sup>2</sup> WF/Monat

Für einen unbefestigten Pkw-Stellplatz ist ein pauschaler Mietansatz von 15 €/Monat zugrunde gelegt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als Anteil am Rohertrag bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen und sind hier entsprechend der vom Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegten Parameter nach Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gemäß AGVGA.NRW [gemäß Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100) angepasst] wie folgt berücksichtigt:

#### Verwaltungskosten

298 € je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern (hier ohne separaten Ansatz eines wirtschaftlich zugehörigen Pkw-Stellplatzes) = 298,00 € p.a.

#### Instandhaltungskosten

rund 100 m<sup>2</sup> WF x 11,70 €/m<sup>2</sup> WF = 1.170,00 € p.a.  
je Stellplatz = 26,60 € p.a. 1.196,60 € p.a.

#### Mietausfallwagnis

(wegen der Lage und den sonstigen Besonderheiten gegenüber Durchschnittsobjekten um 0,5 % erhöht)  
2,5 % von 6.840 € p.a. = 171,00 € p.a.

#### Bewirtschaftungskosten gesamt

**1.665,60 € p.a.**

Der vorermittelte Betrag entspricht rund 24,35 % des Rohertrags.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Wesel leitet selbst keine Liegenschaftszinssätze ab. Auch im Grundstücksmarktbericht 2021 wird auf die Auswertungen der Gutachterausschüsse des Kreises Wesel und der Stadt Dinslaken verwiesen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Wesel hat für unterschiedliche Objektarten Liegenschaftszinssätze abgeleitet bzw. veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 1,6 % (Standardabweichung +/- 0,94 %) angegeben.

Anders, als bei den vom Gutachterausschuss des Kreises Wesel abgeleiteten Sachwertfaktoren ist hier keine Unterteilung in freistehende Gebäude sowie Reihen-/ Doppelhäuser erfolgt.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss in der Tabelle die Mittelwerte und die Standardabweichung für die Wohnfläche (136 m<sup>2</sup> +/- 35 m<sup>2</sup>), den Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (2.278 € +/- 545 €), die Miete (6,18 €/m<sup>2</sup> WF +/- 0,85 €/m<sup>2</sup> WF), die Bewirtschaftungskosten (21,36 % +/- 2,78 %) und die Restnutzungsdauer (46 Jahre +/- 13 Jahre) aufgeführt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Dinslaken hat hingegen separate Auswertungen für freistehende Einfamilienhäuser, für Doppel- und Reihenendhäuser, für Reihemittelhäuser und für Zweifamilienhäuser vorgenommen.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Einfamiliendoppel- und -reihenendhäuser ist im aktuellen Grundstücksmarktbericht mit 2,05 %, bei einer Standardabweichung von +/- 0,7 % veröffentlicht.

Die Kennzahlen der Stichprobe (Mittelwerte und Standardabweichungen) sind ebenfalls aufgeführt: Restnutzungsdauer: 49,3 Jahre +/- 12,2 Jahre, Wohnfläche: 123,7 m<sup>2</sup> +/- 18,1 m<sup>2</sup>, Kaufpreis / Wohnfläche: 2.555 €/m<sup>2</sup> +/- 416 €/m<sup>2</sup>, Kaufpreis / Rohertag: 27,3-fache +/- 3,5-fache, Nettokaltmiete: 7,81 €/m<sup>2</sup> +/- 0,84 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten: 17,8 % +/- 1,9 %.

Die Parameter des Bewertungsobjekts weichen zwar vielfach von den Mittelwerten und auch von der Standardabweichung ab, als Basis kann der vom Gutachterausschuss der Stadt Dinslaken veröffentlichte Liegenschaftszinssatz aber dennoch zugrunde gelegt werden. Neben der Art des Objekts haben auch andere Faktoren Einfluss. So sinken z.B. bei kurzen Restnutzungsdauern die Liegenschaftszinssätze, während sie bei langen Restnutzungsdauern und/oder einem höheren Risiko steigen.

Für die Doppelhaushälfte ist unter Einbezug der Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße mit entsprechenden Lärmimmissionen und dem daraus resultierenden, gegenüber Durchschnittsobjekten erhöhten Vermietungsrisiko, trotz der angesetzten modifizierten Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren pp. ein gegenüber dem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz geringfügig erhöhter Liegenschaftszinssatz von 2,1 % angemessen.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. (Siehe hierzu Erläuterungen in der vorstehenden Sachwertermittlung.)

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird für das Wohnhaus die modifizierte RND aus dem Sachwertverfahren übernommen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend beachtet. Der mindernd beim Sachwertverfahren in Ansatz gebrachte Betrag ist hierher übertragen.

## 4.6 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch) ist der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 8 ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Ein potentieller Erwerber wird das Objekt in aller Regel nicht zur Renditeerzielung, sondern zur Eigennutzung erwerben. Solche Grundstücke sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinn; für die Verkehrswertfindung ist daher das Sachwertverfahren maßgeblich.

Die Besonderheiten sind in den Wertansätzen berücksichtigt, die Marktanpassung ist bereits bei der Sachwertermittlung vorgenommen; weitere Angleichungen sind nicht erforderlich.

Der bereinigte Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 151.000 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls rund 151.000 €. Folglich gibt auch der Ertragswert einen Hinweis auf den Verkehrswert, obwohl das Sachwertverfahren wertbestimmend bleibt.

Hier wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass die Bewertung auf der nur möglichen Außenaufnahme und der Aktenlage basiert, weil eine Innenbesichtigung des Wohnhauses nicht ermöglicht wurde. Die Bewertung unterstellt, dass das Wohnhaus im Inneren im Allgemeinen durchschnittlich unterhalten ist und keine gravierenden Mängel und/oder Schäden aufweist. **Ein Risikoabschlag wird hier nicht vorgenommen.**

Ein Wertansatz für die ohne Genehmigung erstellten Anbauten ist nicht erfolgt. In der Bewertung sind eventuell zukünftig anfallende Rückbau-/ Abrisskosten mindernd berücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (linke Hälfte eines Doppelhauses) und ungenehmigten Anbauten bebaute Grundstück in

**46483 Wesel, Reeser Landstraße 140**

Amtsgericht Wesel	Grundbuch Wesel	Blatt 5671A	lfd. Nr. 4
Gemarkung Wesel	Flur 14	Flurstück 1036	Fläche 1.803 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2021 auf der Grundlage der nur möglichen Außenaufnahme und der Aktenlage geschätzt mit rund

**151.000 €**

=====

in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse.

Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz. 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.

46499 Hamminkeln, den 23. April 2021

*f. Geissler*



Sachverständige  
(Sprengnetter Akademie)

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.