

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Die TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) als Zusammenschluss Europäischer Verbände der Immobilienbewerter definiert Marktwert folgendermaßen (Bewertungsstandards 2012, EVS1):

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Ziel einer Verkehrswertermittlung ist also, den im (stichtagsnahen) Verkaufsfall wahrscheinlichsten Kaufpreis zu ermitteln.

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

2. Sachwertverfahren

Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.

3. Ertragswertverfahren

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

Nach § 8 Abs. 1 der ImmoWertV sind die für die Objektart am geeignetsten erscheinenden Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert (§ 8 Abs. 2).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15), dem Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 – 17) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Parallel zum direkten Vergleich haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren wie das Ertragswert- und das Sachwertverfahren durchgesetzt. Hierbei werden bestimmte, den unterschiedlichen Gebäudearten entsprechende Vergleichsparameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an deren Herstellungskosten. Was die Rechtsprechung anbetrifft, wird zunächst hauptsächlich auf die Ertragsfähigkeit des Grundstücks abgestellt. Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise bei den Objekten zur Anwendung, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „schönen, individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Deshalb wird der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage: "Was würde das Objekt kosten, wenn es im derzeitigen Zustand heute erstellt werden würde?".

Somit hilft das Sachwertverfahren potentiellen Erwerber bei der Beantwortung der Fragen:

- „kaufen oder neu bauen?“
- „lohnen ggf. die fraglos notwendigen Kompromisse im Vergleich zu einem „maßgeschneiderten“ Neubau?“
- „sichert die Substanz den zu erwartenden Wert einer eingesparten Miete?“

Auch gilt das Sachwertverfahren zur Einschätzung des Werteinflusses vorhandener Schäden und Mängel als besonders geeignet (Bauteilverfahren, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 1020)

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte) zur Verfügung.

Einen Marktbezug erhält der Sachwert erst durch die Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren, die wiederum aus Vergleichspreisen abgeleitet werden.

Anhand objektspezifischer Vergleichsfaktoren (Preis je m² Wohnfläche / Rohertragsvervielfältiger) wird das Ergebnis plausibilisiert.

Ein Erwerb der Immobilie zur Ertragserzielung scheint im gegenwärtigen Zustand vermutlich ausgeschlossen, allein schon da die Ohnehin-Kosten einer Verwaltung und Instandhaltung in einem ungünstigem Verhältnis zu den geringen möglichen Erträgen steht.

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 13 ff.).

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 40 ff. ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 13 ff ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der vom Gutachterausschuss (GAA) Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Baugrundstücke im Bereich des Bewertungsobjektes beträgt **65,00 €/m²**.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (I-II), offene Bauweise, 1 bis 2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	500 m²
Grundstückstiefe	bis 40 m
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungssichttag	01.01.2023
Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.	

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung (§ 34 BauGB)

Entwicklungsstufe:	Bauland
Baufläche:	MD (Dorfgebiet)
Bauweise:	offen
Anzahl Vollgeschosse:	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend, tendenziell hoch (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend s. o. (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	stark variierend (ca. 100 - 1.000 m²)
Gestaltungssatzung	textliche Festsetzungen

Beschreibung des Bewertungsgrundstückes (Ild. Nr. 1)

Entwicklungsstufe:	baureifes Land, bebaut
Baufläche:	MD (Mischgebiet)

Erschließungsbeitragskosten:	beitragsfrei
Bauweise:	offen
Anzahl Vollgeschosse:	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	ca. 0,7
Geschossflächenzahl GFZ	ca. 1,0
Grundstücksfläche	103 m ²
Wertermittlungstichtag:	20.12.2023

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von den Annahmen für die Richtwertzone (insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Wertermittlungszeitpunkt) bedingen i. d. R. Abweichungen seines Bodenwertes von denen der Bodenrichtwerte (Vergleichskaufpreise).

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert		65,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:		
1. Lage	0%	- € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	-10% -	6,50 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	0%	- € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- € /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-10% -	6,50 € /m ²
Bodenwert des Grundstückes		58,50 € /m²

Die Grundstücke entsprechen hinsichtlich ihrer Lagequalität weitgehend dem „Durchschnitt“ der Richtwertzone.

Die Größen aller vier Grundstücke sind deutlich unterdurchschnittlich, der Zuschnitt im Vergleich zur „gewachsenen“ Dorfstruktur aber „normal“. Zwar werden kleinere Flächen oftmals mit einem Zuschlag auf den Preis pro m² gehandelt, da jedoch die einzelnen Flächen hier baulich nur eingeschränkt nutzbar sind und für übliche dörfliche Wohnnutzungen angemessene Freiflächen fehlen, wird ein Abschlag in Höhe von mindestens – 10 % als marktgerecht angenommen.

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke Nr. 1 + 4 entsprechen dem „Üblichen“ innerhalb der Richtwertzone, das Maß der baulichen Ausnutzung ist hoch, aber ebenfalls noch ortsüblich.

Der Erschließungszustand ist recht einfach, der Straßenausbau veraltet; dies ist in der Richtwertzone der übliche Standard.

Nach deutlichen Bodenpreissteigerungen in den Jahren zuvor kann die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem Richtwertstichtag aufgrund konjunktureller Schwäche als stagnierend angenommen werden,

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt; aufgrund einer Restnutzungsdauer von ≤ 20 Jahren wäre ggf. der Ansatz von Abbruchkosten bzw. entsprechender Rückstellungen zu diskutieren. Da in der gegebenen Lage ein Abriss immer in wirtschaftlich ungünstigem Verhältnis zum Bodenwert steht, kommt eine Freilegung i. A. nicht in Frage. Lediglich Nachbarn könnten Interessen an einem leeren Grundstück haben, in solchen Fällen wird jedoch i. A. der übliche (fiktiv unbebaute) Bodenwert erzielt.

Die unbebauten Grundstücke Nr. 2 + 3 stellen hier allerdings einen Sonderfall dar, da sie abseits der Straße über keine eigene Erschließung Verfügung und im rückwärtigen Bereich auch baulich kaum nutzbar sind. Diese Flächen werden hier mit rd. 50 % des Baulandwertes taxiert (f = 0,5).

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Gesamtbodenwert der Grundstücke wie folgt ermittelt:

lfd. Nr. 1	Flur 6, Flurstück 267,	103 m ² x 58,50 € = 6.025,50	→	€ 6.000,-
lfd. Nr. 2	Flur 6, Flurstück 268,	36 m ² x 58,50 € x 0,5 = 1.053,00	→	€ 1.100,-
lfd. Nr. 3	Flur 6, Flurstück 599,	28 m ² x 58,50 € x 0,5 = 819,00	→	€ 800,-
lfd. Nr. 2	Flur 6, Flurstück 624,	32 m ² x 58,50 € = 1.872,00	→	€ 1.900,-

4.4 Sachwertermittlung

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver / technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen. Hinzu kommen ggf. besondere Betriebseinrichtungen.

Der aus durchschnittlichen Baukosten und der Gebäudegröße ermittelte Wert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung zu reduzieren. Die Alterswertminderung orientiert sich an einem theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenarten (s. Kap. 3.7, Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung).

Zu dem so ermittelten Wert der baulichen Anlage wird der Zeitwert der Außenanlagen und der Bodenwert des Grundstücks addiert, es ergibt sich ein „reparaturfreier“ Sachwert des Grundstücks, d. h. ein altersgemäßer, jedoch schadensfreier Zustand wird angenommen.

Dieser Wert wird entsprechend den am Markt gängigen Verhaltensweisen angepasst, d. h., mittels eines Marktanpassungsfaktors sollen Einflüsse auf das Käuferverhalten und die Preisbildung aufgrund konjunktureller, struktureller und sonstiger Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einem Vergleich von Immobilien durch einen verständigen Erwerber immer der reparaturfreie Wert berücksichtigt wird.

Anschließend wird ein Wertansatz aufgrund festgestellter Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf, sowie ggf. für sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht, soweit diese nicht bereits z. B. im Ansatz der Normalherstellungskosten oder der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Dazu zählen z. B. wirtschaftliche Wertminderungen aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Grundrissgestaltung, gefangener Räume, unzeitgemäßer Baukonstruktion usw., aber ggf. auch Werterhöhungen wie z. B. durch Reklameflächen o. ä..

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

lfd. Nr. 1 Wohnhaus (gem. Grundriss-Zeichnung und Lagekarte)

EG	rd. (11,4 m + 10,4 m) / 2 x 4,3 m + 6,5 m x 4,5 m	= 76,1 m ²
OG	rd. (11,4 m + 10,4 m) / 2 x 4,3 m + 6,5 m x 4,5 m	= 76,1 m ²
DG	rd. (11,4 m + 10,4 m) / 2 x 4,3 m + 6,5 m x 4,5 m	= 76,1 m ²
Summe		= 228,3 m²

lfd. Nr. 4 Garage (gem. Lagekarte)

EG	rd. 3,00 m x 5,50 m	= 16,5 m²
----	---------------------	-----------------------------

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kosten (Normalherstellungskosten, NHK 2010) sind bundesweit angenommene Ersatzbeschaffungskosten für die vorhandenen Gebäude entsprechend ihres Ausstattungsstandards (incl. Baunebenkosten, incl. MwSt.), unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Es handelt sich um die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären, und ausdrücklich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes. Auf der Grundlage eigener Baukostenerhebungen werden die Daten tlw. revidiert.

Die Preise werden je nach Gebäudetyp bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) angegeben; ihre Höhe ist innerhalb einer Gebäudeart insbesondere abhängig vom Ausstattungsstandard.

(Der Ausstattungsstandard wird anhand eines Kriterienkataloges zur NHK, Erlass des BMVBS definiert – in der allgemeinen Marktanschauung werden Ausstattungskriterien i. A. „kritischer“ eingestuft; Annahme hier: eher einfache Ausstattung)

Diese Werte werden mittels Korrekturfaktoren entsprechend den individuellen Gebäudeeigenheiten, den aktuellen Baupreisindizes und ggf. weiterer Faktoren individuell angepasst.

Ausstattungsstandard* Wohngebäude

	1	2	3	4	5			
	620	690	790	955	1190			
Außenwände		0,7	0,3			23%	0,53	166 €
Dach	0,3	0,7				15%	0,26	100 €
Fenster u. Außentüren		0,8	0,2			11%	0,24	78 €
Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	76 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	76 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	37 €
Sanitäreinrichtungen		1				9%	0,18	62 €
Heizung		1				9%	0,18	62 €
sonst. techn. Ausstattung		1				6%	0,12	41 €
Kostenkennwert 2010								698 €
ermittelte Standardstufe							2,1	2,1

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude
 Gebäudeart: Einfamilienhaus
 Gebäudetyp: entspricht 1.32: nicht unterkellert, EG, OG, DG nicht ausgebaut
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,1* (Klassifizierung nach SW-RL, NHK 2010)
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 698,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010, (Wohnhaus III/2023 = 178,3 (zum Stichtag angesetzt 1,79) x 1,79
 korrigierte NHK am Stichtag rd. 1.250,- €/m² BGF
 incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

* tlw. Annahmen!

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes**lfd. Nr. 1, Einfamilien-Doppelhaushälfte**

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Erdgeschoss	76,1 m ²	1	76,10 m ²	1250,00 EUR/m ²	95.125,00 €
Obergeschoss	76,1 m ²	1	76,10 m ²	1250,00 EUR/m ²	95.125,00 €
Dachgeschoss	76,1 m ²	1	76,10 m ²	1250,00 EUR/m ²	95.125,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
s. Kap. 3.3: Gaube	6.500,00 €	rd. 6.500,00 €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 291.875,00 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-75%	-	218.906,25 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	20,0 Jahre	

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 72.968,75 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 2,7% vom Wert der baulichen Anlage	2.000,00 €	
pauschalierter Ansatz für Hausanschlüsse		rd. 2.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks lfd. Nr. 1 6.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 80.968,75 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,77

marktangepasster Grundstückssachwert 62.345,94 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. -10,0% vom Wert der baulichen Anlage	- 7.296,88 €	
s. Kap. 3.3		rd. - 7.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
s. Kap. 3.4	- €	
		rd. - €

Sachwert des bebauten Grundstücks 55.345,94 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks Nr. 1 beträgt rd. € 55.300,-

Kontrollwert zum Sachwert (reparaturfrei, exkl. boG):

Bei rd. 115 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 542,- €/m² incl. Bodenwert

Erläuterungen zur Tabelle 'Wert der Gebäude und Außenanlagen':

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse

In der Sachwertermittlung wird der Wert nach einzelnen Gebäuden getrennt ermittelt.

Berechnungsgrundlage für die Gebäudegröße ist die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1, 2005.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, gem. Bekanntmachung im Bundesanzeiger 10/2012) stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar. Die NHK sollen aktuell und plausibel sein, sie sind jedoch nicht als genaue Kalkulation der tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes zu interpretieren. Unwirtschaftliche und unzeitgemäße Bauweisen (z. B. Geschosshöhen) bleiben dabei unberücksichtigt (es handelt sich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes).

Baunebenkosten

Kosten, die bei Planung und Durchführung der Bauten durch Honorare, Gebühren, Finanzierung entstehen sind in den Gebäudeherstellungskosten (pauschaliert, entspr. NHK 2010 in den Kostenkennwerten) enthalten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird bestimmt durch eine fiktiv angenommene „Lebenserwartung“ der Gebäude (entspr. Festlegungen zur SW-RL und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach einem von Tiemann bzw. Ross entwickelten Abschreibungsmodell und wird in Prozent des Gesamtwertes dargestellt. Im vorliegenden Fall wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV die lineare Wertminderung für das Gebäude angewandt, die auch der normalen wirtschaftlichen Entwicklung eines solchen Gebäudes geeignet Rechnung trägt (s. a. Kap. 3.7).

Wert von besonderen Bauteilen

Besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht mit erfasst und somit vom Wert nicht mit berücksichtigt wurden (s. Kap. 3.3).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Einbauküchen o. ä. besonderen Einrichtungen einzurechnen (s. Kap. 3.3).

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert

Hier sind der Zeitwert der Außenanlagen nach sachverständiger Schätzung und der zuvor ermittelte Bodenwert des Grundstücks einzurechnen.

Vorläufiger Grundstückssachwert

Der ermittelte Wert der Gebäude und Außenanlagen zusammen mit dem Bodenwert stellt den reparaturfreien (vorläufigen) Sachwert dar, d. h. ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Sachwertfaktor

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. (So werden z. B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Aufschlägen gehandelt werden.) Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Pflegezustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss Höxter im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 80.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 65,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,94, dies entspricht einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 6 %.

Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

Der konjunkturelle Einfluss auf den Grundstücksmarkt ist in den ermittelten Werten der GAA im Grundstücksmarktbericht 2023 (Auswertungen 2020 - 2022) keinesfalls hinreichend erfasst.

Bis etwa Anfang 2022 herrschte geradezu eine „Goldgräberstimmung“ am Immobilienmarkt und es ließ sich nahezu jedes Grundstück verkaufen. Es wurden fast „verzweifelt“ sowohl Einfamilienhäuser als auch Anlage-Objekte gesucht.

Auch in Versteigerungsverfahren „tummelten“ sich professionelle Aufkäufer, um Immobilien für kurze Haltefristen zu erwerben, sie attraktiver zu renovieren und anschließend auf dem freien Markt weiter zu veräußern.

Allerdings waren etwa zeitgleich mit dem Beginn des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine wirtschaftliche Verwerfungen erkennbar, die sich im laufenden Jahr 2022 und 2023 zunehmend verschärften. Dies äußerte sich in inflationären Entwicklungen, damit einhergehend aber auch einem deutlich gestiegenen Zinsniveau für Immobilienkredite. Die Risiko-Aversion sowohl von Investoren als auch den finanzierenden Banken hat sprunghaft zugenommen.

Immobilien-Aktien befanden sich monatelang in einem deutlichen Abschwung, was u. a. durch das Einpreisen sinkender Bewertungen der Bestände zu erklären ist. Um den Stichtag herum scheinen sie sich erstmals wieder etwas zu stabilisieren.

Auch wird ein erhöhtes Risiko sowohl bei Wohnimmobilien als auch bei gewerblichen Objekten für eventuelle Zahlungsausfälle der Mieter / Käufer eingepreist, die unter den zeitweise stark gestiegenen Energiekosten leiden.

Andererseits verteuerte die Inflation den Neubau derart stark (und bremst diesen aus), dass ein noch drastischerer Preisverfall von „gesunden“ Bestandimmobilien doch eher nicht zu erwarten ist. Insgesamt bestehen somit konjunkturell widersprüchliche Einflüsse, die preissenkende, aber auch preistreibende Wirkungen entfalten.

Aus diesen Gründen herrschte am Immobilienmarkt im Jahr 2023 eine Art „Schockstarre“. Kaufinteressenten scheuten die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und scheiterten tlw. auch an den Anforderungen der Banken, die Verkäuferseite mochte sich (noch) nicht mit ggf. nachlassenden Marktpreisen arrangieren und verweigerte (deutliche) Preisnachlässe nach dem Motto „Wer sich zuerst bewegt, verliert“.

Jüngere Auswertungen auf Bundesebene zeigen nun allerdings, dass die Verkäuferseite inzwischen doch Rückzüge macht und das allgemeine Preisgefüge gegenüber dem (vorläufigen) Hochpunkt der Immobilienkonjunktur etwas nachgibt.

Insgesamt gehe ich insofern gegenüber dem Berichtszeitraum 2022 in der ohnehin niedrigpreisigen Region des Kreises Höxter von einem ebenfalls nachlassenden Preisniveau, allerdings nicht von einem dramatischen Preisverfall aus.

Zum Stichtag scheint insofern eine weitere, allgemeine konjunkturell bedingte Marktanpassung in Höhe zwischen rd. – 5 % bis – 10 % angezeigt (Wertansatz hier – 7 %).

Der konjunkturell angepasste Sachwertfaktor (0,94 – 0,07) ist hier also zunächst mit ca. 0,87 (- 13 %) anzunehmen.

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Nachfrage bzw. der Interessentenpool für diese Immobilie wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern, die weitgehend losgelöst von Renditeerwartungen immer noch recht begehrt sind, bieten sich hinsichtlich kleiner Renditeobjekte alternative Anlageformen (z. B. Festgeld, Anleihen o. ä.), die die Nachfrage hemmen sollten (-).

Die Gebäudeart „Doppelhaushälfte“ sowie die (vermutete) Grundrissteilung (nach Zeichnung, Luftbild und Fensterflächen) wird als mäßig und nicht zeitgemäß eingeschätzt (- -).

Weiterhin wird auch der energetische Standard (trotz tlw. WDVS) als relativ unzeitgemäß eingeschätzt, was bedingt durch die gestiegenen Energiepreise und dem diesbezüglich geschärften Bewusstsein nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird (- - -).

Der Ausstattungsstandard ist (vermutlich knapp) durchschnittlich, nachteilig wird sich aber in jedem Fall der mangelhafte Instandhaltungszustand an Rückseite des Wohnhauses auswirken (-).

In diesem Zusammenhang wird auch der ungünstige Grundstückszuschnitt sowie die Nachteile der Grenzbebauung der fehlenden Freiflächen am Wohnhaus deutlich und vermutlich eingepreist werden (- -).

Insgesamt halte ich daher bei üblichen Kaufpreisverhandlungen einen deutlich überdurchschnittlichen Abschlag auf den Sachwert für wahrscheinlich und einen um rd. - 10 % geringeren Sachwert-Faktor von 0,77 (- 23 %) für angemessen.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einer Gegenüberstellung von Immobilien immer nur der reparaturfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden). Baumängel entstehen während der Bauzeit (z. B. mangelhaft ausgeführte Isolierung). Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vervollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes.

Der Werteinfluss auf den Marktwert wird unter Berücksichtigung der Alterswertminderung geschätzt und ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.3).

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden bezüglich des Grundstücks lfd. Nr. 1 keine sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale erkannt.

Die Unsicherheiten bezüglich des allgemeinen Zustands im Inneren sowie möglicher nicht erkennbarer Schäden und Mängel wird abschließend gesondert durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswertverfahren (lfd. Nr. 1)

Die zu bewertende Doppelhaushälfte ist aufgrund ihrer Nutzungszuordnung nach Substanzgesichtspunkten zu bewerten. Da sie jedoch auch vermietet werden kann, bzw. auch der Eigennutzer den „Wert der eingesparten Miete“ einschätzen möchte, soll der ermittelte Sachwert durch eine Ertragswertberechnung überprüft werden.

Bei der nachfolgenden Ermittlung werden die Eingangsdaten nicht im Detail begründet, da es sich lediglich um eine Kontrollrechnung handelt (alle Zahlen gerundet).

Einfamilien-Doppelhaushälfte

als marktüblich angenommener Rohertrag (rd. 3,90 €/m² WFL bzw. rd. € 450,-/Monat) € 5.400,- / Jahr

- Bewirtschaftungskosten (rd. - 38 % des Rohertrages) - € 2.050,- / Jahr

Verwaltungskosten rd. 345,- €/a; Instandhaltung rd. 13,50 €/m²/a; Mietausfallwagnis 3 %

= Reinertrag des Grundstücks € 3.350,- / Jahr

- Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert) - € 180,- / Jahr

= Reinertrag der baulichen Anlagen € 3.170,- / Jahr

x Vervielfältiger V 20 Jahre, 3 % 14,88

= Gebäudeertragswert € 47.200,-

+ Bodenwert € 6.000,-

abzgl. Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf - € 7.000,-

+/- sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale € 0,-

= **Ertragswert** **rd. € 46.200,-**

Kontrollwert zum Ertragswert (reparaturfrei, exkl. boG): Rohertragsfaktor = rd. 9,6

bei rd. 115 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 452,- incl. Bodenwert

Der durchschnittliche Rohertragsfaktor ist für EFH im dörflichen Bereich sehr niedrig, in Korrelation zu der minimalen Grundstücksfläche sowie des (zwangsläufig) hohen Anteils der Bewirtschaftungskosten jedoch stimmig.

Auch die Differenz zwischen Sach- und Ertragswert von fast 20 % ist dementsprechend noch plausibel.

Es wird jedoch deutlich, dass der „Wert der Steine“ (Sachwert) aufgrund der zuletzt erheblichen Baupreissteigerungen zwangsläufig deutlicher gestiegen ist als die zu erzielenden Mieteinnahmen. Ein Erwerb der Immobilie ausschließlich zur Ertragserzielung sollte daher wenig lukrativ sein und somit kaum die Motivation eines Käufers darstellen dürfte.

4.6 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert der Grundstücke wurde wie folgt ermittelt

lfd. Nr. 1, Flurstück 267 mit	rd. € 6.000,-
lfd. Nr. 2, Flurstück 268 mit	rd. € 1.100,-
lfd. Nr. 3, Flurstück 599 mit	rd. € 800,-
lfd. Nr. 4, Flurstück 624 mit	rd. € 1.900,-

der Sachwert des Grundstücks lfd. Nr. 1 unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit rd. € 55.300,-

der Ertragswert des Grundstücks lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit rd. € 46.200,-

Hinweis zu Grundstück lfd. Nr. 4

Durch die Baulasteintragung wird hier unterstellt, dass dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Nutzung der aufstehenden Garage dauerhaft entzogen ist.

Der Verkehrswert wird hier auf der Grundlage des Bodenwertes des (fiktiv unbebauten) Grundstücks ermittelt.

Hinweis: es bestehen rechtliche Unstimmigkeiten, die ggf. nur auf gerichtlichem Weg abschließend geklärt werden können (vgl. Kap. 3.41, boG).

Hinweise zur Genauigkeit / Ermessensspielraums / Markteinflüssen

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft; diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind im Sachwertverfahren daher über den Sachwertfaktor diskutiert und berücksichtigt worden.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb überwiegend an den dort einfließenden Faktoren.

Der Ertragswert plausibilisiert das Sachwertverfahren in ausreichender Weise, der Einfluss auf den Verkehrswert wird allerdings als marginal bewertet

Ein unmittelbarer Vergleich mit anderen Objekten ist im gegebenen Fall aufgrund eingeschränkter Informationen und extremer individueller Eigenschaften der Immobilie nicht sinnvoll möglich.

Der vorläufige Verkehrswert lfd. Nr. 1 beträgt somit gerundet

€ 55.000,-

Risikoabschlag aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung (nur lfd. Nr. 1)

Wie bereits mehrfach dargelegt, wurde durch den Eigentümer kein Zutritt zu den zu bewertenden Grundstücken und Gebäuden ermöglicht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher auftragsgemäß nach dem äußeren Augenschein.

Nun wird jeder potentielle Käufer das Risiko möglicherweise nicht bekannter Mängel und Schäden oder stark unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität in sein Kaufpreisangebot wertmindernd einbeziehen.

Das Risiko wird hier für die unbebauten Grundstücke lfd. Nr. 2 + 3 sowie für das mit der Garage bebaute Grundstück lfd. Nr. 4 als vernachlässigbar eingeschätzt.

Für das Wohnhaus Grundstück lfd. Nr. 1 allerdings wird jeder potentielle Kaufinteressent sinnvollerweise gedanklich einen Risikoabschlag einkalkulieren.

Die Höhe dieses Abschlages ist abhängig vom persönlichen Risikoprofil des jeweiligen Kaufinteressenten und kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob die „durchschnittliche“ Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Da hier mit - 75 % die Alterswertminderung bereits relativ hoch ausfällt, ist der Risikoabschlag zunächst nicht zu hoch anzusetzen.

Allerdings stellen bei einer insgesamt relativ geringen Investitionssumme möglicherweise unentdeckte Schäden bzw. deren Beseitigungskosten schnell ein verhältnismäßig großes prozentuales Risiko dar, sodass der Abschlag auch nicht zu gering gewählt werden sollte.

In freier Würdigung der Tatsachen halte ich im gegebenen Fall daher einen durchschnittlichen Risikoabschlag zwischen rd. - 10 bis - 20 % auf den vorläufigen Verkehrswert für marktgerecht (Ansatz hier rd. - 15 %, $f = 0,15$).

Risikoabschlag € 55.000,- x 0,15 = € 8.250,-

→ Risikoabschlag rd. - € 8.000,-

Verkehrswerte

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte als **Verkehrswerte** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der Grundstücke für korrekt angemessen:

Ort Murrwinkel 1
Gemeinde Höxter
Grundbuch Lüchtringen

37671 Höxter-Lüchtringen
Gemarkung Lüchtringen
Blatt 2016

zum **Stichtag 20.12.2023**

ZV-Verfahren 007 K 008/23, lfd. Nr. 1**Flur 6, Flurstück 267 bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaus**unter Berücksichtigung eine Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung

rd.

€ 47.000,-

(in Worten: siebenundvierzigtausend Euro)

ZV-Verfahren 007 K 009/23, lfd. Nr. 2**Flur 6, Flurstück 268 unbebaut**

rd.

€ 1.000,-

(in Worten: eintausend Euro)

ZV-Verfahren 007 K 010/23, lfd. Nr. 3**Flur 6, Flurstück 599 unbebaut**

rd.

€ 1.000,-

(in Worten: eintausend Euro)

ZV-Verfahren 007 K 011/23, lfd. Nr. 4**Flur 6, Flurstück 624 bebaut mit einer Reihen-Endgarage**

rd.

€ 2.000,-

(in Worten: zweitausend Euro)

in Summe rd.**€ 51.000,-**

(in Worten: einundfünfzigtausend Euro)

Höxter, 19.01.2024


Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag 2017, 8. Auflage

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger-Verlag 2008

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Luchterhand, 4. Auflage 2011

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2020/11, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
Bundesanzeiger-Verlag 2017, 3. Auflage

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)

Fachinformationen, Luchterhand Verlag

Anlage 1

Luftbild

Quelle: Geoportal Landkreis Höxter © basemap.de / BKG, Geogasis NRW sowie Kreis HX
Die Grundstücksgrenzen mit lfd. Nr. sind einskizziert