

6.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der **anteilige Bodenwert** wird entsprechend dem **zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 549/1.000)** des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	107.235,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 549/1.000
anteiliger Bodenwert	= 58.872,02 € <u>rd. 58.900,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.01.2025 **58.900,00 €**.

6.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 gesetzlich geregelt. 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 baulichen Außenanlagen, sowie der sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV21) 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:

- 1 Objektart,
- 2 Ausstattungsstandard (Gebäudestandard),
- 3 Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- 4 Baumängel und Bauschäden und
- 5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen werden, sofern diese nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden sind, 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, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt 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 Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren (allgemeine Wertverhältnisse) aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. D. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. 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.

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. Wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV21)

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

Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts.

Da zur Zeit noch kein Regionalfaktor durch den örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, wird dieser mit 1,00 in Ansatz gebracht.

Werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV21)

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

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 Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Zu den Normalherstellungskosten gehören u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

Alter und Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr."

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV21)

"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."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 Absatz 1 ImmoWertV21)

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).

"Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden."

Sachwertfaktor (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV21)

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.

Der vorläufigen Sachwerts wird an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV21) angepasst und führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Gem. § 7 Absatz 2 ImmoWertV21 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Marktanpassung erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

6.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	Gesamtgebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) –Berechnung sh. Anlage -	400,18 m²
Baupreisindex (BPI) 09.01.2025 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	792,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.462,82 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	585.391,31 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	10.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	595.891,31 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• prozentual	56,25 %
• Faktor	335.188,86 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäudewert	260.702,45 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	260.702,45 €
anteilig mit	ME
anteiliger Gebäudewert	143.125,65 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt	143.125,65 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 7.156,28 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 150.281,93 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.900,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert⁴	= 209.181,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,07
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	= 223.824,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 79.178,32 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	= 144.646,34 €
	rd. 145.000,00 €

⁴ Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentliche in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser. Bezogen auf das zu bewertende Objekt (Gesamtobjekt) angesetzt mit 1,07.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	55,0 %	33,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	55,0	398,75
3	835,00	33,5	279,73
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			753,81

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		753,81 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Regionalfaktor	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	791,50 €/m² BGF
	rd.	792,00 €/m² BGF

Hinweis:

Bezogen auf die Modellkonformität wird das Bewertungsobjekt als „massiv“ errichtetes Gebäude eingestuft und die Tatsache, dass es sich um ein Fertighaus handelt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Dabei werden die geringwertigeren Herstellungskosten eines Fertighauses, gegenüber eines Massivhauses sowie die Gesamtnutzungsdauer nach dem Modell mit 80 Jahren gegenüber dem vorhandenen Fertighaus 50 – 70 Jahre berücksichtigt.

Gebäude: Zweifamilienhaus

werthaltige Bauteile	Herstellungskosten
Kellerlichtschächte	3.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	7.500,00 €
Summe	

Außenanlagen	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (143.125,65 €)	7.156,28 €
Summe	7.156,28 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig	-5.490,00 €
• Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung, geschätzt -10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten, ME anteilig	-63.688,32 €
• Risikoabschlag Schadstoffuntersuchung -2.500,00 €	
• Abschlag aufgrund der geringeren RND sowie geringwertigere NHK eines Fertighauses -62.315,82 €	
Unterschiede: Modell GA Bewertungsobjekt	
GND 80 Jahre 65 Jahre	
NHK 792,00 €/m² 633,00 €/m³	
Gebäudesachwert: 143.125,65 € 80.809,83	
Wertunterschied: 62.315,82 €	
Summe	-69.178,32 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

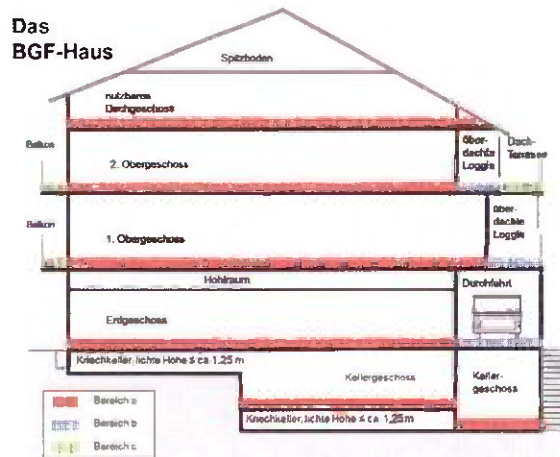
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung -10.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Berechnung der Brutto-Grundfläche i.S.d. ImmoWertV 2021

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, die nach folgenden Bereichen, getrennt zu ermitteln ist



- Bereich **a**: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen. Hierzu zählen prinzipiell Innenräume, sowie mit verschließbaren Öffnungen, variabel umschlossene Räume. ($\triangleq$ Regelfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **b**: überdeckt, in voller Höhe nicht allseitig umschlossen d.h. mit Außendecken, überdeckte Außenräume, die keine durch Wände geschützte, vollständige Raumumschließung, aufweisen, wie z.B. offene Eingangshallen, Durchfahrten, Loggien, etc. ($\triangleq$ Sonderfall d. Raumumschließung DIN 277-1:2005)
- Bereich **c**: nicht überdeckt d.h. Außenräume ohne Überdeckung mit Außendecken, wie z.B. Terrassen, Außentreppe etc.

Im Rahmen der ImmoWertV sind für die Ermittlung der BGF, nur die Grundflächen der Bereiche a und b (= nur der umschlossene Flächenbereich), zu Grunde zu legen. Die Flächen des Bereichs c werden für die Ermittlung der Herstellungskosten nicht gesondert erfasst, da dieser in der Regel kostenanteilmäßig unbedeutend ist. Sofern dieser Bereich von Bedeutung (Kostenanteil > 1%) ist, muss er zusätzlich, als gesondertes Bauteil, erfasst werden.

Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) werden:

- Kriechkeller,
- Kellerschächte,
- Außentreppe,
- nicht nutzbare Dachflächen (auch Zwischendecken).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010).

Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) 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 „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

Ein Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts.

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.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird, wenn noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV21).

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 Dachgeschossteilausbau).

Werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden 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 z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, 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 $\cdot$ Fläche bzw. Rauminhalt“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden wenn vorhanden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen wurden prozentual vom Gebäudezeitwert nach dem Berechnungsmodell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen ermittelt (rd. 2 bis 6 %).

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Zweifamilienhaus**

Das gemäß Schlussabnahmeschein vom 18.03.1980 ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1980 = 45$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 45 \text{ Jahren} =$) 1980.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Durch die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 wurde der Begriff der Alterswertminderung durch den Alterswertminderungsfaktor ersetzt (§ 38 ImmoWertV21). Eine Änderung des Wertminderungsansatzes findet hierdurch nicht statt. Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters 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.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss der Stadt Hagen veröffentliche in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Zweifamilienhäuser. Bezogen auf das zu bewertende Objekt (Gesamtobjekt) angesetzt mit 1,07.

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 Auftraggeber, 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.

6.5 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

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.

"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

"Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."

Ertragswertverfahren § 28 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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). "Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 1 u. Absatz 2 ImmoWertV21)

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.

"Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach §7 Absatz 1 ImmoWertV21 nicht ausreichend durch von Erträgen und Liegenschaftszinssatz (Modellkonformität) berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 1 u. Absatz 3 ImmoWertV21)

"Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen."

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV21)

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV21)

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 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ermittlung der Miete – Modellkonform nach Angaben des Grundstücksmarktberichts

Rohertrag	fiktive Mieten nach Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Hagen unter Berücksichtigung von Gebäudetyp, Baujahr, Wohnlage und Wohnfläche Zuschläge zur Nettokaltmiete je Gebäudetyp: + 15 % für Einfamilienhäuser, + 10 % für Zweifam.häuser und Einfam.häuser mit Einlieger, + 5 % für Doppelhaushälften, Reihennittel- und endhäuser. Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wohnfläche: Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m² Übergröße der Wohnfläche berücksichtigt. Es wurde je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen: <table border="0"> <tr> <td>Reihennittelhaus</td><td>110 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Reihenendhaus Doppelhaushälfte</td><td>120 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Einfamilienhaus</td><td>150 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Zweifamilienhaus</td><td>180 m² Wohnfläche</td></tr> <tr> <td>Einfam.haus mit Einliegerwhg.</td><td>190 m² Wohnfläche</td></tr> </table>	Reihennittelhaus	110 m ² Wohnfläche	Reihenendhaus Doppelhaushälfte	120 m ² Wohnfläche	Einfamilienhaus	150 m ² Wohnfläche	Zweifamilienhaus	180 m ² Wohnfläche	Einfam.haus mit Einliegerwhg.	190 m ² Wohnfläche
Reihennittelhaus	110 m ² Wohnfläche										
Reihenendhaus Doppelhaushälfte	120 m ² Wohnfläche										
Einfamilienhaus	150 m ² Wohnfläche										
Zweifamilienhaus	180 m ² Wohnfläche										
Einfam.haus mit Einliegerwhg.	190 m ² Wohnfläche										

(Entnommen aus Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2024 Seite 85)

„Um Liegenschaftszinssätze aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ableiten zu können, wurden die Mieterträge über das oben beschriebene Bewertungsmodell vereinfacht ermittelt. Teilweise lagen dem Gutachterausschuss auch Angaben des Erwerbers zur Ausstattung des Gebäudes vor (Fragebogen). Bei der Wertgutachtenerstellung für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird empfohlen, die nachhaltige Miete auf der Grundlage des Mietspiegels unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Ausstattung, Modernisierungen, Grundriss u.ä.) zu ermitteln.“⁵

Einordnung im Mietspiegel

Baualtersklasse bis 1978-1994, mittlerer Ausstattungsstandard

angegebener Mietspanne:	5,30 /m ² bis 6,35 €/m ²	Median 6,05 €/m²
Ausgangswert (Median)		6,05 €/m ²
Zu- und Abschläge		
mittlere Wohnlage (21 Pkt.)	+ 1 %	
Wohnfläche (111,94 m ²)	- 1 %	
Zuschlag nach Mietspiegel	0 %	<u>0,00 €/m²</u>
Zwischensumme:		6,05 €/m ²
Zuschlag Zweifamilienhaus	10 %	<u>0,61 €/m²</u>
angemessene Miete Bewertungsobjekt		<u>6,66 €/m²</u>

⁵ siehe Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2024 Seite 85

6.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG	111,94		6,66	745,52	8.946,24
Summe			111,94	-		745,52	8.946,24

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG	111,94		6,66	745,52	8.946,24
Summe			111,94	-		745,52	8.946,24

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.946,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.102,11 €
jährlicher Reinertrag	= 6.844,13 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,50 % von 58.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 883,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.960,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz ⁶ und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,076
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 161.390,02 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 220.290,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 79.178,32 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 141.111,70 €
	rd. 141.000,00 €

⁶ **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024 für Zweifamilienhäuser bei einer wirtsch. RND 26 Jahren und durchschnittlich 5,10 €/m² Wfl. angegeben mit 1,4 % +/- 1,9, vergleichsweise vermietetes Wohnungseigentum mit 1,4 % +/- 1,8 bei einer wirtsch. RND 32 Jahren und durchschnittlich 5,70 €/m² Wfl.

Aufgrund der vorgefundenen Lage, sowie des höheren Mietniveau gewichtet angesetzt mit 1,5 %.

Bewirtschaftungskosten (BWK) nach Angabe Grundstücksmarktbericht 2024 S. 86**Verwaltungskosten**

je Wohnungseigentum

412,00 €/Jahr

Instandhaltungskostenje m² Wohnfläche13,50 €/m²**Mietausfall** Wohnen

2,0 %

• für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.511,19
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	178,92
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.102,11

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, ME anteilig			-5.490,00 €
• Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung, geschätzt	-10.000,00 €		
Weitere Besonderheiten, ME anteilig			-63.688,32 €
• Risikoabschlag Schadstoffuntersuchung	-2.500,00 €		
• Abschlag aufgrund der geringeren RND sowie geringwertigere NHK eines Fertighauses	-62.315,82 €		
Unterschiede:	Modell GA	Bewertungsobjekt	
GND	80 Jahre	65 Jahre	
NHK	792,00 €/m ²	633,00 €/m ³	
Gebäudesachwert:	143.125,65 €	80.809,83	
Wertunterschied:	62.315,82 €		
Summe			-69.178,32 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Risiko aufgrund fehlender Innenbesichtigung	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir anhand der Bauzeichnungen durchgeführt und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Rohertrag

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 Mietspiegel der Gemeinde sowie Angabe Grundstücksmarktbericht, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV21 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz ermittelt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Hagen 2024 für Zweifamilienhäuser bei einer wirtsch. RND 26 Jahren und durchschnittlich 5,10 €/m² Wfl. angegeben mit 1,4 % +/- 1,9, vergleichsweise vermietetes Wohnungseigentum mit 1,4 % +/- 1,8 bei einer wirtsch. RND 32 Jahren und durchschnittlich 5,70 €/m² Wfl. Aufgrund der vorgefundenen Lage sowie des höheren Mietniveau gewichtet angesetzt mit 1,5 %.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 ImmoWertV21 zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell zur Verlängerung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV21) angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **141.000,00 €**.

Der **Verkehrswert für den 549/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 58093 Hagen, Auf dem Burhof 18, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss u. ein Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Berchum	462	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Berchum	3	235

wird zum Wertermittlungstichtag 09.01.2025 mit rd.

145.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro
geschätzt.

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

Dortmund, den 07.03.2025




Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Torsten Bucker

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:	Baugesetzbuch
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFIV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283:	DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG:	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] **Kleiber**: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] **Kleiber, Tillmann**: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, 1. Auflage
- [5] **Rössler / Langner fortgeführt von Simon / Kleiber / Joeris / Simon**: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage
- [6] **Ferdinand Dröge**: „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“ 3. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann**: „Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG Arbeitshilfen für die Praxis 2. Auflage
- [8] **Bernhard Bischoff**: „Das ist neu bei der Immobilienbewertung, ImmoWertV2021“ 1. Auflage 2021
- [9] Grundstücksmarktbericht Stadt Hagen 2024
- [10] Mietspiegel Stadt Hagen 2023
- [11] <https://www.boris.nrw.de/borisplus/BORISplus> ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Die für die Ausarbeitung des Gutachtens verwendeten urheberrechtlich geschützten Unterlagen sind aus Gründen des Datenschutzes als gesonderte Anlage dem Gutachten beigelegt. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der einzelnen Personen bzw. Institutionen gestattet.

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Zweifamilienhaus, Auf dem Burhof 18, 58093 Hagen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	13,796	9,700	a	133,82			
2	EG	+	1,00	13,730	9,700	a	133,18			
3	KG	+	1,00	13,730	9,700	a	133,18			
Summe							400,18			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							400,18		m ²	

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Auf dem Burhof 18, 58093 Hagen

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Kind 2	1	+		1,00	0,961	0,000	0,598	0,000	0,57	1,00	0,57		
2	Kind 2	1	+		1,00	3,547	0,000	2,902	0,000	10,29	1,00	10,29	10,86	
3	Kind 1	2	+		1,00	3,039	0,000	3,877	0,000	11,78	1,00	11,78	11,78	
4	Schlafen	3	+		1,00	4,172	0,000	3,877	0,000	16,17	1,00	16,17	16,17	
5	Wohnzimmer	4	+		1,00	6,047	0,000	3,877	0,000	23,44	1,00	23,44	23,44	
6	Essplatz	5	+		1,00	7,297	0,000	3,024	0,000	22,07	1,00	22,07	22,07	
7	Bad	6	+		1,00	2,500	0,000	2,153	0,000	5,38	1,00	5,38	5,38	
8	Küche	7	+		1,00	3,461	0,000	2,297	0,000	7,95	1,00	7,95	7,95	
9	Abstellraum	8	+		1,00	2,297	0,000	2,297	0,000	5,28	1,00	5,28	5,28	
10	WC	9	+		1,00	1,277	0,000	1,400	0,000	1,79	1,00	1,79	1,79	
11	Garderobe	10	+		1,00	1,367	0,000	0,811	0,000	1,11	1,00	1,11	1,11	
12	Diele	11	-		1,00	0,700	0,000	0,500	0,000	0,35	1,00	-0,35		
13	Diele	11	+		1,00	3,547	0,000	1,821	0,000	6,46	1,00	6,46	6,11	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	111,94	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	111,94	m²