

Amtsgericht Kusel:

Az: 1 K 9 | 22

Zwangsversteigerungsverfahren

Hartmann, Hans-Jürgen ./ Hartmann, Michaela

Objekt: Einfamilienwohnhaus
Im Frohneberg 1, 67744 Kappeln
Flur: 7
Flurstück-Nr. 18 / 6

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHEN Verkehrswert-/ Marktwertermittlung

über den Verkehrswert / Marktwert i.S. von § 194 Baugesetzbuch i.V. mit § 71a, Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz [ZVG] im Zwangsversteigerungsverfahren:

als elektronische Ausfertigung



rechte Seiten-/Straßenansicht des Bewertungsobjektes

Verkehrswertzusammenfassung:

Der Verkehrswert / Marktwert des v.g. bebauten Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 mit:

234.340,00 €

ermittelt.

Gutachten-Nr. | **22139092M4-1**

Anzahl Seiten | 060

Gutachten | 060

Anlagen | 000

Verfasser | Dipl.Ing. FH / M.Eng. **Rainer Flick**

öbuv. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

 INGENIEURE + SACHVERSTÄNDIGE
Dipl. Ing. FH M. Eng. **Rainer Flick**

Anschrift | Kettelerstraße 12 – 66629 Freisen

Kontakt | tel 06855 – 35 49 841

fax 06855 – 35 49 842

mail@flick-rainer.de | www.flick-rainer.de

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Inhalt	Seite
Teil 1	ALLGEMEINE ANGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	
1.1	Auftrag / Aufgabenstellung / Ausfertigungen	5
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.4	Angaben zum Auftrag und Ortstermin	5
1.5	Rechtsgrundlagen Wertermittlungsliteratur	7
Teil 2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	
2.1	Grundstücksdaten	11
2.2	Lage des Grundstücks	11
2.3	Grundstücksbeschreibung	12
2.4	Erschließung, Baugrund, Grenzen, Altlasten	13
2.5	Privatrechtliche Situation	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.7	Entwicklungszustand mit Beitrags- und Abgabensituation	17
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
2.9	Nutzungs- und Vermietungssituation	18
Teil 3	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE / AUSSENANLAGEN	
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19

3.2	Gebäudebeschreibung	19
3.3	Gebäudekonstruktion	20
3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	22
3.6	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	23
3.7	Zustand des Gebäudes	24
3.8	Außenanlage	25

Teil 4 **ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES**

4.1	Wertermittlungsstichtag	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Bodenwertermittlung	32
4.4	Sachwertermittlung	35
4.5	Ertragswertermittlung	53
4.6	Verkehrswertermittlung aus den Verfahrensergebnissen	53

Teil 5 **ANHANGVERZEICHNIS**

5.1	Fotodokumentation Gebäude außen	58
5.2	Fotodokumentation Gebäude innen - keine Innenbesichtigung möglich	-
5.3	--	-
5.4	--	-
5.5	-	-

TEIL 1 | ALLGEMEINE ANGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Auftrag | Aufgabenstellung | Ausfertigungen

Gem. Beschluss des Amtsgerichts Kusel vom 29.08.2022, zugestellt an den Sachverständigen am 03.09.2022 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswertes des Beschlagnahmeobjektes angeordnet.

Hierzu wurde der unterzeichnende Sachverständige gem. v.g. Beschluss beauftragt. Die Annahme des Auftrages wurde pflichtgemäß dem Gericht bestätigt.

Auftragsgegenstand war die Feststellung des IST-Zustandes und Bewertung des bebauten Grundstückes nach aktuellem Marktwert / Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB.

Ziel des Wertgutachtens für das bestehende Gebäude liegt in der genauen Ermittlung des zurzeit des Wertermittlungsstichtages erreichbaren Marktwertes. Hierbei sollen orts- und regionalentscheidende Kriterien berücksichtigt werden, die einen objektiven Verkehrswert des Objektes unter sachverständiger Ermittlung widerspiegeln.

Das Gutachten wurde urschriftlich im Original sowie in weiterer Ausfertigung als Daten-CD erstellt und an das zuständige Amtsgericht per Post übersendet. Eine weitere Ausfertigung verbleibt in den Unterlagen des beauftragten Sachverständigen.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Im Frohneberg 1, 67744 Kappeln
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kappeln, Blatt 1285
Katasterangaben:	Gemarkung Kappeln Flur 7, Flurstück-Nr. 18 / 6

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Kusel / Herr Rechtspfleger Klein
Trierer Straße 71 - 66869 Kusel

1.4 Angaben zum Auftrag und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 03.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 03.11.2022

Ortstermin:

Für die Verkehrswertermittlung war die örtliche Inaugenscheinnahme notwendig. Die Hinzuziehung weiterer Hilfskräfte und / oder Sonderfachleute war nicht erforderlich.

Für die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen ein Ortstermin zum 03.11.2022 anberaumt. Die Parteien wurden förmlich geladen, ein Widerspruch erfolgte nicht.

Teilnehmer am Ortstermin:

1. Für den Antragsteller:
 - 1.1. Herr Hans-Jürgen Hartmann

2. Für die Antragsgegnerin:
 - 2.1. –

3. Nicht Verfahrensbeteiligte:
 - 3.1. –

4. Der unterzeichnende Sachverständige:
 - 4.1. Dipl.Ing. FH M.Eng. Rainer Flick

Umfang der Ortsbesichtigung:

Das Bewertungsobjekt konnte von außen, nicht jedoch von innen eingesehen werden. Alle betreffenden Innenräume, besondere Bauteile [BB] sowie besondere Einrichtungen [BE] waren demzufolge nicht einsehbar und zugänglich. Das Gebäude war bewohnt.

1.5 Rechtsgrundlagen | Verwendete Unterlagen | Wertermittlungsliteratur

1.5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (Banz. Nr. 121 S. 4798).

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597).

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Zweite Berechnungsverordnung (II.BV):

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S., 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

Übliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis für Mietwohnungen nach Anl. 3 WertR i.d.F. vom 1.2.2006, aktualisiert auf den 1.1.2011.

DIN 283:

DIN 283 Blatt “ Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe. Februar 1962).

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S: 42,2909), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2009 (BGBl. I S: 3161).

Mietrecht:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Mietvertrag, Pachtvertrag in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190).

EnEV (bis 11.2020):

Energiesparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der novellierten Fassung aus Ausgabe 2014 mit Änderungen zum 01.01.2016 (Bundesgesetzblatt 10-2015).

GEG (ab 11.2020):

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Zusammenführung der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes in der Ausgabe 08.08.2020 mit Wirkung ab 01.11.2020 (BGBl. I S. 1728).

ZVG Zwangsversteigerungsgesetz:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 712), (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010).

1.5.2 Verwendete Unterlagen

Für die Erstellung der Verkehrswertermittlung wurden dem Sachverständigen durch den Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beschluss AG Kusel vom 29.08.2022
- Grundbuchauszug AG Kusel, Grundbuch von Kappeln

Für die Objektbewertung waren weitere, nachfolgende aufgeführte Unterlagen erforderlich:

- Aktenauskunft Kreisverwaltung Kusel:
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Aktenauskunft aus dem Ortstermin:
 - Flurkarte
 - Planungsunterlagen
 - Energiebedarfsausweis
- Auskunft Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss Westpfalz

1.5.3 Wertermittlungsliteratur

Normenauszug / Herausg.	Inhalt	Ausgabe
Sprengnetter	Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung – Band 1-4	Sprengnetter Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
Sprengnetter / Kierig	1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung,	Sprengnetter Verlag und Software GmbH 2013
Sprengnetter	Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,	Sprengnetter Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016

Sprengnetter	Sprengnetter – Bibliothek, EDV-geschützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adeessammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 24.0, Sprengnetter Immobilien- Bewertung	Sprengnetter Bad Neuenahr- Ahrweiler 2016
Sprengnetter / Kierig	ImmoWertV - Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlung, Sprengnetter Immobilienbewertung	Sprengnetter Sinzig 2010
Sprengnetter	Sprengnetter- Wohnungseigentum - Ergänzungsmodul zu Sprengnetter Programmsystem zur Grundstücks- wertermittlung und Büroorganisation, Immobilienbewertung	Sprengnetter Sinzig 2004
Sprengnetter	Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung	Sprengnetter Sinzig 2013
Sprengnetter	Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte	Sinzig
Kranich, R.:	„Das ProSa-Programmmodul „Sprengnetter Wohnungseigentum“ (1.0)	
Sprengnetter	Auskunft aus dem Marktdatenshop	Sinzig
M. Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht	Bauverlag 5. Auflage
Ross, Brachmann	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden	Fassung 1989
Rössler, Langner ...	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten	3. Auflage 1998
Deckert, W.-D.:	Die Eigentumswohnung; Losenblattsammlung, WRS-Verlag München, 1982 ff	1982
Bärmann/ Pick / Merle	Wohnungseigentumsgesetz Kommentar; Beck`sche Verlagsbuchhandlung München	2007
Höppner, F.:	Wohnungseigentum – Entstehung, Gemeinschaft, Verwaltung; VWA Nürnberg, Skript zu Grundlagen der Immobilienwirtschaft	
Pfeilschifter J. und Wüstenberg, K.:	Wohnungseigentum ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung; Wohnungswirtschaft und Mietrecht,	Heft 11, Nov.2004

TEIL 2 | GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 ermittelt.

Grundbuch:	Kappeln
Blatt:	1285
Gemarkung:	Kappeln
Flur:	7
Flurstück:	18 / 6
Fläche:	708,0 m ² (gem. Grundbuchauszug)

2.2 Lage des Grundstücks

2.2.1 Großräumige Lage / Umfeld

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	66869 Kusel
Verwaltungshoheit:	Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein
Ortsteil:	67744 Kappeln
Einwohnerzahl:	183 Einwohner (31.12.2021)
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern, Saarbrücken, Pirmasens <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Bundesstraßen:</u> B 270 <u>Autobahnzufahrten:</u> A6 - Mannheim-Saarbrück. A62 - Landstuhl-Trier <u>Bahnhof:</u> Hbf. Kusel <u>Flughafen:</u> Saarbrücken, Hahn

2.2.2 kleinräumige Lage / Baugebiet

Außerörtliche Lage:	<u>Verbandsgemeinde Lauterecken</u> - Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3,5 km - Entfernung zum Bahnhof ca. 3,5 km
----------------------------	--

Innerörtliche Lage:	<u>Ortsgemeinde Kappeln</u> <ul style="list-style-type: none">- unterdurchschnittliche Infrastruktur- keine Einkaufsmöglichkeiten- unzureichender ÖPNV
örtliche Anbindung/ Entfernungen:	Landstraße L373, ca. 15 m entfernt als Ortsdurchfahrt Erschließung des Grundstücks über Gemeindestraße / Anliegerstraße ca. 10 m entfernt
Art der Bebauung und Nutzung:	Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes n. § 30 BauGB Im Außenbereich n. § 35 BauGB
Wohnumfeld:	wohnbauliche Nutzung, offene, 1-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine

2.3 Grundstücksbeschreibung

Länge Straßenfront:	ca. 30,0 m
Grundstücksgröße:	
(Ang. aus Grundbuch)	Flurstück-Nr.: 18 / 6 - Größe: 708,0 m ²
Grundstückszuschnitt:	rechteckig, mit gerader Straßenfront leicht abschüssige Zufahrt / Erschließung
Topografische Grundstückslage:	eben im Längsprofil, leichte Hanglage im Querprofil
Einbindung in die Nachbarschaft:	freistehendes Wohngebäude, keine Einfriedung, keine Hangbefestigung

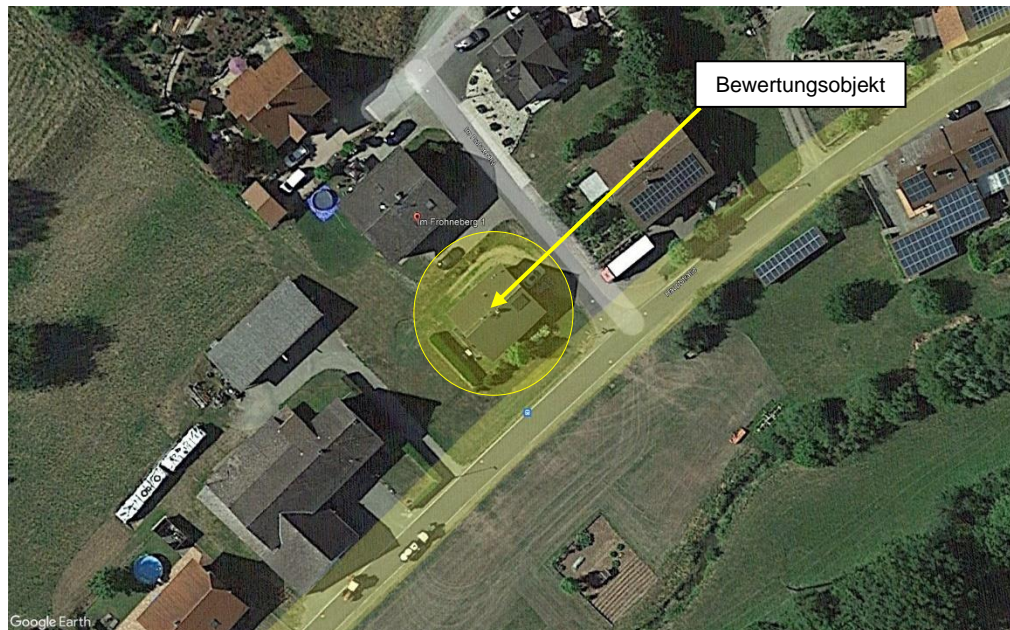


Bild B-2.3.1: Luftbildaufnahme des Bewertungsobjektes

2.4 Erschließung, Baugrund, Grenzen, Altlasten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: verengte Fahrbahn mit Asphaltdeckschicht
keine gesonderte Gehwegausbildung

Ver- und Entsorgung: Abwasser:

Anschluss öffentlicher Kanalisation mit Schmutz- und Regenwasser, kein Trennsystem

Wasser:

Anschluss öffentliches Trinkwassernetz

Strom:

Anschluss an öffentliches Stromnetz, überirdische Stromversorgung

Telefonanschluss:

Anschluss an Telekomnetz

**Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:**

keine Grenzbebauung baulicher Anlagen

Baugrund, Grundwasser:

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Auf Grund der Lage des Grundstückes ist mit erhöhtem Grundwasserstand nicht zu rechnen, ebenso ist infolge der ebenen Grundstücksfläche nicht mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Nähere Untersuchungen hierzu wurden nicht durchgeführt.

Altlasten:

Untersuchungen und Nachforschungen von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Der Sachverständige geht daher von einem unbelasteten Zustand von Grund und Boden aus.

Hierfür kann jedoch ohne weitergehende Untersuchung keine Gewähr übernommen werden.

Über die Bodenbeschaffenheit kann ohne die Durchführung von genaueren Untersuchungen keine Aussage getroffen werden z.B. Kontaminierung, Verunreinigungen, Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung, Bodennährwerte etc. Aufgrund der Wohnbebauung seit Ende 50-iger / Beginn 60-iger Jahre als auch der ländlichen Lage ist nicht damit zu rechnen, dass mögliche Kontaminierungen aus den Jahren zuvor, insbesondere aus den Kriegsjahren vorliegen.

2.5 Privat-rechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen

Grundbuchamt: Als Rechte und Belastungen des Grundstücks sind nur solche zu berücksichtigen, die wertbeeinflussend sein können. Als Rechte und Belastungen kommen solche privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Art in Betracht, wie z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte und Baulasten.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in der Abteilung II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben

die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe.

Ob und welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Der Grundbuchauszug für das betreffende Grundstück / Objekt vom 20.09.2022 wurde dem unterzeichnenden Sachverständigen mit Auftragserteilung vom 29.08.2022 durch das Amtsgericht Kusel, zugestellt am 03.09.2022 zur Verfügung gestellt.

In Abt. II des Grundbuches Blatt 1285 liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Flüssiggasbehälter) für Westfalen AG

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kusel, 1 K 9/22); eingetragen am 03.08.2022

Anmerkungen: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sondernutzungs-

Rechte: Es wurden keine Sondernutzungsrechte angezeigt.

Bodenordnungs-

verfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Liegenschaftskataster kein entsprechender Vermerk eingetragen ist (Annahme des SV), wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene

Rechte u. Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Zu dem ausgewiesenen Flurstück sind keine Eintragungen vorhanden.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die Kreisverwaltung Kusel vom 17.02.2023 vor.

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise sowie der verwendeten Baumaterialien wird ohne weitere Prüfung angenommen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß vorliegender Information ist der Bereich des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan als auch der Bodenrichtwertauskunft als Mischgebiet (MI) dargestellt (Auskunft über SPRENGNETTER-Portal (lizenzierter für Dipl.Ing. FH Rainer Flick).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß vorliegender Information ist für den Bereich des Bewertungsobjektes ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge entsprechend den Festsetzungen aus dem B-Plan sowie im Weiteren nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Umfeld des Bewertungsobjektes entspricht dem Charakter eines Wohngebiets i.S. des § 6 BauNVO und ist somit zulässig.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der nachfolgend vorliegenden Unterlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster durchgeführt.

Eine Baugenehmigung liegt aktuell für das Einfamilienhaus vor.

Das Bewertungsobjekt konnte mit der nicht vorliegenden Baugenehmigungsplanung nicht verglichen werden. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt und ist nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung.

2.7 Entwicklungszustand mit Beitrags- und Abgabensituation

2.7.1 Entwicklungszustand

Entwicklungs-

zustand: Entscheidend für die Qualität eines Grundstückes ist die „von der Natur der Sache“ her gegebene Möglichkeit der Benutzung und wirtschaftlichen Ausnutzung wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Sie richtet sich daher nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war.

Grundstücks-

zustand: Ausgehend von der Grundstücksbeschreibung, den planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der örtlich genutzten Grundstücke wird das Grundstück als bebaute Gebäude- und Freifläche bewertet.
Vergleiche: ImmoWertV, § 5, Abs. 4: Baureifes Land

Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist nach vorliegender Information bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB (Baugesetzbuch) und KAG (Kommunalabgabengesetz) beitrags- und abgabefrei.

Abgabepflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Stellplätzen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch die Antragsgegnerin bewohnt.

TEIL 3 | BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE / AUSSENANLAGEN

3.1 Grundlage für die Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind, Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Gebäudedaten

Gebäudeart: freistehendes 2-geschossiges Einfamilienhaus inkl. ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr: Hauptgebäude: Wohnhaus 2008 (Angabe des Antragstellers im Ortstermin)

Modernisierung: Das Gebäude wies im Ortstermin keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen auf.

Gebäudeenergie-Effizienz /-Klasse:

Für das Wohngebäude liegt kein Wärmeschutznachweis i.S. der WSchV bis 1995 / jedoch ein Energiebedarfsausweis i.S. der Energieeinsparverordnung [EnEV] 2002-2016 – § 13 für Gebäude mit normalen Innentemperaturen vor. Nach Angabe des Antragstellers ist die Antragsgegnerin im Besitz der Bauplanungsunterlagen inkl. Energieausweis, wonach eine Einsichtnahme im Ortstermin nicht möglich war (Antragsgegnerin im Ortstermin nicht anwesend).

Außenansicht: Gebäude insgesamt mit einem WDVS inkl. farbigem Anstrich, ohne mittelbar erkennbaren Instandhaltungs- und Renovierungsstau

Besonnung und Belichtung:

gut, da Wohnräume größtenteils nach Süden sowie Nebennutzräume wie Bad und HWR/Technik nach Norden ausgerichtet sind.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Grundrissgestaltung nach Angabe des Antragstellers im Ortstermin sieht jeweils eine abgeschlossene Wohneinheit über 2 Geschosse in der Nutzung als selbstgenutztes Wohnhaus vor.

Im IST-Zustand gem. Ortsbesichtigung wurde vom Antragsteller folgende unveränderte Grundrissgestaltung, welche dem bestimmungsgemäßen Zweck zur Nutzung entspricht, mitgeteilt:

Erdgeschoss: Windfang mit Treppenaufgang zum DG, Gäste-WC/Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer, 1 x Schlafzimmer, Technikraum

Dachgeschoss: Flur, 4 x Schlafzimmer, Bad, Balkon (frei auskragend nach Süd-Westen)

3.3 Gebäudekonstruktion

3.3.1 Gebäudehülle / Innenraumumfassungsflächen

Tabelle C-3.1.1: BAUKONSTRUKTION			
Baukonstruktive Ausführung nach den a.a.R.d. Technik / Tragwerksplanung (angenommener bzw. als Bau-SOLL zu erwartender Zustand)			
EG	Rohbaukonstruktion	Innenausbaukonstruktion	Bemerkungen
Boden	StB-Bodenplatte	schwimmender Estrich	
Außenwand	Holzrahmenbauweise (Fertighaus)	Außen: WDVS Innen: GK-Platten	
Innenwand	Wie vor	GK-Platten	
Decken	Wie vor	GK-Platten	
Treppe	Holz-Treppe	-	
Dach	Holzkonstruktion	Nut-/Federprofilholzverkl.	
DG	Rohbaukonstruktion	Innenausbaukonstruktion	Bemerkungen
Decke / Boden	Holzrahmenbauweise (Fertighaus)	schwimmender Estrich	
Außenwand	Holzrahmenbauweise (Fertighaus)	Außen: WDVS Innen: GK-Platten	
Innenwand	Wie vor	GK-Platten	
Decke / Dach	Holzkonstruktion	GK-Platten	

3.4 Allgemeine Technische Gebäudeausstattung

3.4.1 Technische Gebäudeausstattung

Wasserversorg.:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Entsorgung	
Schmutzwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Entsorgung	
Regenwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Anschluss an öffentliches Stromnetz, überirdische Stromversorgung Hauptgebäude: Wohnhaus, Baujahr 2008 Ausstattung – Gebäudestandardstufe 3 pro WE jeweils ein Stromzähler
Telefonanschl.:	Anschluss an Telekommunikationsnetz
Heizung / Brauch-	
Wassererwärm.:	Gaszentralheizung Baujahr 2008 (Erdtank Westfalen AG) Kompaktheizkörper / Flachheizkörper Brauchwassererwärmung über die Zentralheizung und

Solaranlage

**Sanitäre Einrichtungs-
gegenstände:**

Erdgeschoss: Dusche, Waschtisch, WC
Gebäudestandardstufe 3

Dachgeschoss: Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC
Gebäudestandardstufe 3

3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnräume" zusammengefasst. Räume außerhalb von Wohnungen werden unter der Bezeichnung „Nutzräume“ bewertet.

Hinweis: Die Angaben basieren auf den Angaben des Antragstellers im Ortstermin.

Tabelle C-5.1.1: WOHNRÄUME

Ausstattungsmerkmale / Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL

EG	Bodenaufbau / -beläge		Wandverkl. / -beschicht.	Decken		Fenster	Türen
Wohnräume	Schw. E.	Laminat	Tap. / Anstr.	GK	A	K-2-R	WK-CPL
Küche	Schw. E.	Kera.	Tap. / Anstr.	GK	-	K-2-R	WK-CPL
Bad	Schw. E.	Kera.	Kera.	GK	A	K-2-R	WK-CPL

Tabelle C-5.1.2: WOHNRÄUME

Ausstattungsmerkmale / Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL

DG	Bodenaufbau / -beläge		Wandverkl. / -beschicht.	Decken		Fenster	Türen
Schlafräume	Schw. E.	Laminat	Tap. / Anstr.	GK	A	K-2-R	WK-CPL
Bad	Schw. E.	Kera.	Kera.	GK	A	K-2-R	WK-CPL

Abkürzungen:

Boden:

Schw. E.: schwimmender Estrich

Holz: Dielenboden auf Lagerhölzer

Kera.:	keramischen Boden-/Wandfliesen /-platten
Naturst.	Natursteinboden aus mineralischen Baustoffen wie Granit, Marmor etc.
PVC:	Polyvinylboden, elastisch
Pa / La:	Parkett / Laminat
Tex.	Textiler Bodenbelag (Teppich)

Wand/Decke:

Tap / Anstr.:	Tapete auf Putz / mit Anstrich
Anstr.	nur Anstrich auf Putz

Fenster:

K-2-R	Kunststofffenster – 2-fach verglast – Rollladen
K-2-Re	Kunststofffenster – 2-fach verglast – Rollladen elektrisch
H-2-R	Holzfenster – 2-fach verglast – Rollladen
H-2-Re	Holzfenster – 2-fach verglast – Rollladen elektrisch
A-2-R	Alufenster – 2-fach verglast – Rollladen
A-2-Re	Alufenster – 2-fach verglast – Rollladen elektrisch

Innenraumtüren:

WK/VSK/RSK:	Wabenkern / Vollspankern / Röhrenspankern
CPL/HPL	CPL / HPL
Ehf-lack.	Echtholz furnier, lackiert

3.6 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

3.6.1 Hauptgebäude

Besondere Bauteile [BB]:	keine
Besondere Einrichtungen [BE]:	keine

3.6.2 Nebengebäude

Besondere Bauteile [BB]:	keine
Besondere Einrichtungen [BE]:	keine

3.7 Zustand des Gebäudes

3.7.1 Bauschäden und Baumängel

keine nennenswerten Baumängel / Bauschäden, welche außerhalb eines gebrauchstüblichen Verbrauchs des Abnutzungsvorrates liegen.

3.7.2 Renovierungs- und Instandhaltungsrückstand

(außerhalb der unter Ziff. 3.7.1. dargestellten Baumängel / Bauschäden)

Hauptgebäude:

fertiggestellt und bezogen

Entsprechend Baujahr / Baukonstruktion gepflegter Allgemeinzustand

ohne nennenswert sichtbaren Renovierungs- und Instandhaltungsrückstand

entsprechend Baujahr / Baukonstruktion i.V. mit der Gebäudenutzung üblicher Allgemeinzustand

Abnutzungsvorrat in Bezug auf Gebäudealter vorhanden

3.7.3 Nicht fertiggestellte Bauteile / Baukonstruktionen

Bauteile / Baukonstruktionen, welche im Zuge der Objekterstellung nicht oder nur anteilig fertiggestellt wurden:

- nach Angabe des Antragstellers im Ortstermin ist das Wohngebäude fertiggestellt.

3.7.3 Sonstige, wertbeeinflussende Umstände

Wirtschaftliche Wertminderung:

- keine

3.7.4 Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht – bis auf etwaigen Instandhaltungsstau unter Ziff. 3.7.2. – kein direkt notwendiger Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf.

Hinweis:

Da eine Innenbesichtigung aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht möglich war, basieren die Angaben auf Informationen des Antragstellers im Ortstermin.

3.8 Außenanlage

- Keine Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Keine befestigten Stellplätze
- Keine Terrassenbefestigung
- keine Einfriedungen
- unterdurchschnittliche Grünanlagen für Wohnen mit Kindern

Die Außenanlage zeigt einen leicht unterdurchschnittlichen Abnutzungsvorrat.

Die Außenanlage zeigt einen nennenswert sichtbaren Renovierungs- und Instandhaltungsstau.

TEIL 4 | ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

4.1 Wertermittlungsstichtag

Der Grundstücksmarkt und damit die Grundstückswerte unterliegen ständigen preislichen Veränderungen. Aus diesem Grund muss sich jede Marktwertermittlung auf einen ganz konkreten Stichtag beziehen.

Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend den Vorgaben des Auftrages zu wählen und festzulegen. Im Regelfall wird für den Wertermittlungsstichtag das Datum des Bearbeitungstages der Wertermittlung bzw. das Datum der Ortsbesichtigung gewählt.

Wertermittlungsstichtag = Datum der Ortsbesichtigung: **03.11.2022**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einem möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeigneteste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts eines oder mehrere der nachfolgenden Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV):

1. **Vergleichswertverfahren § 15 WertV**
2. **Ertragswertverfahren § 17- 20 Wert V**
3. **Sachwertverfahren § 21-23 WertV**

Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren liefern in Deutschland - wie noch aufgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

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

4.2.2 **Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (und abhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis,

möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. §193 Abs. 5 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.3 Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Dies ist insbesondere darin begründet, weil die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist und demzufolge für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte (erforderliche Daten der Wertermittlung i.S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

4.2.3-1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Marktangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, das:

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierte Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt

- hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
 - c) im Sinne des § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
 - d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung von Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag,
für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

4.2.3-2 Sachwertverfahren

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

Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Schwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisunterstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

4.2.3-3 Ertragswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17-20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Verhältnis Reinerträge zu Kaufpreis) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.2.4 Beschreibung der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich erbeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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

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

Für die Bewertung liegt ein i. S. d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts /vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.5 Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das zu bewertende Grundstück wird das **Sachwertverfahren** mit folgender Begründung angewendet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten [NHK], Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Für das zu bewertende EF-/ZF-Hausgrundstück ist aufgrund der Eigennutzung der Immobilie vorrangig mit dem Sachwertverfahren und der hier zugrundeliegenden Betrachtungsweise zu ermitteln.
- Als zweites, unterstützendes Wertermittlungsverfahren wird zur Ergebnisunterstützung das **Ertragswertverfahren** nicht angewendet.

4.3 BODENWERTERMITTLUNG

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwert-Grundstückes

Das zu bewertende, bebaute Grundstück ist baunutzungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet [WA] einzustufen.

Über die Bodenbeschaffenheit kann ohne die Durchführung von genaueren Untersuchungen keine Aussage getroffen werden z.B. Kontaminierung, Verunreinigungen, Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung, Bodennährwerte etc. Aufgrund der Wohnbebauung seit Ende 50-iger / Beginn 60-iger Jahre als auch der ländlichen Lage ist damit zu rechnen, dass mögliche Kontaminierungen aus den Jahren zuvor, insbesondere aus den Kriegsjahren nicht vorliegen.

Aufgrund des Geländeverlaufes und der Höhenlage ist davon auszugehen, dass mit Grundwasser nicht zu rechnen ist. Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass je nach Bodenqualität und Bodengüte (BKL1-7) mit Schichtwasser an den erdberührten Außenwänden / Gründungsbauteile zu rechnen ist, was insbesondere zum Lastfall Stauwasser bzw. drückendes Wasser auf vertikale Bauteile (Fundamente) und Ausschwemmungen führen kann. Gerade im Arbeitsbereich der Gründungsbauteile ist ebenfalls nicht ausgeschlossen, dass durch nicht versickerungsfähiges Verfüllmaterial es ebenfalls zu aufstauendem Sickerwasser kommen kann. In wie fern eine Dränage eingebaut und an ein Versickerungs- bzw. Ableitungssystem angeschlossen wurde, ist unbekannt.

Der Bodenwert errechnet sich daher nach aktuellem, marktangepasstem Grundstückswert im ausgewiesenen Ortsteil für den Innenbereich entsprechend den eingeholten Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (einschl. Erschließungskosten) zum nachstehend genannten Stichtag.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind amtliche Kaufpreissammlungen der regional zuständigen Gutachterausschüsse als flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.

Die abgeleiteten Bodenwerte beziehen sich auf Bodenrichtwertzonen, in denen einheitliche Wertverhältnisse herrschen.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage):

30,00 € / m² zum Stichtag 03.11.2022

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung		Bodenrichtwert-GR	Bewertungs-GR
Richtwertstichtag	=	01.01.2022	03.11.2022
Entwicklungsstufe	=	B - baureifes Land	B - baureifes Land
Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	=	baf	baf
Art der baulichen Nutzung	=	MI	MI
Bauweise	=	o – offen	o – offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II	II
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	-	-
Grundstückstiefe T	=	-	-
Grundstücksfläche	=	≈ 800 m ²	708 m ²

Erläuterung:

baf: beitrags- und abgabefrei

WA: allgemeines Wohngebiet

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nach Prüfung zum genannten Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich. Es liegen seitens des Gutachterausschusses keine Veränderungen in der Bodenrichtwertkarte für 01.01.2022 vor, welche eine Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse bezüglich der Bodenpreise erfordert.

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstückes

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks wie folgt angepasst:

Tabelle 1 Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (baf)	30,00 €/m ²	
beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	30,00 €/m ²	

Tabelle 2				
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022 30,00 €/m ²	03.11.2022 30,00 €/m ²	x 1,0	-
abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			30,00 €/m²	

Tabelle 3				
Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Wertbeeinflussende Faktoren	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Lage	Mittlere Lage	Mittlere Lage	x 1,0	-
GFZ	-	-	-	-
Fläche (m ²)	800	708	x 1,0	-
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	x 1,0	-
Art der baulichen Nutzung	MI (Misch- gebiet)	MI (Misch- gebiet)	x 1,0	-
Vollgeschosse	2	2	x 1,0	-
Bauweise	offen	offen	x 1,0	-
Tiefe	-	-	x 1,0	-
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	x 1,0	-
Sonstiges	-	-	-	-
angepasster, abgabefreier relativer Bodenrichtwert			30,00 €/m ²	-
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			0,00 €/m ²	-
abgabefreier, relativer Bodenwert			30,00 €/m²	-

Tabelle 4			Erläuterung
Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Abgabefreier relativer Gesamtbodenwert		30,00 €/m²	-
Fläche (aus Grundbuchauszug)	x 708,0 m ²	21.240,00 €	-

Abgabefreier Gesamtbodenwert gerundet zum Wertermittlungsstichtag	21.240,00 €	
--	--------------------	--

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

keine weiteren Erläuterungen erforderlich, da keine Bodenrichtwertanpassung maßgebend war.

4.4 SACHWERTERMITTLUNG

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§21 – 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige 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 (§ 21 Wertermittlungsverfahren WertV).

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

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

- Objektart
- (Ausstattungs-)Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

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

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht

berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu-oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs.2 Satz 3 ImmoWertV)

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

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungs-

Stichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Die Baupreisindizes werden quartalsweise vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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).

Besondere Bauteile [BB]:

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 „Normalgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, 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 x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.:

Besondere Einrichtungen [BE]:

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 Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst 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 [BBE].

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross

Die Alterswertminderung und damit die Gesamt- und die Restnutzungsdauer ist aus den für sie geltenden Bestimmungskriterien bezogen auf das Gesamtobjekt und nicht bezogen auf das zu bewertende Wohnungs- oder Teileigentum abzuleiten.

Bei gemischt genutzten Objekten ist dabei für den Zustand (insb. den Ausstattungszustand) des Sondereigentums der einzelnen fiktiv vorhandenen

Wohnungs- bzw. Teileigentume der Zustand des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard.

Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig, Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Begebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

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

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

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

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

Die notwendigen Kosten für die Beseitigung / Instandsetzung von Baumängeln und Bauschäden werden in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt [boG].

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen [boG] versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblichen erzielbaren Miete / Erträgen). Zu den wichtigsten boG gehören u.a.:

- Bauschäden z.B. Feuchteschäden, Putzschäden
- Unterhaltungsbesonderheiten / Modernisierungsaufwand: unter-/ bzw. überdurchschnittlicher Unterhaltungsaufwand z.B. Heizung überaltert, modernisiertes Bad
- Technische Baumängel z.B. ungeeignete Baustoffe, mangelhafte Bauausführung
- Wirtschaftliche Baumängel z.B. mangelnde Raumhöhen, unzeitgemäße / unwirtschaftliche Grundrisse, unzureichende Belichtung
- Besondere Rechte und Belastungen z.B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (Sondernutzungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch, Leerstand) sowie sonstige Rechte und Belastungen aus Denkmalschutz, Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Baulasten, Erschließungskosten / Ausbaubeiträge

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.

In der Regel sind die boG gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Die Marktanpassung selbst erfolgt beispielsweise im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor im vorläufigen Sachwert bzw. im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszinssatz im vorläufigen Ertragswert.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Außenanlagen (bauliche und/oder nicht bauliche) stehen bei Wohnungs- oder Teileigentum grundsätzlich in gemeinschaftlichem Eigentum; sie können jedoch per Sondernutzungsrecht einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet werden. Daraus folgt, dass im Sondernutzungsrecht einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnete Außenanlagen für das Wohnungs- oder Teileigentum höherwertiger anzusetzen sind als entsprechende Außenanlagen die dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet sind.

Es ist für die Sachwertermittlung zu empfehlen, den anteiligen Wert von Außenanlagen, an denen keine Sondernutzungsrechte begründet sind, in der Wiese zu ermitteln, dass ihr Gesamtwert zunächst jeweils entsprechend der Vorgehensweise bei nicht aufgeteilten Objekten bestimmt und anschließend der Wertanteil für das zu bewertende Wohnungs- bzw. Teileigentum mittels ME bzw. RE reell-wertig berechnet wird.

Eine Außenanlage, die mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet ist, sollte auch mit vollem (Wertigkeits-)Umfang dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugerechnet werden. Umgekehrt sind Außenanlagen, die fremden Wohnungs- und Teileigentum zugeordnet sind für das zu bewertende Wohnungs-/Teileigentum ohne Wert von besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen).

Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 Satz1 ImmoWertV)

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

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

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des n. Sprengnetter veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter Marktdatenportal bestimmt.

Marktanpassung:

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§21-23 ImmoWertV) genannt.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

durch Zu- bez. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehens-

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

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

Die Marktanpassung ist auf die Objektart Wohnungs- oder Teileigentum abzuleiten.

Nach derzeitigem Stand sind bisher nur sehr wenige Marktanalysen in Bezug auf Marktanpassungsfaktoren für Wohnungseigentum durchgeführt worden.

Für Teileigentume stehen entsprechende Marktanalysen noch aus. Bis zum Vorliegen solcher Marktanalysen kann hier hilfsweise das sich aus den Marktanpassungsfaktoren für Wohnungseigentume und denen für nicht aufgeteilte Objekte (üblicherweise Mehrfamilienhäuser) ableitbare Verhältnis benutzt werden, um Marktanpassungen für Teileigentume aus vergleichbar dem zu bewertenden Teileigentum genutzten Objekten zu bestimmen (vgl. Liegenschaftszinssatz).

4.4.3 Wertansätze in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen [WF] / Bruttogrundflächen [BGF]) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 (nur für Nutzflächen) bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen i.V. mit SW-RL, z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftliche vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und b n. den NHK 2010
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c z.B. Balkone
- Anrechnung von Grundflächen im Dachgeschoss

Tabelle 1-1: HAUPTGEBÄUDE 2008 – nicht unterkellert
Ermittlung der Bruttogrundfläche [BGF] nach SW-RL in Anlehnung an DIN 277

Grundlage: örtliches Aufmaß			
Geschoss	Raum	Berechnung	BGF
		[m]	[m ²]
EG	Wohnhaus	(11,64 x 9,86) – (6,56 x 0,59)	110,90
Summe Bruttogrundfläche Erdgeschoss			110,90
Summe Bruttogrundfläche Obergeschoss			103,50
DG	Wohnhaus	(11,64 x 9,86) – (6,56 x 0,59)	110,90
Summe Bruttogrundfläche Dachgeschoss			110,90
Gesamtsumme BGF			221,80

Die Kontrolle der vorliegenden Maßangaben gem. Genehmigungsplanung sowie derer Flächenberechnung konnte aufgrund der fehlenden Planungsunterlagen nicht durchgeführt werden. Nach Angabe des Antragstellers im Ortstermin würden jedoch keine räumlichen Veränderungen vorliegen.

Herstellungskosten auf Basis standardbezogener Normalherstellungskosten [NHK]

Die Normalherstellungskosten [NHK] werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 = Basisjahr angesetzt.

Bestimmung des Gebäudestandards n. NHK 2010 i.V. mit SW-RL:

Nutzungsgruppe: Ein-/Zweifamilienwohnhaus
 Anbauweise: freistehend
 Berechnungsgrundlage: BGF-bezogene NHK 2010 inkl. Ust. und 17 % BNK
 Gebäudetyp: Hauptgebäude 2008: 1.21

Tabelle 2						
Ermittlung des Gebäudestandards für Ein-/Zweifamilienhäuser						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			23,0		
Dach	15,0 %			15,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			11,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			11,0		
Deckenkonstruktion / Treppen	11,0 %			11,0		
Fußböden	5,0 %			5,0		

Sanitäreinrichtungen	9,0 %			9,0		
Heizung	9,0 %			9,0		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %			6,0		
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Tabelle 3-1: HAUPGEBÄUDE 2008 – nicht unterkellert
Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010, BGF-bezogen, inkl. USt. und 17 % BNK für das Gebäude Typ 1.21: EFH/ZFH ohne Keller

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ²]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	100,00	1.005,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			1.005,00
Anpassungs- und Korrekturfaktoren für: Ein-/Zweifamilienhäuser			
- Zweifamilienhäuser			1,0
- DHH / REH / RMH			1,0
- Fertighäuser Tafel-/Rahmenbauweise			0,9
- Wochenend-/Ferienhäuser			1,0
- Wohnunterkünfte			1,0
- Fachwerkhäuser			1,0
modifizierte NHK 2010:			904,50

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt nach den veröffentlichten Baupreisindizes des statischen Bundesamtes, siehe Sachwertermittlung.

Tabelle 4: Baupreisindex	
Anpassung NHK an Wertermittlungsstichtag 03.11.2022:	171,8
- Basisjahr NHK 2010: 100	
- Baupreisindex (BPI) 11-2022	

Baupreisindex Wertermittlungsstichtag:	171,8
---	--------------

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Aufgrund der örtlichen Feststellungen und Bewertungen waren für folgende Zu-/Abschläge zu den standardisierten Herstellungskosten des Normgebäudes zu berücksichtigten. Zuschläge sind mit +, Abschläge mit – gekennzeichnet.

Tabelle 5: Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten	
Bauteil	Zu-/Abschlag Herstellungskosten
keine Zu-/Abschläge	- 0,00 €
Gesamtzu-/abschlag z.d. Normalherstellungskosten, rd.	- 0,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile [BB]

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

Tabelle 6: Besondere Bauteile [BB]	
Bauteil	Herstellungswert
- Balkon Süd-West-Seite: Balkonplatte: 5,71 x 1,25 m = 7,15 m ² x 500,00 € = 3.575,00 € Bodenbelag: 7,15 m ² x 115,00 € = 822,00 € Balkongeländer: 8,21 lfdm. x 170,00 € = 1.395,00 €	5.792,00 € zzgl. BPI 1,718 = 9.950,00 €
Gesamt besondere Bauteile rd.	9.950,00 €

Besondere (Betriebs)Einrichtungen [BE]

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie

dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Tabelle 7: Besondere (Betriebs)Einrichtungen [BE]	
Bauteil	Sachwert
- Keine	0,00 €
Gesamt Besondere Einrichtungen rd.	0,00 €

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell. Diese wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und gem. nachfolgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \text{GND} - \text{RND} / \text{GND} \times 100$$

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer [GND] ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Tabelle 8-1: Gesamtnutzungsdauer: Ein-/Zweifamilienwohnhaus			
Standardstufe	übliche GND	rel. Gebäudeanteil	anteilige, rel. GND
Standardstufe 3	70 Jahre	100,0 %	70 Jahre
Standardstufe -	-	-	-
standardbezogene, anteilige Gesamtnutzungsdauer [GND]			70 Jahre

Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer [RND] ergibt sich aus der üblichen, standardbezogenen Gesamtnutzungsdauer [GND] abzüglich des tatsächlichen Lebensalters des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag. Infolge von wesentlichen, durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen und/oder Arbeiten zur Beseitigung eines Instandhaltungsrückstands kann die Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer nach der Punktrastermethode n. SW-RL oder n. Sprengnetter herangezogen werden. Die nachfolgende Ermittlung der RND erfolgt nach dem Sprengnetter-Modell. Die modifizierte, relative RND ergibt sich aus dem relativen Gebäudealter / GND zzgl. etwaiger Modernisierungspunkte, Zwischenwerte interpoliert.

Tabelle 9-1: HAUPTGEBÄUDE 2008					
Restnutzungsdauer: Ein-/Zweifamilienwohnhaus					
GND n. Tab. 8-1	Baujahr	fikt. Geb.- alter	Punkte Modern.	modifiz. rel. RND in %	RND
70 Jahre	2008	15 Jahre	0	0 %	55,0 Jahre
Modernisierung					
Maßnahmen			Punkte max.	Punkte tats.	
Dacherneuerung inkl., WD			4	0	
Fenster / Außentüren			2	0	
Leitungssysteme			2	0	
Heizungsanlage			2	0	
Wärmedämmung Außenwände			4	0	
Modernisierung Bäder			2	0	
Modernisierung Innenausbau			2	0	
wes. Verbes. Grundrissgestalt.			2	0	
Gesamtpunktzahl / Modernisierungsgrad					0 Punkte

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für die durchschnittlichen Herstellungskosten inkl. der Baunebenkosten unter Berücksichtigung möglicher Abschläge infolge Überalterung / Baumängel / Bauschäden.

Tabelle 10: Außenanlagen	
Bauteil	Sachwert
- keine wertrelevanten Bauteile der Außenanlage vorhanden	0,00 €
Außenanlage zum Wertermittlungsstichtag	0,00 €

Sachwertfaktoren / Marktanpassung

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der von Sprengnetter quartalsweise aktualisierten Veröffentlichungen abgeleitet.

Wertminderung aus Baumängel / Bauschäden, Instandsetzungsrückstand sowie fehlende Bauteile / Baukonstruktionen

Die erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung / Instandsetzung der in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Baumängel und Bauschäden werden zusätzlich auf Grundlage marktangepasster, notwendiger Kosten sowie Erfahrungswerten am Kaufpreis gemindert. Die Berücksichtigung der Kostenansätze erfolgt unter den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen [boG].

Tabelle 11.1: Baumängel / Bauschäden	
Bauteil	Beseitigungs- / Instandsetzungs- kosten
- keine	0,00 €
Gesamt Baumängel / Bauschäden	0,00 €

Tabelle 11.2: Renovierungs- und Instandhaltungsrückstand	
Bauteil	Beseitigungs- / Instandsetzungs- kosten
keine	0,00 €
Gesamt Baumängel / Bauschäden	0,00 €

Tabelle 11.3: Nicht fertiggestellte Bauteile / Baukonstruktionen	
Bauteil	Beseitigungs- / Instandsetzungs- kosten
keine	0,00 €
Gesamt nicht fertiggestellte Bauteile / Baukonstruktionen	0,00 €

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Tabelle 12:		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]		
Abweichung IST-Zustand vom Wertermittlungsansatz	Werteinfluss	
- Bauschäden (siehe gesonderte Kostenermittlung)	-	0,00 €
- Renovierungs- und Instandhaltungsrückstand	-	0,00 €
- Nicht fertiggestellte Bauteile / Baukonstruktionen	-	0,00 €
- Unterhaltungsbesonderheiten / Modernisierungsaufwand	-	0,00 €
- Wirtschaftliche Überalterung	-	0,00 €
- Bodenverunreinigungen	-	0,00 €
- Erhebliche Abweichung von den marktüblich erzielbaren Erträgen	-	0,00 €
- Besondere Ertragsverhältnisse	-	0,00 €
- Sonstige Rechte und Belastungen:	-	0,00 €
Gesamt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €

4.4.4 Sachwertberechnung – Ermittlung des Gebäudewertes

Tabelle 13-1: HAUPTGEBÄUDE 1940 unterkellert				
Herstellungs- und Gebäudewert				
Gebäudeteil: Normgebäude + besondere Bauteile + besondere Einrichtungen			Einfamilienwohnhaus 2008 ohne Keller	
Berechnungsbasis - Bruttogrundfläche [BGF] n. 4.4.3 – Tab. 1-1			221,80 m ²	
Normalherstellungskosten - NHK im Basisjahr (2010) inkl. BNK n. 4.4.3 – Tab. 3-1			904,50 €/m ²	
Anpassung NHK an Wertermittlungsstichtag - Wert 03.11.2022			171,8	
Angepasste Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag			1.553,93 €/m²	
Anteilige Herstellungskosten - Normgebäude - Zu-/Abschläge - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen			344.661,67 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			344.661,67 €	
Alterswertminderung / Zeitwertfaktor			- 72.378,95 €	
GND	Alter	Wertmind. W	RND	Zeitwertfaktor
70 J.	15 J.	0,21	55 J.	0,79
Gebäudewert Hauptgebäude			272.282,72 €	
Hauptgebäude - 2008 o. Keller, rd.			272.282,00 €	

4.4.5 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Tabelle 14:	
Marktangepasster Sachwert (n. § 21-23 ImmoWertV)	
Grundlage: Einfamilienwohnhaus	
Gebäudesachwert:	
1. Hauptgebäude: Wohngebäude 2008 n. 4.4.4, Tab. 13-1	272.282,00 €
Gebäudesachwert gesamt (inkl. BNK)	272.282,00 €
Sachwert der besonderen Bauteile	+ 9.950,00 €
Sachwert der besonderen Bauteile n. 4.4.3, Tab. 6	
Sachwert der besonderen Einrichtungen	+ 0,00 €
Sachwert der besonderen Einrichtungen n. 4.4.3, Tab. 7	
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Außenanlagen n. 4.4.3, Tab. 10	
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	282.232,00 €
zum Wertermittlungsstichtag	
abgabefreier Bodenwert	+ 21.240,00 €
n. 4.3.2, Tab. 4	
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	303.472,00 €
Marktanpassung	x 0,85
Vorläufiger Sachwert	303.472,00 €
Sachwertfaktor n. Sprengnetteranfrage	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	257.951,20 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
n. 4.4.3, Tab. 12	
Risikoabschlag:	- 23.606,85 €
Abzug für etwaige minderwertige / nicht fertiggestellte Ausbaustandards aufgrund fehlender Innenbesichtigung zum Ortstermin am 03.11.2022 als Risikoabwägung: 26 % für Innenausbauleistungen = gesamt 26 %, hiervon 1/3 = 8,67 % des anteiligen Gebäudesachwertes, rd.	
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	234.344,35 €
rd.	234.340,00 €

4.5 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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).

In vorliegender Wertermittlung wird auf eine zweite, unterstützende Wertermittlung auf Basis des allgemeinen Ertragswertverfahren verzichtet, da aufgrund der Gebäudebeschreibung, der Gebäudenutzung, der durchschnittlichen Flächenanteile im Hinblick auf eine solide Vermietbarkeit i.V. mit dem Verhältnis Wohn- zu Nutzflächen keine vom Sachwertverfahren abweichende Ertragswertprognosen zu erwarten sind.

4.6 VERKEHRSWERTABLEITUNG aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichs-

Wertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.6.2 **Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vornehmlich als für die Eigennutzung, hilfsweise / teilweise als Renditeobjekt erworben.

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

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

4.6.3 **Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen diese Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Dem Vergleichswert wird – wenn genügend geeignete Vergleichskaufpreise bekannt sind oder ein geeigneter Richtwert verfügbar ist – das höhere Gewicht beigemessen, weil er am direktesten zum Verkehrswert führt.

Das gegenüber dem Schwert höhere Gewicht des Ertragswerts ist in der (etwas) höheren Aussagefähigkeit der Daten begründet. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Wohn-/Nutzflächen, Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (Normalherstellungskosten, anteiliger Flächen / Rauminhalte, Sachwert der baulichen Anlagen sowie des Unterhaltungsstaus und insbesondere des Marktanpassungsfaktors).

4.6.4 Verkehrswert § 194 BauGB

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **234.340,00 €** ermittelt.

Insgesamt ordnet sich der ermittelte Sachwert in das aktuelle Marktgeschehen ein.

Hinweisklauseln des Sachverständigen zum Urheberschutz und Haftung

1. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
2. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ereignisse unterliegen nicht der Haftung.
3. 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.
4. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
5. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
6. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
7. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachterbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
8. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Die dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.
9. Ausführungsdetails und / oder Mängel, welche durch nicht vorliegende Vertragsunterlagen nicht einsehbar und versteckt liegen können sind in diesem Prüfbericht nicht erfasst und sind daher nicht Bestandteil der bautechnischen Bewertung.
10. Die in diesem Prüfbericht verwendeten Unterlagen oder Angaben Dritter Personen oder Institutionen liegen nicht im Haftungsbereich des hier unterzeichneten Sachverständigen. Fehlerhafte Angaben, Berechnungen oder Darstellungen Dritter, auf welche der Sachverständige mit Quellenangabe Bezug nimmt und welche ggf. Grundlage für weitere Ausführungen des Sachverständigen bilden, kann keine Gewähr übernommen werden.
11. Mängel, welche in der Baukonstruktion nicht einsehbar und versteckt liegen können sind in diesem Gutachten nicht erfasst und sind daher nicht Bestandteil der bautechnischen Bewertung.

Der Sachverständige bestätigt hiermit, seine Ausführungen und Bewertungen im Gutachten eigenständig mit der erforderlichen Sorgfalt und Sachkunde, objektiv und unparteiisch auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie der Feststellungen aus dem Ortstermin erstellt zu haben. Es wird ferner versichert, dass die Bewertungen aus dem Gutachten ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt wurden.

gez. Dipl. Ing. Rainer Flick
M. Eng. | öbuv. Sachverständiger



INGENIEURE + SACHVERSTÄNDIGE
Dipl. Ing. FH M. Eng. Rainer Flick



66629 Freisen | Kettelerstraße 12

TEIL 5 | ANHANGVERZEICHNIS

5.1 Fotodokumentation Gebäude Außen (aus dem Ortstermin vom 03.11.2022)



Foto 5.1-1: Straßenansicht rechts



Foto 5.1-2: Straßenansicht links

5.1 Fotodokumentation Gebäude Außen (aus dem Ortstermin vom 03.11.2022)



Foto 5.1-3: Seitenansicht links



Foto 5.1-4: Rückansicht rechts

5.1 Fotodokumentation Gebäude Außen (aus dem Ortstermin vom 03.11.2022)



Foto 5.1-5: Rückansicht / Hauseingang



Foto 5.1-6: Rückansicht links / Seitenansicht links