kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl.-Geologe Christoph Schreck
Öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Bahnhofstraße 46
74864 Fahrenbach
Tel. 06267-9299934
Fax 06267-9299935

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Landstuhl, Blatt 5676,
Gemarkung Landstuhl, Flurstück Nr. 1831/17,
Gebäude- und Freifläche,
Am Nanstein 12 in 66849 Landstuhl.

Wertermittlungsstichtag:	11.01.2024
Qualitätsstichtag:	11.01.2024
Verkehrswert/Marktwert:	**rd. 685.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 51 Seiten und wurde 6-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen 3
Literaturverzeichnis 5
1. Allgemeine Angaben 6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage 8
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 9
4. Infrastruktur 10
5. Rechte und Belastungen 10
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten 12
6.1 Art und Umfang der Nutzung / Vermietungssituation 12
7. Gebäudebeschreibung 12
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung 12
7.2 Wohnhaus 13
7.3 Garage 14
7.4 Außenanlagen 14
8. Wertermittlung 15
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 15
8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes 15
8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens 15
8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens: 16
8.2 Bodenwertermittlung 16
8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 16
8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes 17
8.3 Sachwertverfahren 18
8.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 18
8.3.2 Berechnungen 19
8.3.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung 20
8.4 Ertragswertverfahren 24
8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren) 24
8.4.2 Berechnungen 25
8.4.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung 26
8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 28
9. Verkehrswert 29
9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 29
9.2 Verkehrswert 30
10. Begriffserläuterungen 32
10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 32
10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 34
11. Verzeichnis der Anlagen 38

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungsstichtag gültige Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

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

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114).

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

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 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2021.

Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag 2005.

Kleiber, Tillmann, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

Marktdaten:

http://www.on-geo.de

http://www.wegweiser-kommune.de; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

Preisspiegel 2023, Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz; Immobilienverband Deutschland (IVD) West e.V.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

Zu- bzw. Abschläge zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (LGMB 2023) veröffentlichten Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinsätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zur zeitlichen Anpassung über den Stichtag 01.01.2022 hinaus auf den Stichtag 01.01.2023; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1. Allgemeine Angaben

Objektart:	Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Am Nanstein 12 66849 Landstuhl
Auftraggeber:	Amtsgericht Landstuhl Kaiserstraße 55 66849 Landstuhl Az.: 1 K 47/23
Datum der Beauftragung:	01.12.2023
Eigentümer lt. Grundbuch:	XXXXX XXXXX
Grund der Bewertung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Grundstücksdaten:

Grundbuch:	Landstuhl
Gemarkung:	Landstuhl
Blatt:	5676
BV-Nr.	3
Flurstück:	1831/17
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	604,00 m²

Katasterangaben:

Gemarkung:	Landstuhl
Flurstück:	1831/17
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	604,00 m²

Arbeitsunterlagen:

Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:

Grundbuchauszug (Auftraggeber).

Auskunft aus dem Altlastenkataster (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd).

Auskunft zu Baulasten (Kreisverwaltung Kaiserslautern).

Auskunft zur Erschließungssituation und zum Baurecht (Stadtverwaltung).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

	Baupläne und Berechnungen (Gläubiger).
Ortsbesichtigung:	Am 11.01.2024. Die Eigentümerin wurde über die Ortsbesichtigung informiert, war jedoch nicht anwesend. Es erfolgte eine Aussenbesichtigung.
Wertermittlungsstichtag:	11.01.2024.
Qualitätsstichtag:	11.01.2024.
Allgemein:	Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme, bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften erstellt. Das Objekt konnte nur von aussen besichtigt werden. Somit sind nachfolgende Beschreibungen sowie Berechnungen größtenteils als fiktiv anzusehen. Inwieweit die Innenaufteilung in den beigefügten Plänen der Wirklichkeit entspricht konnte nicht überprüft werden. Ob ein Energieausweis vorhanden ist konnte nicht überprüft werden. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht festgestellt. Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm konnte vom äusseren Eindruck her nicht festgestellt werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage:

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Landstuhl (ca. 8.350 Einwohner)
Verbandsgemeinde:	Landstuhl
Gemeindetyp:	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/ Mittelzentren
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Kaiserslautern (ca. 21 km entfernt), Saarbrücken (ca. 59 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 100 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A6 Anschlussstelle Ramstein-Miesenbach (ca. 4,7 km entfernt) A62 Anschlussstelle Landstuhl-Atzel (ca. 4 km entfernt)
Bahnhof:	Landstuhl (ca. 4,5 km entfernt)
ÖPNV:	Bushaltestelle Burg Nanstein (ca. 0,2 km entfernt)
Flughafen:	Zweibrücken (ca. 41 km entfernt)
Bevölkerungsentwicklung:	Leicht ansteigend.
Anteil Erwerbstätige:	ca. 5.000
Arbeitslosenquote:	7,1 %
Makrolageeinschätzung:	Mittel.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Mikrolage:

Innerörtliche Lage:	Das Objekt befindet sich im Südosten von Landstuhl am nordwestlichen Rand des Ortsteils Melkerei. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,8 km. Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Sehr gute Wohnlage. Marktsegment 3 gemäß Grundstücksmarktbericht.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbauliche Nutzung; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Mikrolageeinschätzung:	Sehr gut.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Gestalt:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Reihengrundstück mit einem nahezu rechteckigen Grundriss (siehe Lageplan).

Größe:

Das Grundstück besitzt eine Größe von insgesamt 604,00 m².

Topographie:

Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Tragfähiger Untergrund. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Lt. Auskunft der SGD Süd ist das Grundstück im Bodeninformationssystem Fachmodul Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Einbindung in die Nachbarschaft:

Das Anwesen ist bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus und mit einer grenzstehenden Garage.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

4. Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:

Das Objekt ist über die mit Betonverbundpflaster ausgebaute Straße „Am Nanstein“ erschlossen. Es handelt sich um eine gering bis normal frequentierte Wohnstraße.

Vorhandene und gesicherte Erschließung:

Das Objekt ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft der Stadtverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Es werden mit neuer Satzung wiederkehrende Straßenausbaubeiträge erhoben.

5. Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch vom 30.11.2023 wurde eingesehen. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden, für die Bewertung jedoch nicht relevant:

- Lfd. Nr. 6 zu BV-Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landstuhl – Vollstreckungsgericht -, 1 K 47/23); eingetragen am 09.11.2023.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

Sonstige Bestimmungen:

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung ist für das zu bewertende Grundstück bisher keine Eintragung in das Baulastenverzeichnis erfolgt.

Denkmalschutz:

Wurde aufgrund von Baujahr und Ausführung nicht geprüft. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

Überbau:

Ein Überbau konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nicht ermittelt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauleitplanung:

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Grundstück ist lt. Auskunft der Stadtverwaltung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen verzeichnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Pick“.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten

6.1 Art und Umfang der Nutzung / Vermietungssituation

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, eingeschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie um eine Garage.

Lt. Planunterlagen befinden sich in dem Gebäude zwei Wohnungen. Eine Wohnung im Kellergeschoss und eine Wohnung in Erd- und Dachgeschoss sowie Spitzboden.

Das Objekt war zum Stichtag eigen genutzt.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.2 Wohnhaus

(fiktives) Baujahr:	ca. 2004.
Außenmauern:	Unterschiedliche Ausführungen: Beton/Mauerwerk.
Innenmauern:	Unterschiedliche Ausführungen: Mischmauerwerk.
Decken:	Massivdecken.
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung. Regenrinnen und Fallrohre Zinkblech. Dachgaube verputzt bzw. mit Zinkblechverkleidung. Kaminkopf über Dach.
Fassade:	Unterschiedliche Ausführungen: Putzfassade (gestrichen), Steinputz.
Stocktreppen:	Betontreppen.
Türen:	Holztüren.
Fußböden:	Unterschiedliche Ausführungen: Fliesen, Laminat, Teppichboden. Nassräume: Fliesen.
Wandflächen:	Unterschiedliche Ausführungen: Putz/Tapeten/(Anstrich). Nassräume: Fliesen. Küchen: Fliesenspiegel.
Deckenflächen:	Unterschiedliche Ausführungen: Putz/Tapeten/Anstrich.
Fenster:	Unterschiedliche Ausführungen: PVC mit Isol.-Verglasung und PVC-Rollläden. Innen- und Aussenfensterbänke. Dachflächenfenster.
Balkone:	Beton mit Edelstahlgeländer.
Eingangsbereiche:	EG: Eingangspodest mit Betonverbundpflasterbelag. Hauseingangstüre aus Alu/PVC mit Lichtausschnitt. Haussprech- und Klingelanlage mit Videoüberwachung. KG: Kelleraussentreppe mit Natursteinstufen und Edelstahlgeländer. Hauseingangstüre aus Alu/PVC mit Lichtausschnitt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sanitärinstallation:	Normale Ausführung.
Elektroinstallation:	Normale Ausführung.
Heizung:	Gaszentralheizung (fiktive Annahme).
Warmwasserversorgung:	Über Zentralheizung (fiktive Annahme).
Ausstattung:	Im Mittel mittlere Ausstattung nach NHK 2010
Allgemein:	Belichtung und Besonnung sind normal, gut, vierseitig ausgerichtet. Die Grundrissgestaltung ist normal. Das Objekt befindet sich vom äusseren Eindruck her in einem normalen, gepflegtem Unterhaltungszustand. O.g. Punkte sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

7.3 Garage

Mauerwerksbau, verputzt und gestrichen mit Pultdach und Ziegeldeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Zufahrt über Sektionaltor.

7.4 Außenanlagen

Hofbereich und Stellplätze mit Betonverbundpflaster befestigt. Rückwärtiger Garten mit Naturrasen, Busch- und Strauchbestand angelegt.

Terrasse mit Terrassendielenbelag und Freisitz mit Verbundpflasterbefestigung.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung

Vermietungspool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Das Wertermittlungsobjekt (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung) wird aufgrund der vorhandenen Objekteigenschaften sowie der Lage am Immobilienmarkt und der Besonderheiten des Objekts in erster Linie zur Eigennutzung nachgefragt und weniger zur Vermietung. Auch stehen für das Objekt die für die Wertermittlung im Sachwertverfahren erforderlichen Daten, d. h. u.a. veröffentlichte Sachwertfaktoren, zur Verfügung.
Die Liegenschaft wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Objekt zur Eigennutzung betrachtet. Der Verkehrswert wird daher im Folgenden nach §§ 35 ff. ImmoWertV unter Anwendung des **Sachwertverfahrens** ermittelt.

Zur Unterstützung des Ergebnisses wird eine Bewertung nach dem **Ertragswertverfahren** als nachrangiges Verfahren vorgenommen.

8.2 Bodenwertermittlung

8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells 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 ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022** (Richtwertzone 1013).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baugebiet/Baufläche:	Allgemeines Wohngebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Bauweise:	offen
Geschosse:	II
Fläche:	600 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Bauland Bodenrichtwert: 280,00 €/m²

+ 5,00% = 14,00 €/m² (Anpassung an die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt) = 294,00 €/m²

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Bauland	604	294,00					Ja	177.576

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt) **177.576 €**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8.3 Sachwertverfahren

8.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 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 und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.
Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (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. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor 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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte strikt untersagt!

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.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 10.2.

8.3.2 Berechnungen

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude	Grundstücksteilfl.		Bau-	GND	RND	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK
Nr.	Bezeichnung	Nr.	jahr	Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	€
1	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	1	2004	80	60	381,37 m² BGF	1.670	17,00	Linear	25,00	558.868
2	Garage	1	2004	60	40	66,65 m² BGF	789	12,00	Linear	33,34	39.260
										Σ	598.128

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,8240

alterswertgeminderte Herstellungskosten		**598.128 €**
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	29.906 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**628.034 €**
+ Bodenwert		177.576 €
vorläufiger Sachwert		**805.610 €**

Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		805.610 €
± Marktanpassung	-15,00 %	-120.842 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**684.768 €**
Sachwert		**684.768 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8.3.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bzw. des Bruttorauminhaltes (BRI) erfolgte in Anlehnung an DIN 277/1987.

Diese Berechnungen können tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit der für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die Berechnungen sind in Anlage 5: dargestellt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (ImmoWertV) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhaus mit Einliegerwohnung** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.31 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Kellergeschoss ausgebaut
Ausstattungsstufe:	3,00

Gewerk	**Standardstufe**[1] 1	2	3	4	5	**Wägungs-anteil**[2] %	**anteiliger Kostenkennwert** €/m² BGF
Außenwände			1,0			23	180,78
Dach			1,0			15	117,90
Fenster und Außentüren			1,0			11	86,46
Innenwände und -türen			1,0			11	86,46
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	86,46
Fußböden			1,0			5	39,30
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	70,74
Heizung			1,0			9	70,74
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	47,16
Kostenkennwert für Stufe (€/m² BGF)	615	683	786	944	1.183		Σ 786

[1] Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.
[2] Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:	786 €/m² BGF
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus:	1,05
korrigierte NHK:	825 €/m² BGF

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag %	Zu- / Abschlag €/m² BGF
Zuschlag für ausgebauten Spitzboden	6,00	49

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag €/m² BGF
Dachgaube	1	14.000	nein	36
Balkon	1	5.000	nein	13
Kelleraussentreppe	1	4.000	nein	10

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 933 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr: 933 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag: 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag: 1.670 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe: 4,00
tabellarische NHK: 433 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr: 433 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag: 1,8240 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag: 789 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind bei zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag für den ausgebauten Spitzboden anzubringen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile[1]. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonders zu veranschlagenden Bauteile vorhanden:

- Dachgaube
- Balkon (Eingang)
- Kelleraussentreppe

Besondere Einrichtungen

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.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind mit 12 % bzw. 17 % angesetzt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Die Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt als pauschaler Ansatz des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts entsprechend den Angaben in der Wertermittlungsliteratur[2] Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall ist m.E. ein Ansatz von 5 % des alterswertgeminderten Gebäudewerts zur Berücksichtigung der Aussenanlagen angemessen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[1] Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

[2] Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.
Aufgrund des Gebäudetyps kann im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des Modells der Ableitung des Sachwertfaktors eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren für das Wohnhaus und von rd. 60 Jahren für die Garage angenommen werden.

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, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters ergibt sich bei einer angenommenen üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Wohnhaus) bzw. 60 Jahren (Garage) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren bzw. 40 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor/Sachwert-Marktanpassungsfaktor

Zur Ableitung des Verkehrswertes ist m. E. aufgrund der Beschaffenheit des Objektes und der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt sowie anhand der im Grundstücksmarkbericht veröffentlichten Tabellen und Formeln ein Marktanpassungsfaktor von rd. 0,85[3] (-15 %) bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[3] Marktsegment 3 gemäß Grundstücksmarktbericht.

8.4 Ertragswertverfahren

8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)

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

Die Ermittlung des Ertragswerts im allgemeinen Ertragswertverfahren 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 (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 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu 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 befinden sich im Kapitel 10.1.

8.4.2 Berechnungen

Rohertrag

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
			Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€ / Jahr
w	1	Wohnen / KG ELW	60	2,25	1	50,00		8,00	4.800	784
w	1	Wohnen / EG/DG/SB	60	2,25	1	212,00		7,50	19.080	3.115
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	40	2,25	1			50,00	600	98
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 60	Ø 2,25	Σ 2	Σ 262,00			Σ 24.480	Σ 3.997

Bewirtschaftungskosten

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			€/m² /Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO_2 €/m²	€/m² /Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / KG ELW	13,80	0,48	351,00	7,31	2,00				23,68
w	1	Wohnen / EG/DG/SB	13,80	0,48	351,00	1,83	2,00				19,17
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	104,00	0,17	46,00	7,66	2,00				27,00
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten								Ø 20,25

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ertragswert

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Rohertrag € / Jahr	Bewirt.-kosten € / Jahr	Reinertrag € / Jahr	Boden-verzins. € / Jahr	Gebäude-reinertrag € / Jahr	Barwert-faktor	Barwert €
w	1	Wohnen / KG ELW	4.800	1.137	3.663	784	2.879	32,7489	94.284
w	1	Wohnen / EG/DG/SB	19.080	3.659	15.421	3.115	12.306	32,7489	403.007
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	600	162	438	98	340	26,1935	8.905
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 24.480	Σ 4.958	Σ 19.522	Σ 3.997	Σ 15.525		Σ 506.196

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**506.196 €**
+ Bodenwert	177.576 €
Ertragswert	**683.772 €**

8.4.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Berechnungsvorgaben gemäß WoFlV, II BV, DIN 283 und DIN 277 bzw. den Vorgaben im Modell der Ertragswertermittlung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte anhand der vorliegenden Unterlagen. Die Zusammenstellung der Wohnflächen ist der Anlage 6: zu entnehmen.

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 erzielbare Miete wurde auf der Grundlage eigener Auswertungen, Recherchen in Onlinedatenbanken sowie der Auswertung einschlägiger Marktberichte unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekteigenschaften angesetzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bewirtschaftungskosten

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

Der vorliegenden Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV veröffentlichten Modellansätze für Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung der im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Spannen für Objekte mit entsprechender Beschaffenheit, Lage und derzeitigem Zustand sowie unter Berücksichtigung eigener Auswertungen ist im vorliegenden Fall m.E. ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde entsprechend dem Ansatz im Sachwert angenommen (s. Kap. 8.3.3).

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.

Die Restnutzungsdauer wurde entsprechend dem Ansatz im Sachwert angenommen (s. Kap. 8.3.3).

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 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
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.

Im vorliegenden Fall sind m.E. keine weiteren, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ 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 Vergleichswertverfahren, 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. zur Eigennutzung 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 (Rendite) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz, Bodenwert etc.) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewandt.

Der Sachwert wurde mit rd. **684.768,00 €** ermittelt

Der Ertragswert wurde mit rd. **683.772,00 €** ermittelt.

Eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Landstuhl,
Blatt 5676, Gemarkung Landstuhl,
Flurstück Nr. 1831/17, Gebäude- und Freifläche,
Am Nanstein 12 in 66849 Landstuhl

zum Wertermittlungsstichtag auf

rund 685.000,00 €

(in Worten: Sechshundertfünfundachtzigtausend Euro)

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verarbeiteten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher oder geringer Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.
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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten z.T. urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Fahrenbach, den 12.03.2024

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:

Von immobilienscout24.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10. Begriffserläuterungen

10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag/Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag 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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 und § 34 ImmoWertV)

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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 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“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende 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 Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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 ´ Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. § 38 ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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 und wird z. B. bei Wohngebäuden auf 80 Jahre festgelegt.

Baumängel und Bauschäden

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 37)

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).

Sachwertfaktor (§ 39 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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwerfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für 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.

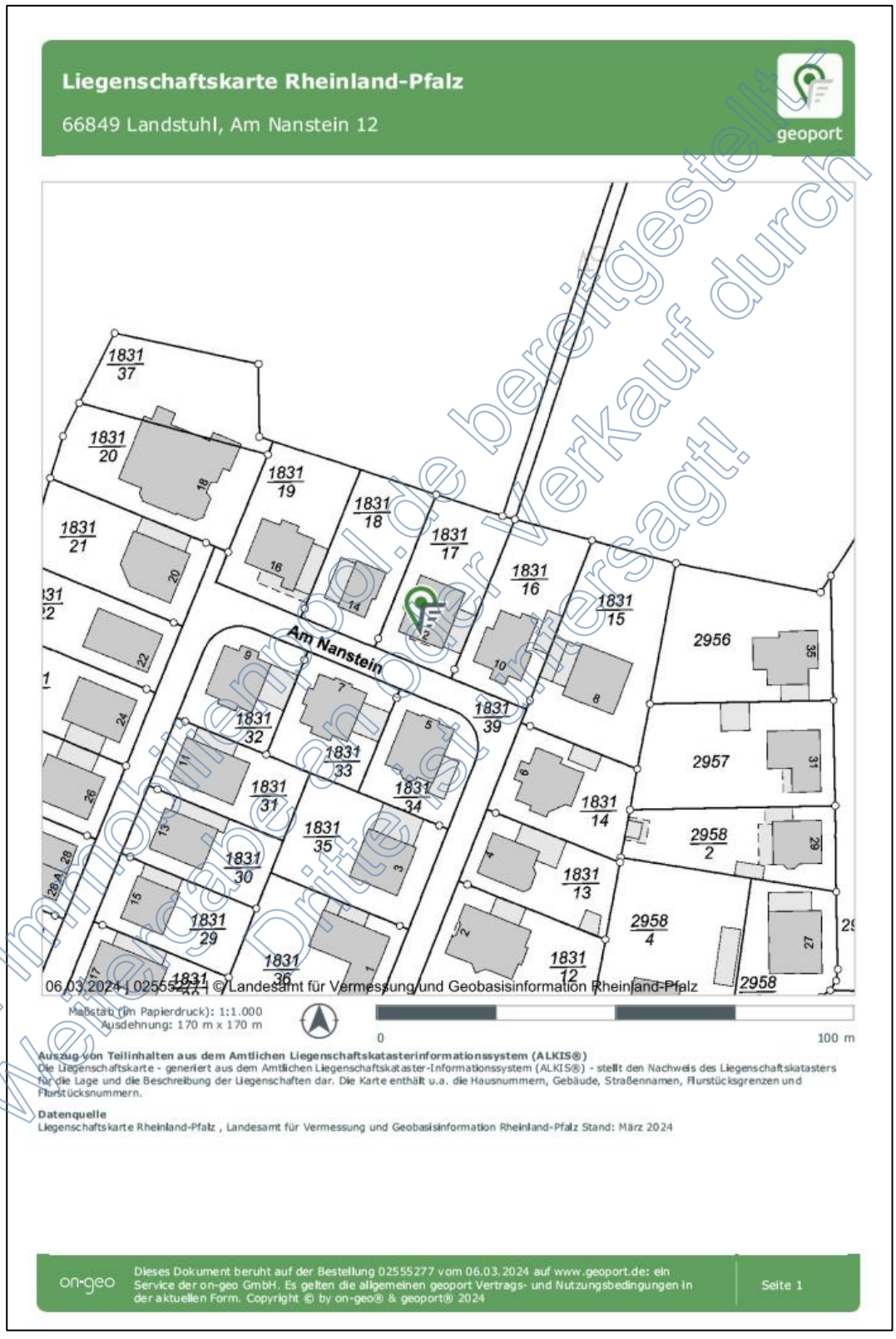
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte 39
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte 40
Anlage 3: Fotodokumentation 41
Anlage 4: Baupläne 44
Anlage 5: Ermittlung der Bruttogrundfläche 49
Anlage 6: Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche 50

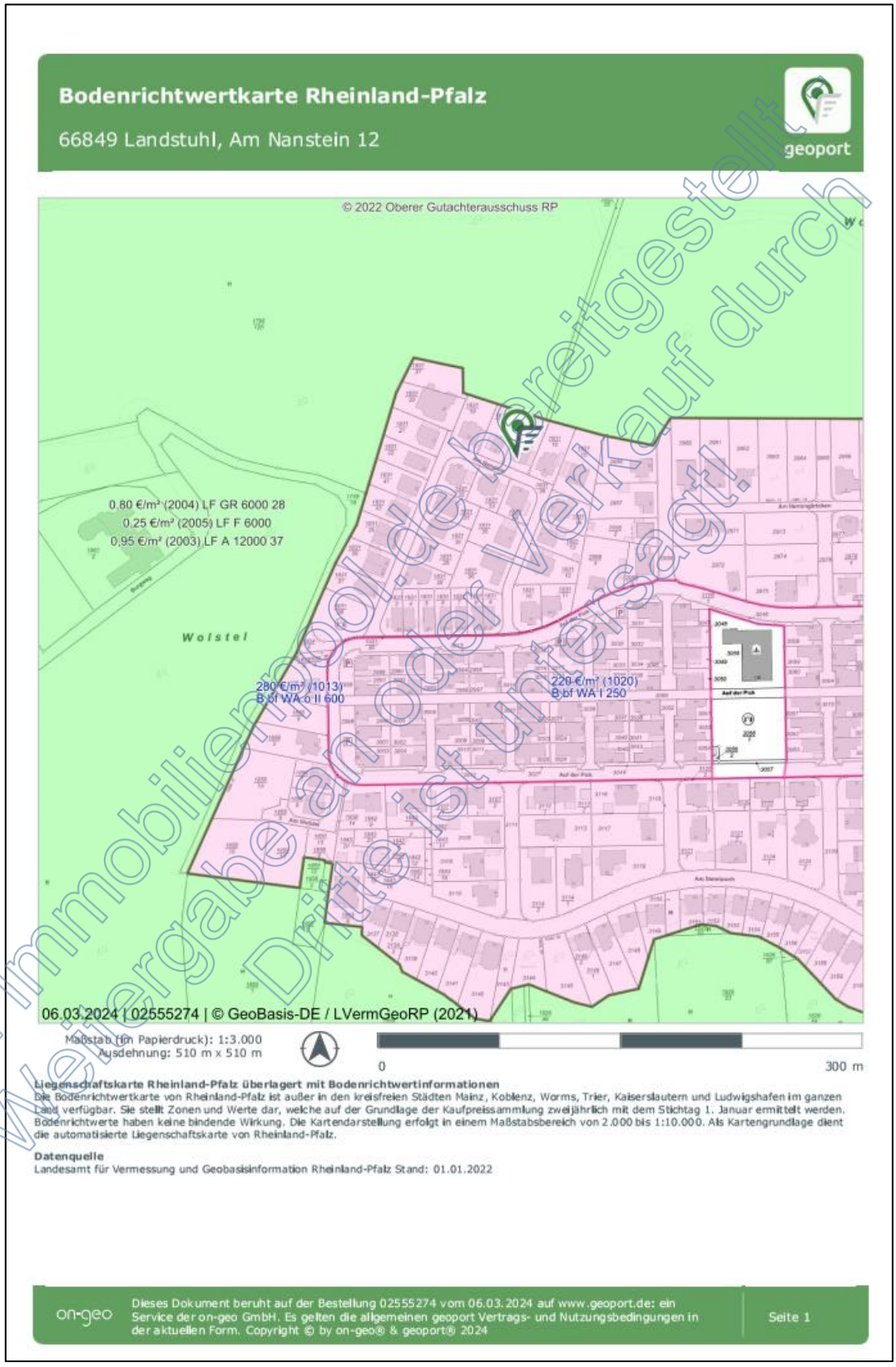
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 1: Liegenschaftskarte



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte strikt untersagt!

Anlage 2: Bodenrichtwertkarte



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

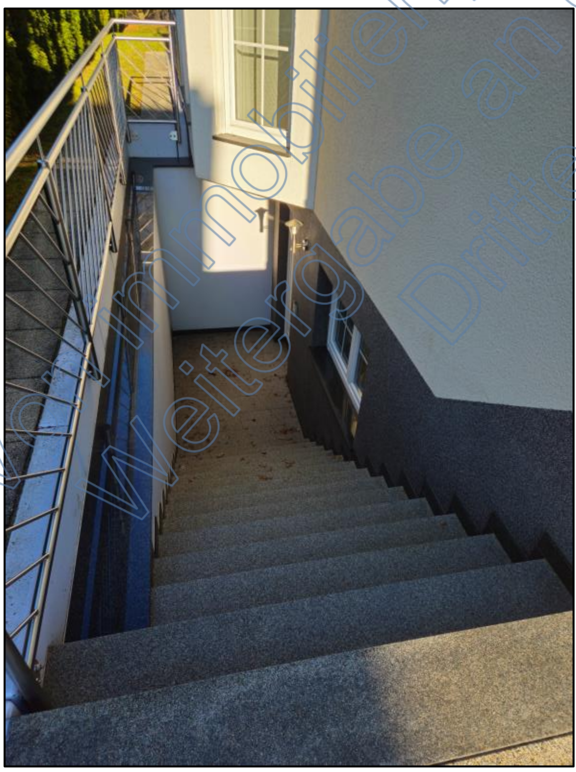
Anlage 3: Fotodokumentation

Südwesten

Westen

Vo immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Südosten



Kelleraussentreppe

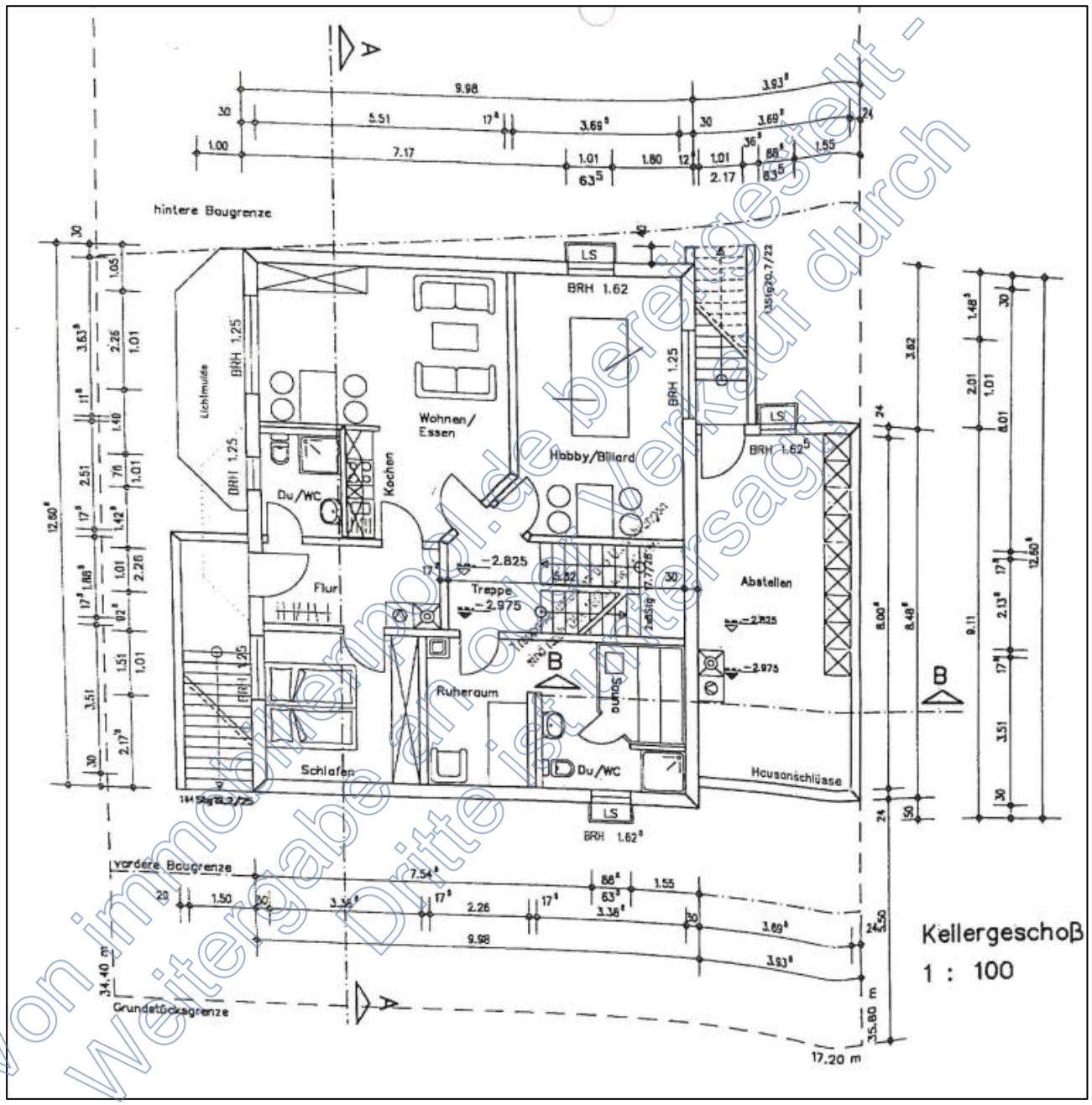
Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Südwesten

Nordosten

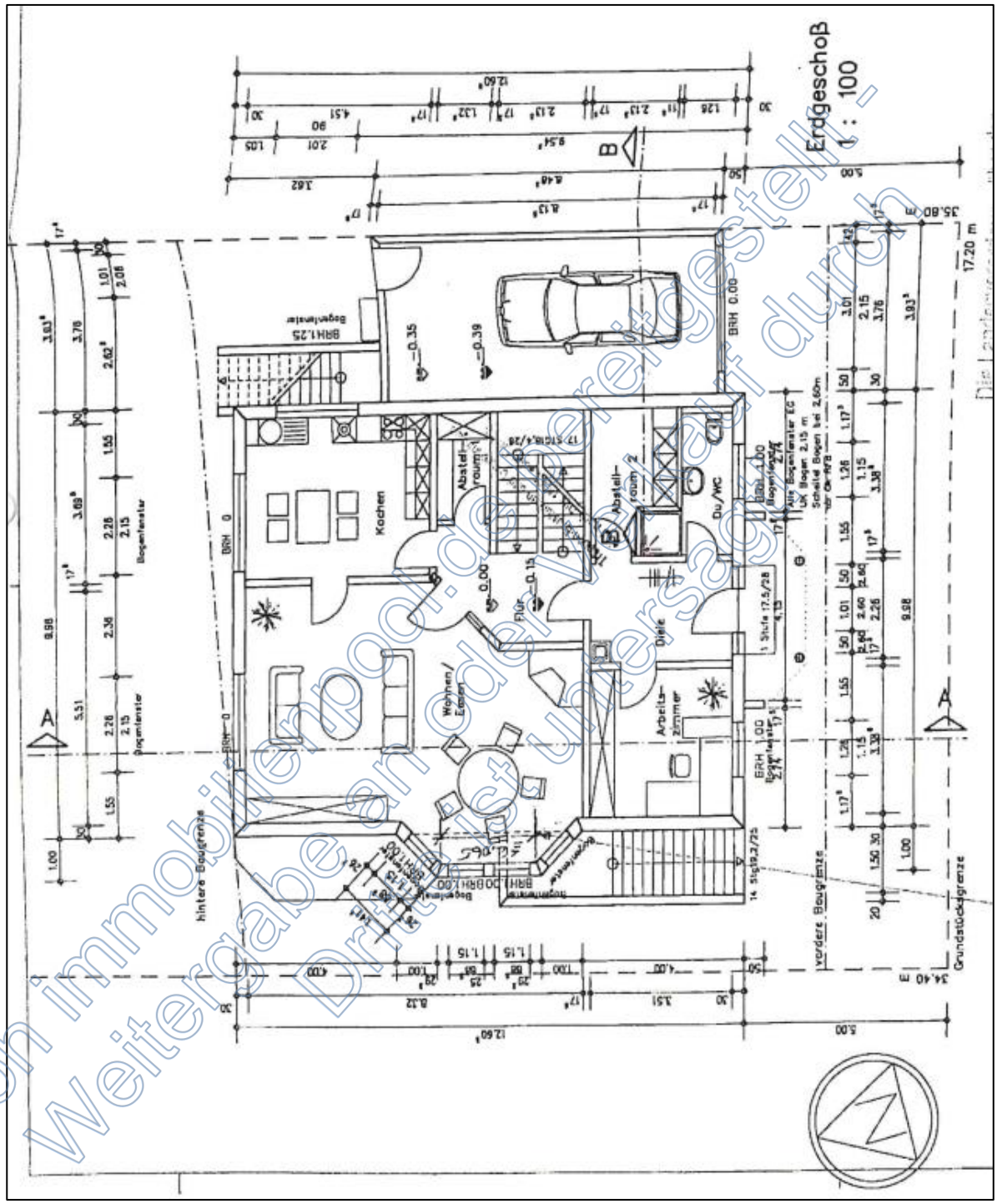
Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 4: Baupläne



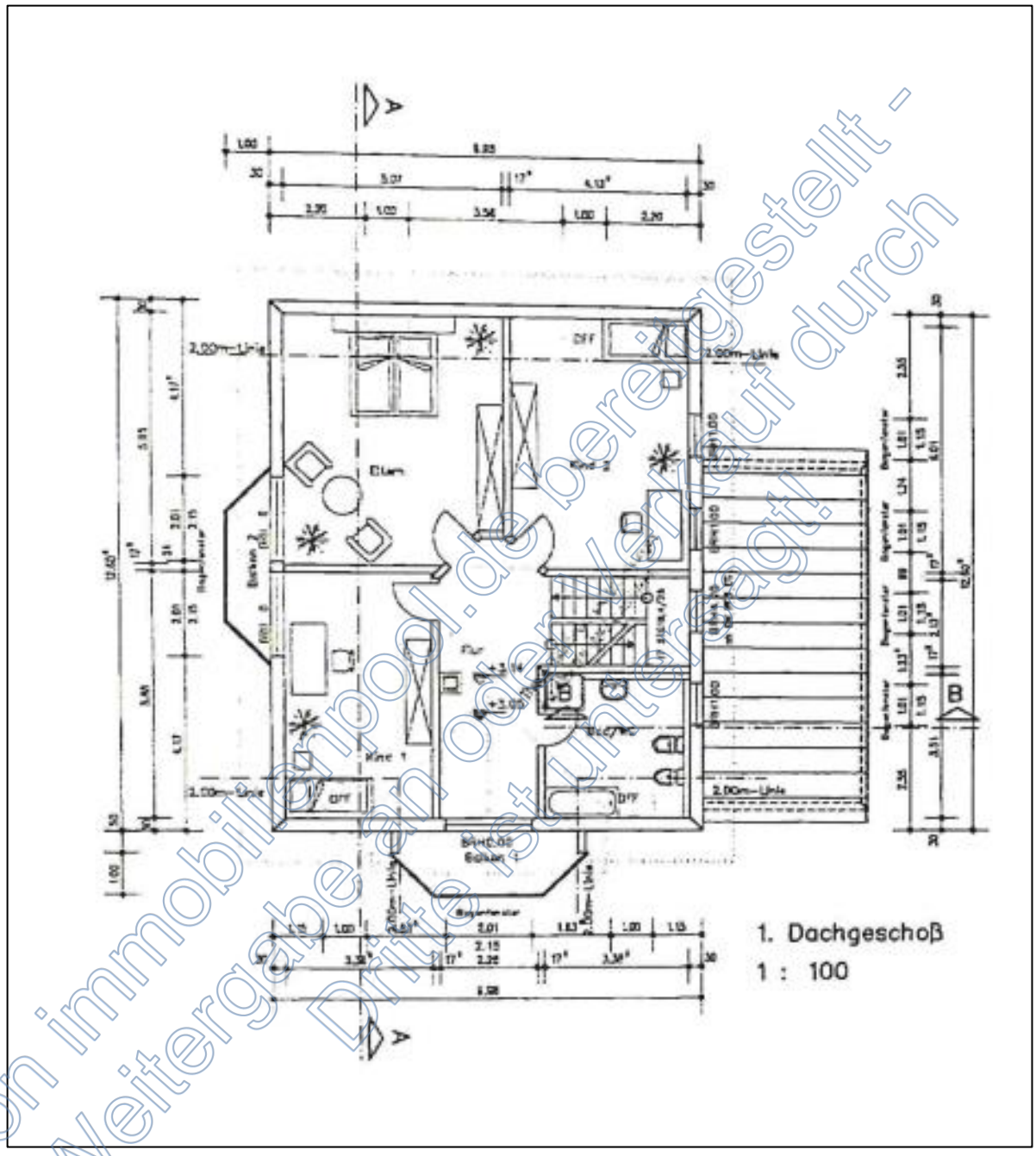
Kellergeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt



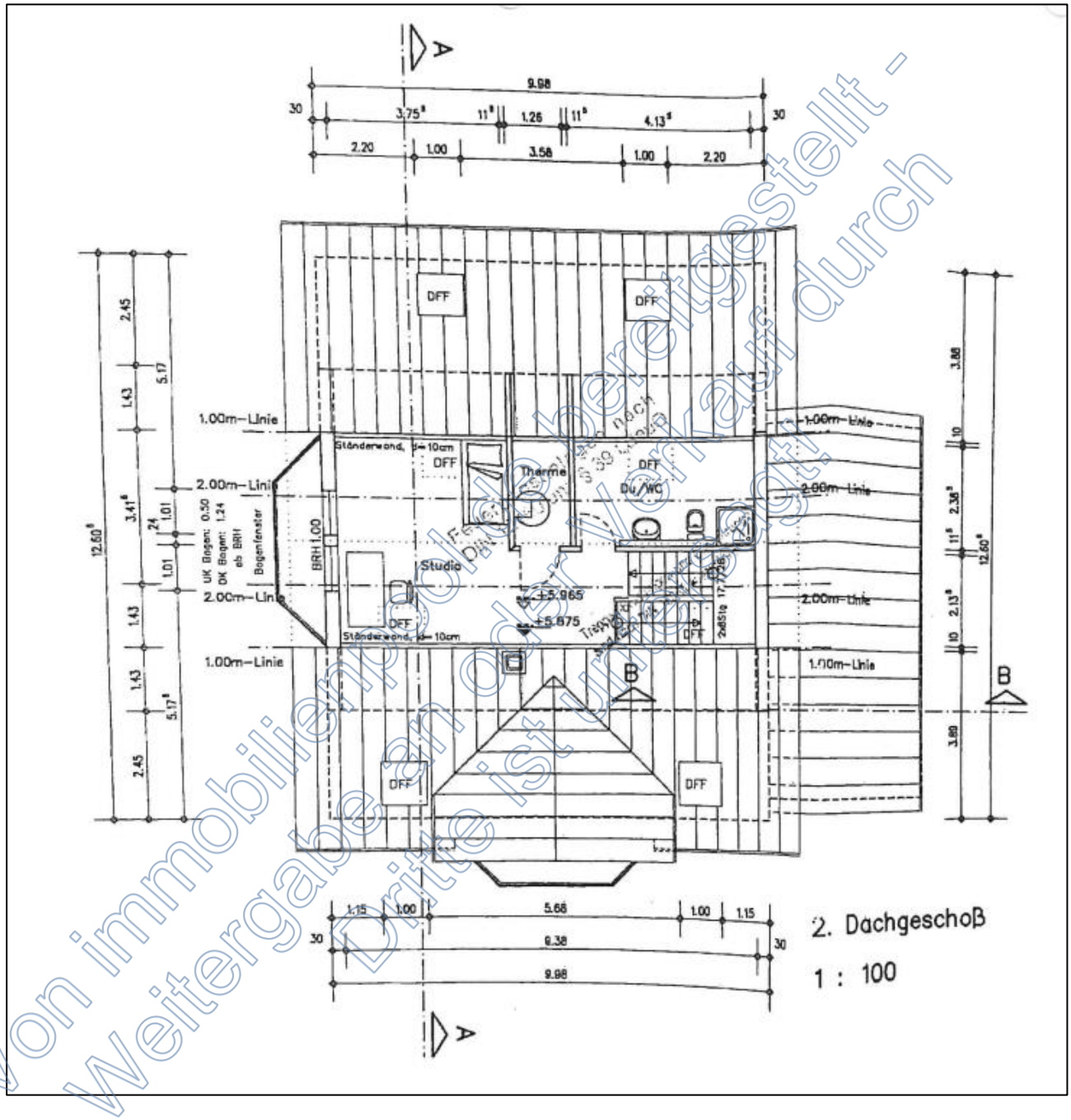
Erdgeschoss

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



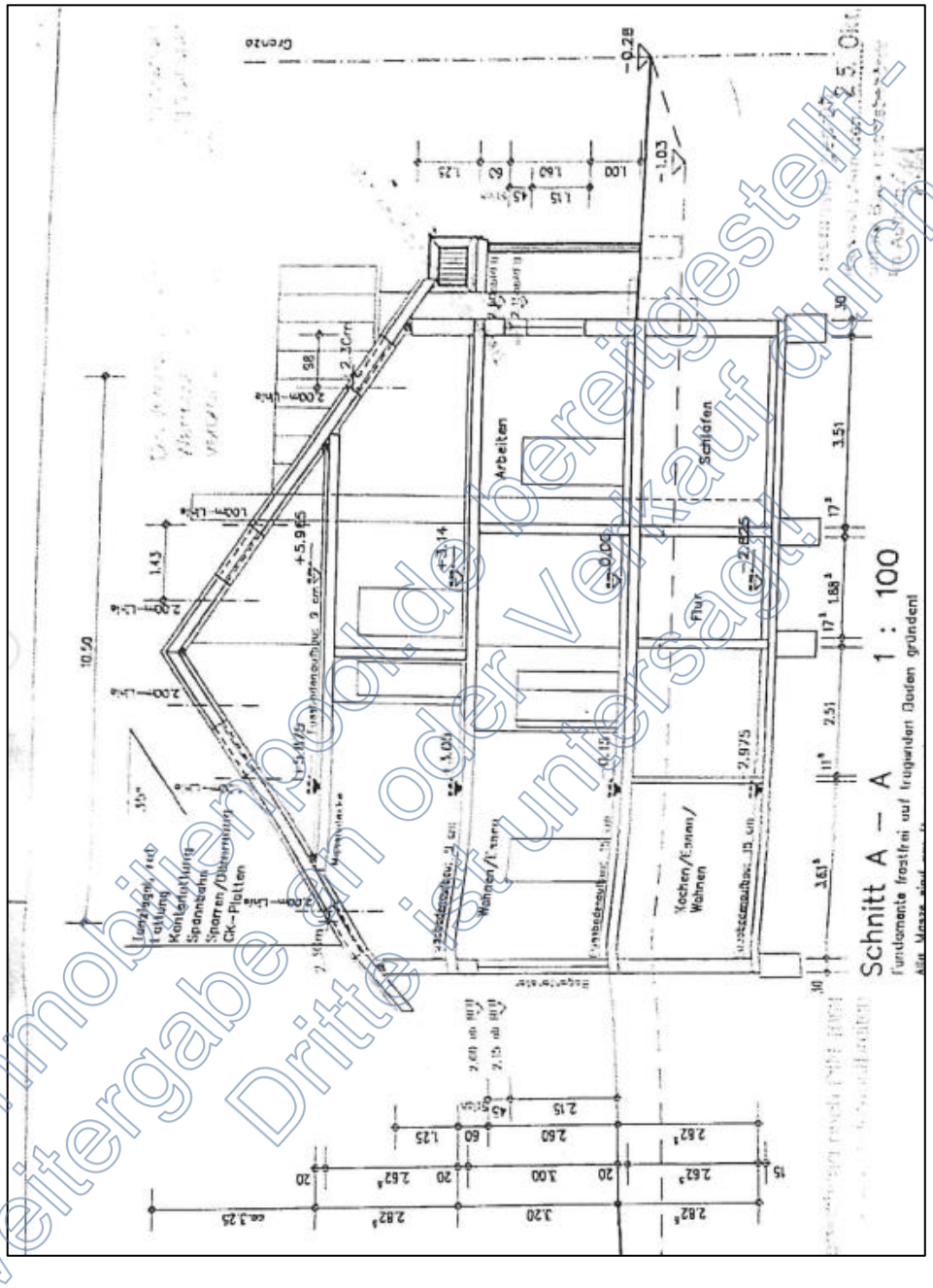
Dachgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Spitzboden

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.



Schnitt

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
1	UG/EG/DG	3,00	9,98	12,60		377,24	377,24
1	Erker	1,00	4,13	1,00		4,13	4,13
	Summe Wohnhaus mit Einliegerwohnung						381,37
2	UG/EG	2,00	8,48	3,93		66,65	66,65
	Summe Garage						66,65

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt) **448,02 m²**

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 6: Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche

Raum		Breite [m]		Länge [m]		Faktor		Wohn-/Nutz-fläche [m²]	
Wohnhaus									
Untergeschoss									
Schlafzimmer (WF)	ca.	3,35	x	3,51	x	0,97	=	11,41	11,41
Ruheraum	ca.	2,26	x	3,51	x	0,97	=	7,69	7,69
Sauna/Du/WC	ca.	3,38	x	3,51	x	0,97	=	11,51	11,51
Flur (WF)	ca.	3,90	x	1,88	x	0,97	=	7,11	7,11
Du/WC (WF)	ca.	1,85	x	2,51	x	0,97	=	4,50	4,50
Wohnen/Essen (WF)	ca.	5,51	x	3,63	x	0,97	=	19,40	
	ca.	3,55	x	2,63	x	0,97	=	9,03	
Abzug	ca.	1,50	x	1,50	x	-0,50	=	-1,13	27,30
Hobby	ca.	1,00	x	1,00	x	0,50	=	0,50	
	ca.	3,70	x	8,01	x	0,97	=	28,71	29,21
Summe Untergeschoss	ca.								98,74
								rund	99,00
Erdgeschoss									
Flur	ca.	2,10	x	2,13	x	0,97	=	4,34	
	ca.	2,10	x	1,44	x	0,50	=	1,51	5,85
Abstellraum	ca.	1,59	x	1,33	x	0,97	=	2,04	2,04
Küche	ca.	3,69	x	4,51	x	0,97	=	16,14	16,14
Wohnen/Essen	ca.	5,51	x	4,51	x	0,97	=	24,10	
	ca.	3,90	x	3,81	x	0,97	=	14,41	
	ca.	1,50	x	1,50	x	0,97	=	2,18	
	ca.	0,70	x	3,00	x	0,97	=	2,04	42,74
Arbeiten	ca.	3,38	x	3,51	x	0,97	=	11,51	11,51
Diele	ca.	2,26	x	3,51	x	0,97	=	7,69	7,69
Abstellraum	ca.	3,38	x	2,16	x	0,97	=	7,08	7,08
Du/WC	ca.	3,38	x	1,26	x	0,97	=	4,13	4,13
Summe Erdgeschoss	ca.								97,18
								rund	97,00
Dachgeschoss									
Flur	ca.	2,25	x	5,88	x	0,97	=	12,83	12,83
Kind 2	ca.	4,13	x	0,90	x	0,50	=	1,86	
	ca.	4,13	x	4,93	x	0,97	=	19,75	21,61
Eltern	ca.	5,07	x	0,90	x	0,50	=	2,28	
	ca.	5,07	x	4,93	x	0,97	=	24,25	26,53
Kind 1	ca.	3,38	x	0,90	x	0,50	=	1,52	
	ca.	3,38	x	4,98	x	0,97	=	16,33	17,85
Bad	ca.	2,63	x	0,90	x	0,50	=	1,18	
	ca.	3,38	x	2,61	x	0,97	=	8,56	
	ca.	0,75	x	0,90	x	0,97	=	0,65	10,40
Balkon	ca.	3,30	x	1,40	x	0,25	=	1,16	1,16
Balkon	ca.	3,42	x	1,00	x	0,25	=	0,86	0,86
Summe Dachgeschoss	ca.								91,22
								rund	91,00

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Spitzboden

Flur	ca.	2,65	x	1,30	x	0,50	=	1,72	
	ca.	2,65	x	0,83	x	1,00	=	2,20	3,92
Du/WC	ca.	4,13	x	1,30	x	0,50	=	2,68	
	ca.	4,13	x	1,08	x	0,97	=	4,33	7,01
Studio	ca.	3,75	x	1,30	x	0,50	=	2,44	
	ca.	3,75	x	2,04	x	0,97	=	7,40	
	ca.	3,75	x	1,30	x	0,50	=	2,44	12,28
Balkon	ca.	3,75	x	1,00	x	0,25	=	0,94	0,94
Summe Spitzboden	ca.								24,15
								rund	24,00

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!