

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

Das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. 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 die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist teilweise leerstehend (Gaststätte und Bereiche der Wohneinheit) und teilweise vermietet (zwei Zimmer zzgl. Gemeinschaftsräume).

Seitens des Zwangsverwalters wurden zwei Mietverträge in Kopie übergeben. Ein Mietvertrag wurde laut Eigentümer im Juli beendet und der Mieter ist bereits ausgezogen (Zimmer im OG).

Demnach wird die Wohneinheit als Wohngemeinschaft genutzt und zimmerweise vermietet zzgl. der gemeinschaftlichen Nutzung von Küche und Bad. Die Zimmer sind jeweils zu einer monatlichen Kaltmiete von 200,00 € zzgl. 50,00 € Nebenkosten vermietet. Zum Stichtag sind zwei Zimmer vermietet.

Aktuelle Jahresmiete

4.800 €

Marktüblich erzielbare Erträge

Im Hinblick auf die unterstellte Kernsanierung sowie die vorgefundene Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild liegt die erzielbare Miete bei 9,30 €/m² für die Gaststätte und 8,50 €/m² für die Wohneinheit. Für die Garage werden zu 50,00 € angesetzt.

Die Durchschnitts-Monats-Marktmieten (€/m², €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung somit wie folgt aus:

Wohnen	1.615,00 €
Gaststätte	939,30 €
Garage	50,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)	31.251,60 €
---	--------------------

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

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

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die weitgehend nicht umlagefähigen Kosten der Wohnungsverwaltung werden nachfolgend in Anlehnung an die II. BV Verwaltungskosten jährlich wie folgt berücksichtigt:

Wohnen	420,00 €/WE
Gewerbe	3 % vom JRE
Garage	46,00 €/Stk.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes sowie der Nutzungsart jährlich wie folgt angesetzt:

Wohnen	13,80 €/m ²
Laden	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/Stk.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts und der Mieterstruktur mit 2,00 % des Rohertrags der Wohneinheit und 4,00 % der Gewerbeinheit angesetzt.

CO₂-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von 0,86 €/m²a bzw. 1,08 €/m²a. Dies entspricht einer jährlichen Abgabe von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	272,32 €
-----------------------------------	----------

Daraus ergibt sich im Gesamten folgende Bewirtschaftungskosten für das zu bewertende Objekt:

Bewirtschaftungskosten gesamt	5.752,30 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	18,41 %

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung (nicht die der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann).

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Garage	60 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen werden über eine Punkt-Raster-Methode berücksichtigt.

Bei Kernsanierung kann die Restnutzungsdauer mit bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt werden. Da in diesem Bewertungsfall eine Kernsanierung unterstellt wird, beträgt die Restnutzungsdauer ab Kernsanierung 72 Jahre.

Restnutzungsdauer Wohn- und Geschäftshaus	72 Jahre
Restnutzungsdauer Garage	54 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

Alterswertminderung (gerundet)	10,00 %
--------------------------------	----------------

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von spezifischen Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Marktwert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz wird bei gemischt genutzten Immobilien in Abhängigkeit zum Bodenwertniveau und dem gewerblichen Anteil am Rohertrag durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

$$p = a + b \times \text{BWN} + c \times \ln(\text{Anteil Gewerbe})$$

(Die Koeffizienten a, b und c sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 4,14 in einer Spanne von 2,25 – 6,03. Der Liegenschaftszinssatz wird mit 4,00 innerhalb der Spanne angesetzt und ergibt mit den übrigen Bewertungsparametern einen angemessenen Kapitalwert, eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz	4,00 %
-----------------------	---------------

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: $q = \text{Zinsfaktor} = (1+p)/100$

$p = \text{Liegenschaftszinssatz}$

$n = \text{Restnutzungsdauer}$

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Barwertfaktor	23,52
---------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Der Immobilienbewerter kann in der Regel die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und somit augenscheinlich untersucht wird und damit keine Bauschadenbegutachtung erfolgt (hierfür ist eine gesonderte Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig). Für behebbare Schäden und Mängel werden die Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen auf Basis von Bauteiltabellen, eingeholten Angeboten oder Erfahrungswerten erfolgen. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe, d. h. in der Höhe, die der Markt aufgrund der Abweichung vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte ansetzt, zu berücksichtigen.

Aufgrund des sanierungsbedürftigen und teilweise baufälligen Zustands des Bewertungsobjektes ist eine Kernsanierung erforderlich, die bereits in der Gaststätte in Teilen begonnen wurde. Es wird unterstellt, dass die unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung aufgeführten Schäden im Rahmen der Kernsanierung beseitigt werden. Diese sind somit in dem fiktiven Kostenansatz für die Kernsanierung enthalten. Die Kernsanierung wird entsprechend der einschlägigen Literatur mit 1.000,00 €/m² WNFI für das Wohn- und Geschäftshaus und 100,00 €/m² für die Garage angesetzt. Dementsprechend ergeben sich folgende Gesamtkosten:

Kernsanierung ger.

295.000 €

8.3.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Gaststätte	Gewerbe	101,00 m²	9,30 €/m²	939,30 €	11.271,60 €
Wohneinheit	Wohnen	190,00 m²	8,50 €/m²	1.615,00 €	19.380,00 €
Stellplatz	Stellplatz	1 Stk.	50,00 €/Stk.	50,00 €	600,00 €
Σ		291,00 m²		2.604,30 €	31.251,60 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.		31.251,60 €			
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	351,00 €/WE	29,25 €	351,00 €
Verwaltung	Gewerbe	1 GE	3,00%	28,18 €	338,15 €
Verwaltung	Stellplatz	1 Stk.	46,00 €/Stk.	3,83 €	46,00 €
Instandhaltung	Wohnen	190,00 m²	13,80 €/m²	218,50 €	2.622,00 €
Instandhaltung	Gewerbe	101,00 m²	13,80 €/m²	116,15 €	1.393,80 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	104,00 €/Stk.	8,67 €	104,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	32,30 €	387,60 €
Mietausfallwagnis	Gewerbe	RoE	4,00%	18,79 €	225,43 €
Mietausfallwagnis	Stellplatz	RoE	2,00%	1,00 €	12,00 €
CO2-Abgabe	Wohnen	190,00 m²	0,86 €/m²	13,63 €	163,61 €
CO2-Abgabe	Gewerbe	101,00 m²	1,08 €/m²	9,06 €	108,71 €
Σ			18,41%	456,67 €	5.752,30 €
Σ Reinertrag p.a.		25.499,30 €			
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz		4,00%			
Verzinsung des Bodenwertes p.a.		4.384,00 €			
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.		21.115,30 €			

IV. Kapitalisierung	
	<i>Ansatz</i>
Liegenschaftszinssatz	4,00%
Barwertfaktor	23,52
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	496.539,82 €
V. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	109.600,00 €
Σ Vorläufiger Ertragswert	606.139,82 €
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Abschläge (Kernsanierung)	- 295.000,00 €
Σ Ertragswert	311.139,82 €
Rundung	-1.139,82 €
Ertragswert	310.000,00 €

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

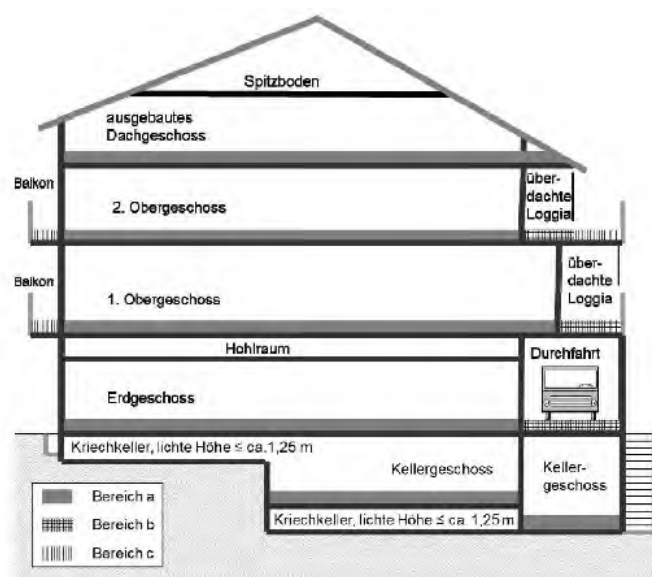
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt.

Folgend werden die wichtigsten Parameter des Sachwertverfahrens erläutert, welche noch nicht im Rahmen der Ertragswertermittlung Anwendung fanden.

Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.



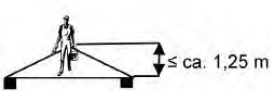
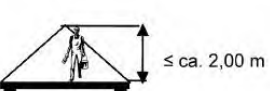
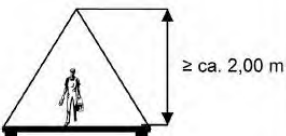
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z.

¹⁰ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungstichtag nicht übergeben. Die bebaute Fläche wird auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von Unterbauungen dargestellt. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

¹¹ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohn- und Geschäftshaus			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Kellergeschoss	8,81 m	8,69 m	76,51 m ²
Erdgeschoss	8,81 m	8,69 m	76,51 m ²
zzgl.	14,22 m	4,81 m	68,30 m ²
Obergeschoss	8,90 m	12,03 m	107,07 m ²
zzgl.	14,13 m	4,81 m	67,87 m ²
Dachgeschoss	8,90 m	12,03 m	107,07 m ²
zzgl.	14,13 m	4,81 m	67,87 m ²
Σ (gerundet)			571,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) - Garage			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Erdgeschoss	6,28 m	7,32 m	45,97 m ²
Σ (gerundet)			46,00 m ²

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca. 274 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 1,00

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche ca.	ca. 320 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 1,17
Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)	ca. 1,65

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind Normalherstellungskosten (NHK) heranzuziehen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard und werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010) zurückgerechnet. Im vorliegenden Fall werden der Bewertung die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 veröffentlichten NHK 2010 zugrunde gelegt.

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.

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 5.1 (Wohnhäuser mit Mischnutzung) gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (182,8 – II. Quartal 2024):

Normalherstellungskosten 2010 – Wohn- und Geschäftshaus	
Standardstufe	Angepasst an Baupreisindex
1	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF
3	1.572,08 €/m ² BGF
4	1.983,38 €/m ² BGF
5	2.513,50 €/m ² BGF

Normalherstellungskosten 2010 – Garage	
Standardstufe	Angepasst an Baupreisindex
1	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF
3	447,86 €/m ² BGF
4	886,58 €/m ² BGF
5	1.425,84 €/m ² BGF

Der Gebäudestandard liegt im vorgefundenen Zustand bei ca. 1,5. Nach Abschluss der unterstellten Kernsanierung wird der Gebäudestandard mit 3,0 festgelegt. Dies kann je nach Bauausführung abweichen und hängt von den eingesetzten Investitionskosten ab.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Derartige besonders werthaltige Bauteile in diesem Bewertungsfall nicht vorhanden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor wurde vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit 1,00 festgelegt.

Regionalfaktor	1,00
----------------	------

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Grob kann dies wie folgt eingeordnet werden:

Das Grundstück ist vollständig versiegelt und fast vollständig überbaut. Es existiert eine kleine Hofffläche und ein Hoftor aus Holz in baufälligem Zustand. Demensprechend werden die Außenanlagen in diesem Bewertungsfall als einfach eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal)	3,00 %
------------------------------------	--------

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wird der Sachwertfaktor für Wohn- und Geschäftshäuser über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau und vom vorläufigen Sachwert ermittelt:

$$SWF = a \times BWN^b \times vSW^c$$

(Die Koeffizienten a, b und c sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

Mit dem Bodenrichtwert von 400 €/ m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 960.000 € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,08 in einer Spanne von 0,75 bis 1,41 bestimmen (Stichtag 01.01.2022, Daten aus 2020-2022). Dieser muss auf die individuellen Umstände des Bewertungsfalls angepasst werden. Aufgrund der Wertentwicklung zwischen den Stichtagen sowie den Abweichungen in den durchschnittlichen Wertparametern wird der Sachwertfaktor mit 0,65 angesetzt.

Sachwertfaktor	0,65
----------------	------

8.3.4 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
Gebäude	Neuwert		
Wohn- und Geschäftshaus	897.658,00 €	entspricht	1.572,08 €/m² BGF
Garage	20.602,00 €	entspricht	447,86 €/m² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	918.260,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	Vorgabe		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	918.260,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
Gebäude	GND	RND	Alterswertminderung
Wohn- und Geschäftshaus	80 Jahre	72 Jahre	10,00%
Garage	60 Jahre	54 Jahre	10,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
Gebäude	Zeitwert		
Wohn- und Geschäftshaus	807.892,20 €		
Garage	18.541,80 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	826.434,00 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
Gebäudeteil	Ansatz	Wert	
Außenanlage	3,00%	24.793,02 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	851.227,02 €		

VI. Wert des Grund und Boden	
Bodenwert	109.600,00 €
Σ Vorläufiger Sachwert	960.827,02 €
VII. Marktanpassung	
	<i>Ansatz</i>
Sachwertfaktor	0,65
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	624.537,56 €
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>
Zuschläge	+ 0,00 €
Abschläge (Kernsanierung)	- 295.000,00 €
Σ Sachwert	329.537,56 €
Rundung	462,44 €
Sachwert	330.000,00 €

8.3.5 Ergebnisbeurteilung

Das Ergebnis des vorrangig heranzuziehenden Ertragswertverfahrens lässt sich anhand des Sachwertverfahrens plausibilisieren. Der ermittelte Verkehrswert im Sachwertverfahren unterscheidet sich zum Ertragswert wie folgt:

+ 6,45 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Sachwertermittlung die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

- Ertragswert (vor BOG): ca. 2.083 €/m²
- Sachwert (vor BOG): ca. 2.147 €/m²

Diese Ergebnisse liegen ebenfalls innerhalb der üblichen Spannen und wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen damit den ermittelten Verkehrswert.

9. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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.

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Ertragswert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Ertragswert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Wohn- und Geschäftshauses Ludwigstr. 3, 76726 Germersheim zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 auf ca.:

310.000,- €

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 09.10.2024

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Personenzertifizierte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Personenzertifiziert und überwacht durch SVG Euro-Zert GmbH
Zertifizierungsnummer: ZN – 2022 - 28 - 03 – 1580
Gültig bis: März 2027
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



Anlagen

Fotodokumentation

Außenansichten



Bild 1 – Außenansicht Gebäude



Bild 2 – Umgebung



Bild 3 – Fußgängerzone



Bild 4 – Gaststätte



Bild 5 – Fassade



Bild 6 – Tor



Bild 7 – Hof



Bild 8 – Offene Garage



Bild 9 – Garage



Bild 10 – Zugang Keller

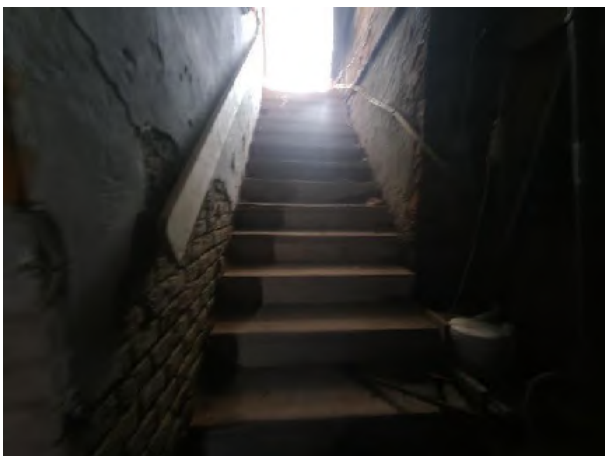


Bild 11 – Kellertreppe



Bild 12 – Gewölbekeller

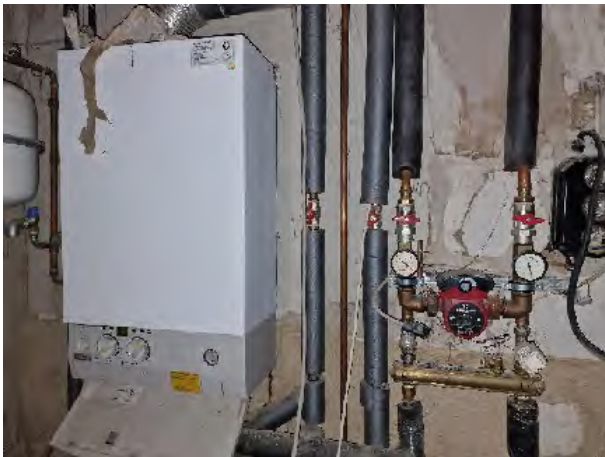


Bild 13 – Heizung



Bild 14 – Elektrik

Gaststätte



Bild 15 – Zugang Gaststätte



Bild 16 – Thekenbereich



Bild 17 – Offene Wände

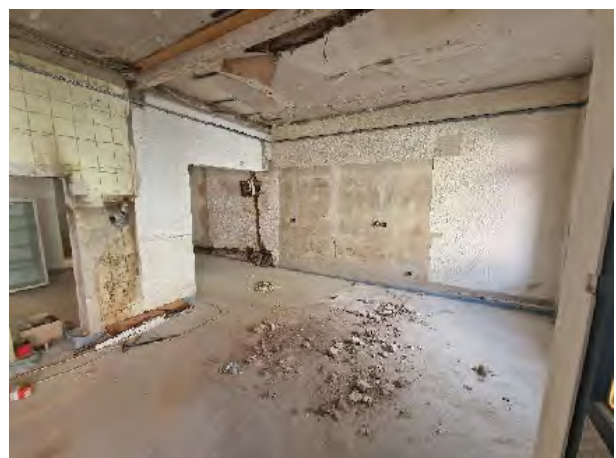


Bild 18 – Entkernter Innenbereich



Bild 19 – Küche



Bild 20 – Zugang Nebenräume



Bild 21 – WC



Bild 22 – Herren-WC

Wohneinheit



Bild 23 – Zugang Wohnen



Bild 24 – Treppenhaus



Bild 25 – Wohnbereich



Bild 26 – Heizung



Bild 27 – Innenliegendes Badezimmer



Bild 28 – Flur



Bild 29 – Ausblick in den Hof



Bild 30 – Garagendach



Bild 31 – Schlafzimmer 1



Bild 32 – Schlafzimmer 2



Bild 33 – Küche



Bild 34 – Essbereich



Bild 35 – Tageslichtbad



Bild 36 – Dusche



Bild 37 – Glasbausteine



Bild 38 – Balkontür ohne Balkon



Bild 39 – Küche DG



Bild 40 – Wohnbereich DG



Bild 41 – WC DG

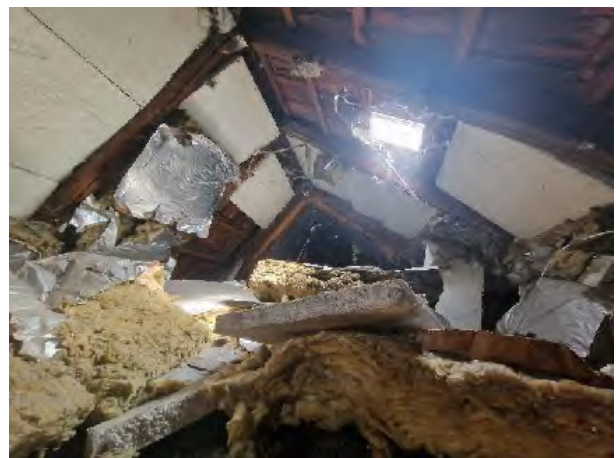


Bild 42 – Spitzboden

Bauschäden und -mängel



Bild 43 – Putzabplatzungen



Bild 44 – Massiver Feuchtigkeitsschaden



Bild 45 – Weitere Auswirkungen der Feuchtigkeit



Bild 46 – Wasserschaden OG



Bild 47 – Gesprungene Glasscheibe



Bild 48 – Defekte Fenster



Bild 49 – Offener Dachboden



Bild 50 – Kaputte Türlarge



Bild 51 – Feuchteschaden Bad und defekte Heizung



Bild 52 – Balkontür ins Nichts – akute Absturzgefahr



Bild 53 – Defektes Dachflächenfenster

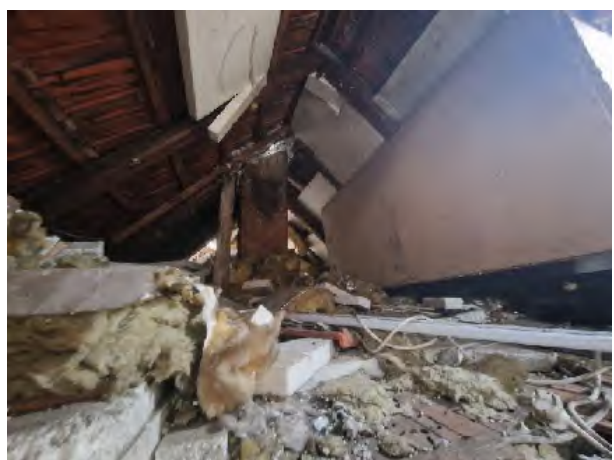
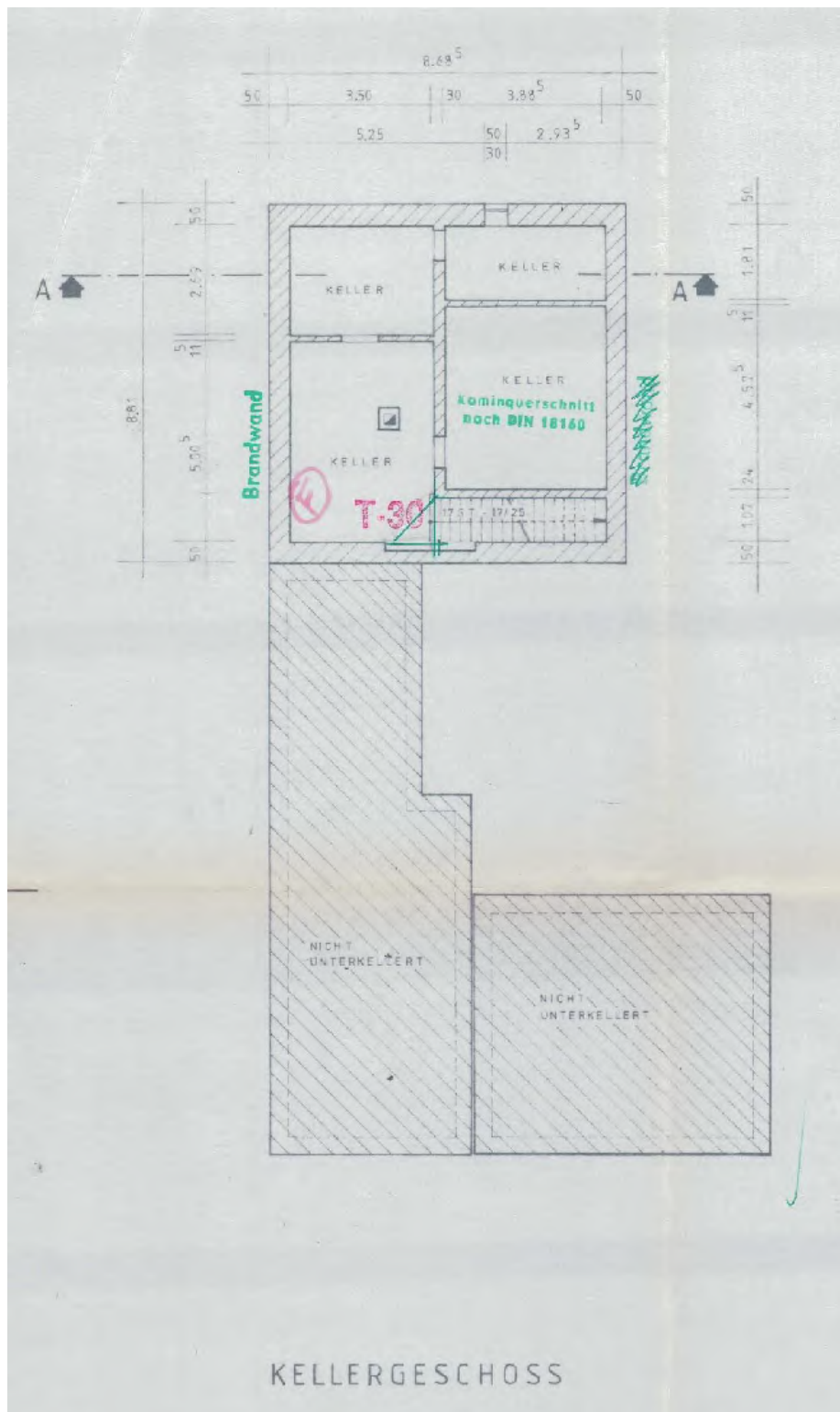
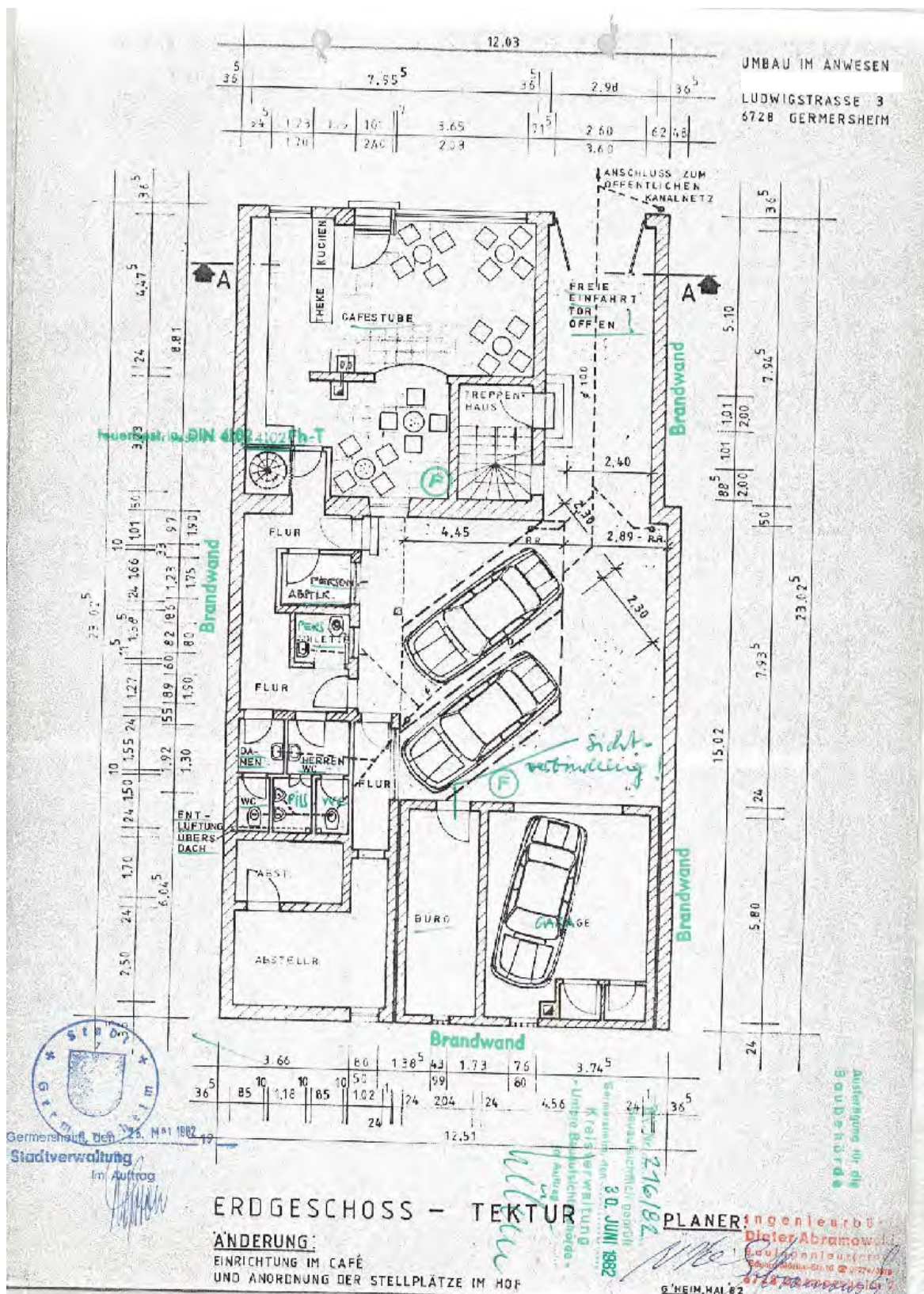


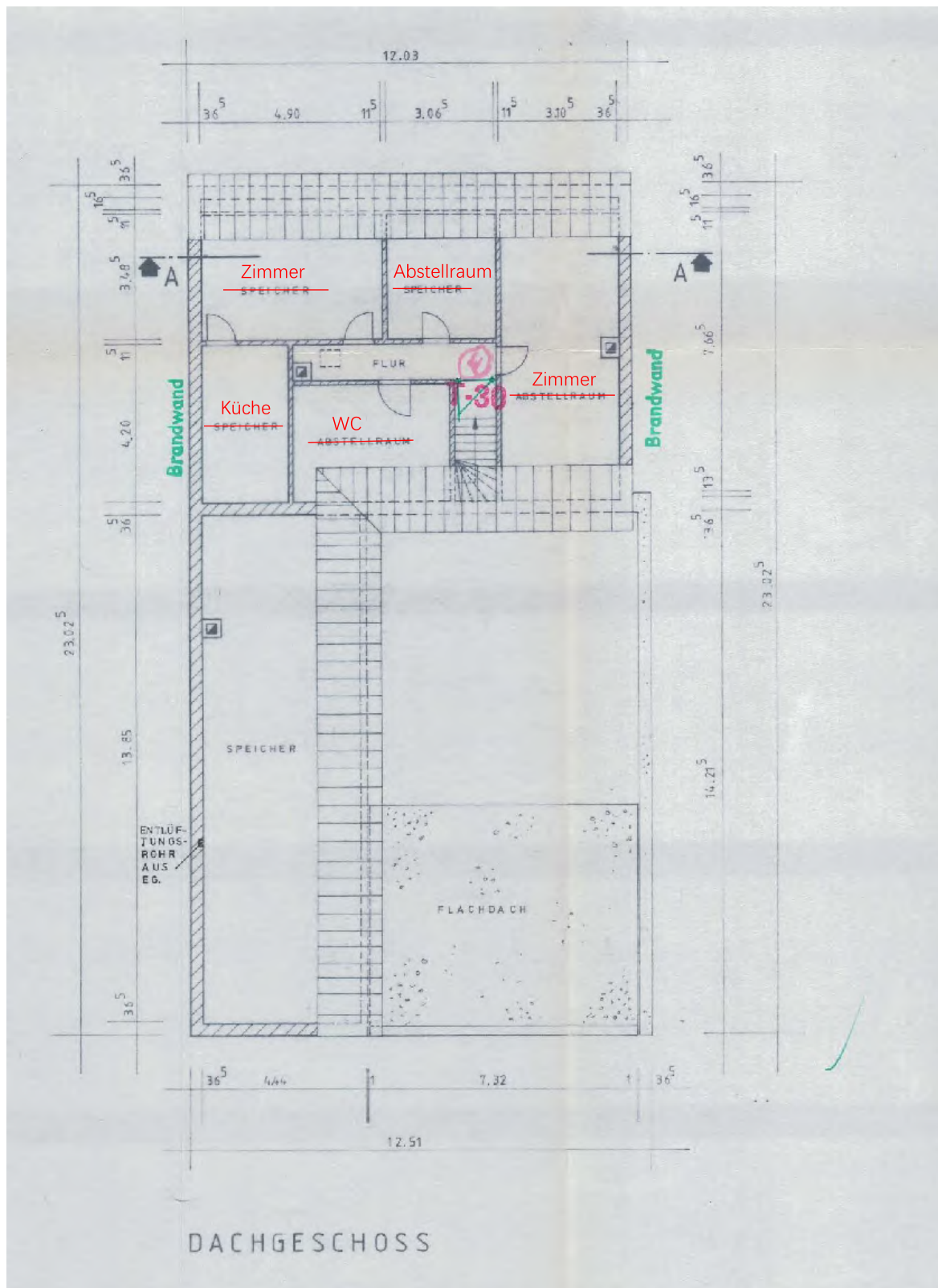
Bild 54 – Baufälliger Spitzboden

Grundrisse, Ansichten, Schnitt

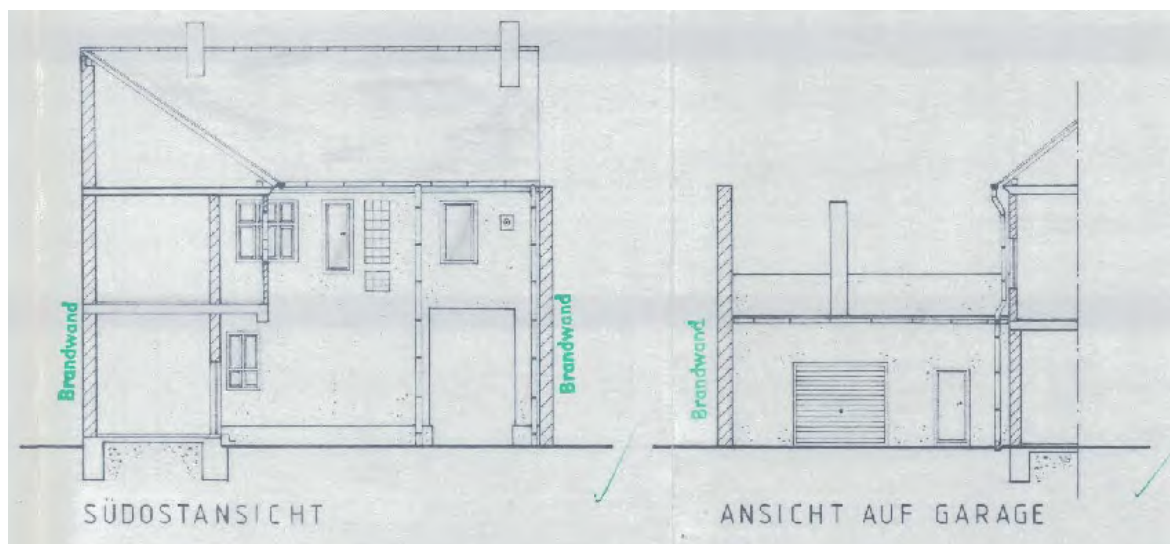
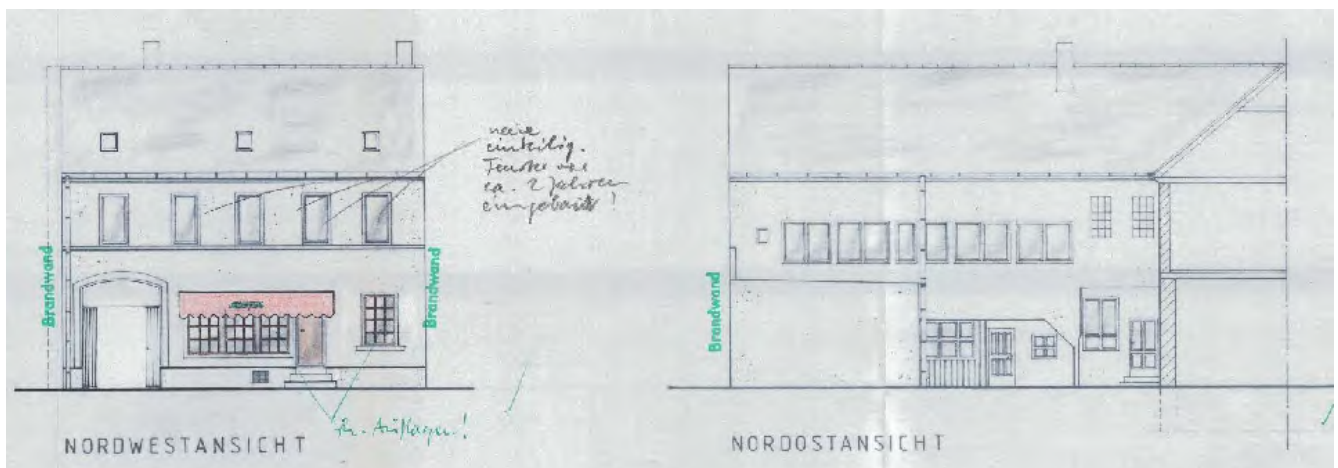
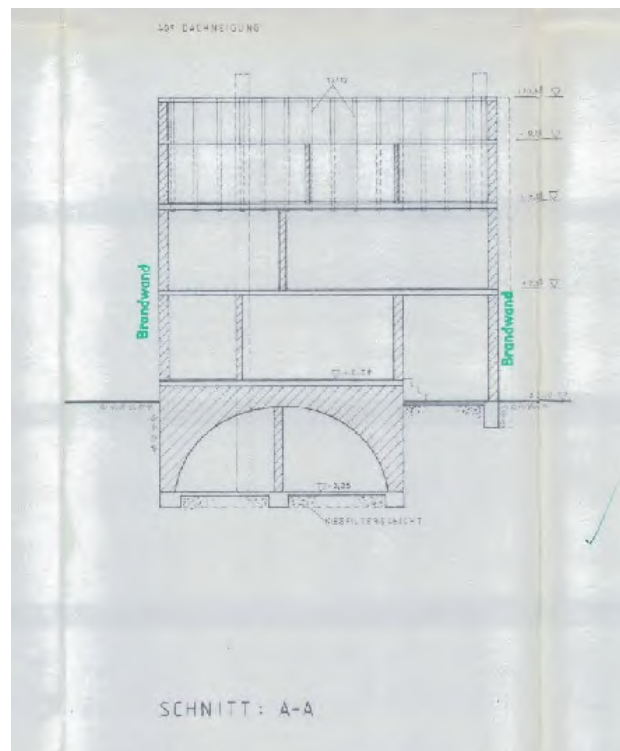








Bemerkung: Das Dachgeschoss ist im vorderen Bereich ausgebaut. Ein Zimmer wird hiervon derzeit vermietet. Zum Dachgeschossausbau liegen keine Informationen oder Pläne beim Bauamt vor. Der Schnitt der Zimmer weicht in der Realität zu der oben aufgeführten Darstellung ab.



Risikokartierung

