

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!**

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

An
Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24

67655 Kaiserslautern

Verkehrswertgutachten

für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und Garage
bebaute Grundstück
in 67700 Niederkirchen, Holbornerhof 1

Wertermittlungstichtag 20.12.2024



Wohnhaus mit Bergfried (Foto: Dr. Axel Dietrich von Scharfstein)

Aktenzeichen
4 K 49/24

Teil 1
-Gutachten-

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

Datum: 14.01.2025
Az.: 4 K 49/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 67700 Niederkirchen, Holbornerhof 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heimkirchen	764	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Heimkirchen		179 zu 1441 qm
Eigentümer (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.12.2024 ermittelt mit rd.

125.000,00 €.

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Anmerkung: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt sowie das Anwesen nicht betreten werden.

Ggf. bestehende zusätzliche wert beeinflussende Gegebenheiten/Zustände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wurde wegen fehlender Besichtigung/Innenbesichtigung bezüglich der Kosten/Wert für Bauschäden /Unterhaltungsstau/Ausbaustandard usw. nach augenscheinlicher Wahrnehmung (fiktiv) von der Straßenseite aus ein Risikoabschlag vorgenommen.

Beschreibungen :

Deshalb konnten die Angaben auch nur in Teilbereichen vorgenommen werden, entsprechend augenscheinlicher Wahrnehmung.

Ausfertigung Nr. 4 K 49/24

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten und Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	3
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	9
3.3	Nebengebäude.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus 1½geschoßig mit Satteldach und Frontgaube in Massivbauweise. Das Gebäude ist unterkellert (Hanggeschoß). Das Dachgeschoß ist ausgebaut. Anbau Garage mit Terrasse eingeschossig. (nach augenscheinlicher Wahrnehmung)
Objektadresse:	Holbornerhof 1, 67700 Niederkirchen (Ortsteil Heimkirchen)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heimkirchen Blatt 764 BV 2
Katasterangaben:	Gemarkung Heimkirchen Flurstück 179 Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Holbornerhof 1 zu 1441 qm

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern
---------------	--

Auftrag vom 11.11.2024

Eigentümer:	siehe Grundbuch
-------------	-----------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	20.12.2024
Qualitätsstichtag:	20.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	20.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp Internet tlw. Unterlagen von „betreibender Gläubiger“

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens, s. Auftragschreiben vom 13.11.2024.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage – s. auch Anlage „Ortsbeschreibung“

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kaiserslautern, nördlich der Stadt Kaiserslautern (ca. 100 000 Einw.) gelegen
Ort und Einwohnerzahl:	Niederkirchen ca. 1 900 Einwohner (Ortsteile Niederkirchen, Heimkirchen, Morbach und Wörsbach) Teil der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg Landwirtschaftlich geprägter Ort mit Wandlung zu angenehmen Wohnort für Pendler zum Großzentrum Kaiserslautern. Erholung in der Natur.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Heimkirchen und der Holbornerhof sind von Niederkirchen über die Kreisstraße 31 zu erreichen. Landesstraße Otterberg-Lauterecken, zur Stadt Otterberg, ca. 15 km, zur Stadt Kaiserslautern ca. 23 km. Autobahnanschluß A 6 und A 63 liegen unweit bei Kaiserslautern. Regionalbusnetz vorhanden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsausgang Ortsteil Heimkirchen, Abzweigung zum „Holbornerhof“ s. auch Anlage Ortsbeschreibung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Straße von Niederkirche her ansteigend, Grundstück Hanglage, von Straße her ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront ca. 44 m, mittlere Tiefe ca. 36/33 m ca. trapezförmige Grundstücksform, tlw. eingefriedet
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:	Ortsverbindungsstraße, Fahrbahn asphaltiert s. auch Anlage Ortsbeschreibung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	hierüber lagen keine Unterlagen vor, Strom über Dach
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	straßenseitig Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Ein Eintrag des Grundstücks im Altlastenkataster ist nicht bekannt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2024 vor, letzte Änderung vom 07.08.2024. Hiernach bestehen in Abteilung II die Eintragungen Zwangsversteigerung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	keine bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Laut älterer Liegenschaftskarte kein Eintrag.
Denkmalschutz:	besteht nicht bzw. in der Denkmalliste von Rheinland-Pfalz sind die Gebäude nicht aufgeführt

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Außenbereich (Flächen für Wald)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Die Bebauung ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Eine weitere Bebauung bzw. bauliche Veränderung der Gebäude bei nicht privilegierter Nutzung dürfte auf Grund der Lage im Außenbereich bzw. des § 35 BauGB nicht möglich sein. Das Grundstück liegt laut Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.
Innenbereichssatzung:	Laut VGV Otterbach-Otterberg wird die Stellplatzablösung im Einzelfall festgelegt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Es lagen keine Unterlagen von der Kreisverwaltung Kaiserslautern vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Bauen im Außenbereich

Beitrags- und Abgabenzustand:

laut VGV bezahlt, wiederkehrende Beiträge

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonische Anfragen.

Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienwohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Garage

Anmerkung: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt sowie das Anwesen nicht betreten werden. Ggf. bestehende zusätzliche wert beeinflussende Gegebenheiten/Zustände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wurde wegen fehlender Besichtigung/Innenbesichtigung bezüglich der Kosten/Wert für Bauschäden /Unterhaltungsstau/Ausbaustandard usw. nach augenscheinlicher Wahrnehmung (fiktiv) von der Straßenseite aus ein Risikoabschlag vorgenommen.

Beschreibungen :

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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. Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u.ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Energieausweis lag nicht vor.

Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

Rauchwarnmelder

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.

Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

Wasserführende Leitungen

Bezüglich Alter (Ursprung/Erneuerung) „Wasserführender Leitungen“ lagen keine Unterlagen bzw. Angaben vor. Dies bezieht sich auch auf Verwendung der Materialien, insbesondere auch auf das evtl. Vorhandensein „Alter Bleirohre“.

Technische Lebens/Nutzungsdauer hängen von der Qualität der verwendeten Baustoffe, ihrer fachgerechten Verarbeitung sowie der äußeren Einflüsse (wie Umwelteinflüsse, aggressive Wässer u.ä.) ab.

Die technische Lebensdauer einzelner Bauteile eines Gebäudes sind nicht automatisch identisch mit der Lebens/Nutzungsdauer des Gebäudes.

Anmerkung: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt sowie das Anwesen nicht betreten werden. Ggf. bestehende zusätzliche wertbeeinflussende Gegebenheiten/Zustände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Bewertung/ Verkehrswert erfolgte demnach durch den äußeren Eindruck aus Straßenseitensicht.

Beschreibungen – „Gebäude“:

Deshalb sind die Angaben auch nur in Teilbereichen vorgenommen, entsprechend augenscheinlicher Wahrnehmung.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	unbekannt
Modernisierung:	ca. 1990 – 2014 nach Angabe „betreibender Gläubiger“ -
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Außenansicht:	Bruchsteinsichtmauerwerk, tlw. Putzflächen, Fassadenbegrünung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	
Kellerwände:	
Umfassungswände	
Innenwände:	
Geschossdecken:	
Hauseingang(sbereich):	

Treppen:

Treppe zum Dachgeschoss:
Treppe zum Dachraum:

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung –keine Innenbesichtigung möglich-

Kellergeschoss:

Erdgeschoss:

Dachgeschoss:

Laut überschlägiger Berechnung nach Nutzflächenfaktoren wurde die Gesamtwohnfläche mit rd. 105 qm ermittelt.

Überbaute Fläche EG $71,61 \text{ qm} \times 0,72 + \text{Terrasse angebaut } \frac{1}{4} = \text{rd. } 56 \text{ qm}$

Überbaute Fläche DG $71,61 \text{ qm} \times 0,68 = \text{rd. } 49 \text{ qm}$

Gesamt rd. $= \text{rd. } 105 \text{ qm}$

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Wohnhaus

Beschreibungseinheit Wohnhaus

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:

Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen:

Küche:

Bodenbeläge:

Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen:

Diele/Flur:

Bodenbeläge:

Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen:

Bad/WC:

Bodenbeläge:

Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen:

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge:

Fenster und Türen

Fenster:

Türen:

Eingangstür:

Zimmertüren:

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

Heizung:

Warmwasserversorgung:

Sanitäre Installation:

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:

Küchenausstattung:

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:

Wandbekleidungen:

Deckenbekleidungen:

Fenster:

Türen:

Dach:

Dachkonstruktion:

Dachform:

Satteldach mit Frontgaube

Dacheindeckung:

Bodenbeläge im Dachraum:

Kamin:

Anmerkung:

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Terrasse gartenseitig an Wohnhaus
Frontgaube
Eingangsüberdachung/Eingangstreppe

Besondere Einrichtungen:

Belichtung und Besonnung: Straßenseite Westen

Grundrissgestaltung:

Bauschäden/ Unterhaltungstau und Baumängel: nach äußerem Eindruck siehe auch Hinweis
fiktiv pauschal rd. 10.000,00 €

Wirtschaftliche Wertminderungen:

sonstige Besonderheiten/
Allgemeinbeurteilung: Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung
pauschal rd. 15.000,00 €
Der bauliche Zustand „Außenansicht“ ist nach
augenscheinlicher Wahrnehmung (von Straßenseite aus)
unterhaltungsbedürftig.
Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

3.3 Nebengebäude

Garage mit Terrasse

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. (hierüber lagen keine Unterlagen vor)

Der Außenbereich des Grundstücks ist ungepflegt.

Auf dem Grundstück steht ein Flüssiggastank.

Die in Hanglage stehenden Bäume haben bei Eigennutzung maximal Brennholzwert.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 67700 Niederkirchen, Holbornerhof 1 zum Wertermittlungstichtag 20.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heimkirchen	764	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heimkirchen		179	1.441 m ²

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechengvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluß als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 10-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Im bzw. ab dem II. Quartal 2022 ist festzustellen, dass sich der Immobilienmarkt „abkühlt“. Am Kapitalmarkt sind die Zinsen (Zinspolitik) im Euroraum „Niedrigzinsphase“ sowie die Baukreditzinsen (Hypothekenzinsen) in Bewegung geraten.

September 2023

Preise am Immobilienmarkt geben stärker nach durch hohe Inflation und Anstieg der Finanzierungskosten (steigende Zinsen).

Juni 2024

Immobilien-Preise sinken erneut. Die Marktpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser haben im ersten Quartal weiter nachgegeben.

November 24

„Immobilien in Teilbereichen“ Preise wieder am steigen, jedoch Käufer sind abwartend.

Zusätzlich ist das Gebäudeenergiegesetz derzeit in Vorbereitung/ Überarbeitung, insbesondere bezüglich älterer Heizungen, sodass eine Sanierungspflicht enorme Kosten verursacht.

Bei alten Häusern (mit schlechter Energieeffizienz) droht demnach am Immobilienmarkt ein Wertverlust.

Die Nachhaltigkeit muss aufgrund der Restlebensdauer im derzeitigen Marktpreisniveau sinnvoll (gedämpft) mit berücksichtigt werden. Der Höchstpreis/ Verkaufspreis ist demnach nicht automatisch der Verkehrswert. Bezüglich der Baukonstruktion / Ausführung / Materialqualität, Alter u.ä. ist die Nachhaltigkeit mit einzubeziehen.

Marktwert ist mithin der ggf. gewogene Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung herangezogenen Höchstpreise. Kaufpreise und Verkehrswert (Marktwert) sind deshalb nur selten identisch.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieser Einzelfälle, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt, das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
 - Baumängel und Bauschäden,
 - grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
 - Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
 - Abweichungen in der Grundstücksgröße,
- insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/qm Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preis bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die örtlichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit qm Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Anwendbare Verfahren

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart *jedoch nicht zu*, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Für das Grundstück gibt es keinen Bodenrichtwert. Daher werden die nächstliegenden vergleichbaren Bodenrichtwerte für Bauland herangezogen.

Bodenrichtwert „Heimkirchen Süd“

60,00 €/qm B-bf-MD-o-II-700 qm Stichtag 01.01.2024

Bodenrichtwert „Holbornerhof“

35,00 €/qm B-bf-M-o-II-2000 qm Stichtag 01.01.2024

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

0,25 €/qm LF-F Stichtag 01.01.2024

Der generalisierte Bodenwert (siehe auch Anlage) mit 10,00 €/qm bei 800 qm ist schon älter (2018).

Das Grundstück entspricht am ehesten dem Richtwertgrundstück „Holbornerhof“.

Die Bebauung ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Eine weitere Bebauung bzw. bauliche Veränderung der Gebäude bei nicht privilegierter Nutzung dürfte auf Grund der Lage im Außenbereich bzw. des § 35 BauGB nicht möglich sein.

Grundsätzlich ist der Bodenwert nur auf das am Wertermittlungsstichtag bestehende Maß der baulichen Nutzung abzustellen, da Erweiterungen im Außenbereich nur bedingt oder gar nicht möglich sind (Sprengnetter).

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1441 m ²
	=	Bebauung im Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabefreien</u> Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	35,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	35,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		Hanglage	× 0,85	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 29,75 €/m ²	E1
Fläche (m ²)	2.000	1.441	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
Vollgeschoss	II		× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
		Bebauung im Außenbereich	× 0,70	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 20,83 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger abgabefreier relativer Bodenwert		20,83 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien relativen Bodenwert		- 0,83 €/m ²	E2
abgabefreier relativer Bodenwert		= 20,00 €/m²	
Fläche		× 1.441 m ²	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert		= 28.820,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert		- 12.179,00 €	E3
abgabefreier Bodenwert		= 16.641,00 € rd. 16.641,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 insgesamt **16.641,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
lediglich Rundungsabschlag	-0,83 €/m ²
Summe	-0,83 €/m ²

E3

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Baulandfläche rd. 800 qm, Waldfläche 641 qm Bauland 20 €/qm, Waldfläche 1 €/qm (mit Baumbestand) rechnerischer Abschlag 641 qm x 19 €	-12.179,00 €
Summe	-12.179,00 €

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Gebäude und Außenanlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (=Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Von immo-
Weitergeleitet
Dritte

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Brutto-Grundfläche“ oder €/qm Wohnfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in der ersten 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
-

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, 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.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung 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 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 21 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder Verkauf
Dritte ist untersagt

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	575,00 cbm	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	215,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 20.12.2024 (2000 = 100)	214,0	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2000)	688,05 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.472,43 €/m ² BGF	
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	316.530,30 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	316.530,30 €	
Baunebenkosten (BNK)		
in Herstellungskosten enthalten		
• prozentual	17,00 %	
• Betrag		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	316.530,40 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	
• prozentual	68,75 %	
• Betrag	217.614,65 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	98.915,75 €	
• besondere Bauteile	15.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	113.915,75 €	6.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	119.915,75 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 7.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 126.915,75 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.641,00 €
vorläufiger Sachwert	= 143.556,75 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 150.734,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 125.734,59 €
	rd. 126.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp:	KG + EG, SD (voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m ³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)	x	2,80
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv	
Gebäudetyp:	KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,84
(fiktives) Baujahr:	1974	x 0,87
Werteinfluss wegen:	tlw. Standardstufe Innenausbau	x 1,05
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland	Rheinland-Pfalz	x 1,00
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Niederkirchen 2000 EW	x 0,91
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)		x 1,114
modifizierter NHK-Grundwert	=	588,08 €/m ² BGF
inkl. BNK 17 %		rd. 688,05 €/qm BGF

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) „Gebäudestandardstufe 2/3 ,

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. 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 [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung/Außentreppe		
Terrassenüberdachung gartenseitig, Frontgaube		
pauschal ges. rd.		15.000,00 €
Summe		15.000,00 €

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. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

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 und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter der Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren, insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren Ortslage

bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 5 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden/Unterhaltungsstau fiktiv pauschal rd. -10.000,00 € • (nach äußerem Eindruck) 	
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung pauschal rd. 10 % -15.000,00 € 	
Summe	-25.000,00 €

Baumängel beruhen auf Planungs- und Ausführungsfehlern (z.B. auch durch Einsparungen auf Kosten von Qualitätserfordernissen). Sie können in der Nutzungszeit des Bauwerks Bauschäden hervorrufen (z.B. Risse durch Gründungsfehler oder nicht ausreichende Bewehrung, Nässeschäden durch ungenügende Bauwerksabdichtung). Baumängel bestehen seit dem Beginn eines Bauwerks, also von Anfang an. Bauschäden können jedoch auch durch äußere Einwirkungen entstehen (z.B. Risse durch unsachgemäße Gründung auf dem benachbarten Grundstück, Bergschäden, Wasserschäden, Sturm Holzkrankungen und Schädlingsbefall) oder durch unterlassene Instandhaltung (Unterhaltungsstau) sowie als Folge eines Baumangels.

Es wird unterschieden zwischen den unbehebbaen Baumängel oder Bauschäden und den behebbaren Baumängel und Bauschäden. Der unbehebbae Mangel oder Schaden führt im allgemeinen zu einer Verkürzung der üblichen Gesamtnutzungsdauer und ist nach der Systematik der Wertermittlungsverordnung bei der Wertminderung wegen Alters zu berücksichtigen. Ansonsten darf nur die Differenzgröße zur normalen Alterswertminderung in Ansatz gebracht werden. (Einfluß des unterstellten Wertminderungsverlaufs). Zu berücksichtigen ist, daß bei der Sachwertermittlung die Kosten für die zu sanierenden Bauteile mit dem ihrem Alter entsprechenden Zeitwert angesetzt werden. Nur in Ausnahmefällen, in denen ein Baumangel oder Bauschaden zur Abwendung größerer Gefahren sofort zu beseitigen ist, kann es gerechtfertigt sein, die vollen Schadenbeseitigungskosten ohne Alterswertminderungsabschlag anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist demnach nicht immer identisch mit den Mängelbeseitigungskosten. Die Kosten einer umfassenden, handwerksgerechten Mängelbeseitigung wären möglicherweise höher zu veranschlagen.

Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten der Mängelbeseitigung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Demnach sind bei der Wertermittlung die Schadenbeseitigungskosten jedoch nur in der Höhe zu berücksichtigen, wie sie den Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadenfreies Grundstück erwerben würde. Bei dieser Festlegung ist u.a. zu berücksichtigen, daß ein Erwerber solche Kosten steuerlich geltend machen kann. Demnach sind solche Kosten mit einem durchschnittlichen Dämpfungsfaktor anzusetzen.

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

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme oder Vorplanung (i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI) anzusehen sind.

Von immobilien
Weitergabe
Dritte

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen** 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 Absatz 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktconformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes 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 i. V. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Von Immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an o.a. Verkauft durch
Dritte ist untersagt!

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien wohnhaus		Wohnung gesamt	105,00		5,30	556,50	6.678,00
Garage		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			105,00	1,00		606,50	7.278,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.278,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.528,38 €
jährlicher Reinertrag	= 5.749,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 16.641,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 316,18 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.433,44 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,755
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 107.337,61 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.641,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 123.978,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Ertragswert	= 113.978,61 € rd. 114.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• Bauschäden/Unterhaltungsstau fiktiv pauschal rd.	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der Nutzflächenrichtlinie (NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. *Die Wohnflächen wurden mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt.*

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.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- ggf. aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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.

Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, bestimmt.

siehe auch Landesgrundstücksmarktbericht 2023

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 und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• Bauschäden/Unterhaltungsstau fiktiv pauschal rd.	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **126.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **114.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 67700 Niederkirchen, Holbornerhof 1

Grundbuch <i>Heimkirchen</i>	Blatt 764	lfd. Nr. 2
Gemarkung <i>Heimkirchen</i>	Flur	Flurstück 179 zu 1441 qm

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 mit rd.

125.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Kaiserslautern, den 14. Januar 2025

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen .

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software (Angaben nicht ausschließlich)

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung-

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG, am 01.09.2001 außer kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftssteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011.
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 27.0“ (Juni 2011) erstellt.

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

**Teil 2
-Anlagen-**

Verkehrswertgutachten

für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus und Garage
bebaute Grundstück
in 67700 Niederkirchen, Holbornerhof 1**

Wertermittlungsstichtag 20.12.2024

**Aktenzeichen
4 K 49/24**

Anlagen

- 01 Fotobogen
 - 02-04 Straßenkarte/ Ortsplan/ Ortsbeschreibung
 - 05 Liegenschaftskarte/ Lageplan
 - 06 Liegenschaftskarte mit Luftaufnahme
 - 07 Lageplan 2006
 - 08,09 Grenz und Gebäudemaße
 - 10-12 Fläche bebaut, Höhenprofile
 - 13 Luftbild
 - 14,15 Bodenrichtwertkarte
 - 16,17 Erläuterungen
 - 18 Bodenrichtwert generalisiert
 - 19 Flächennutzungsplan
 - 20-23 Zeichenerklärung
 - 24 Bruttorauminhalt/ BGF
-

Berechnung des Gebäude-Rauminhalts (BRI) und Brutto-Geschoßfläche (BGF)

Brutto-Rauminhalt (BRI) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Halbermhorf 1, 67700 Niederkirchen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß / Katasterplan
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Bruttogeschoß-Fläche 214,83 rd. 215 (m ²)			Raumfaktor / Sonderform	Höhe (m)	Brutto-Rauminhalt (m ³)			Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	Bereich c			Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	9,300	7,700	a	71,61		1,00	2,600	188,19				
2	EG	+	9,300	7,700	b	71,61		1,00	2,600	200,51				
3	DG Kniestock	+	9,300	7,700	a	71,61		1,00	0,600	42,97				
4	DG	+	9,300	7,700	a	71,61		0,50	4,000	143,22				
Summe											572,89			
Brutto-Rauminhalt (Bereich a + b) insgesamt											572,89			
											rd. 575 cbm			

Besondere Bauteile

Terrasse gartenseitig

Frontergaube

EINGANGSTÜR UND VERBODEN