

Kein Original
Gutachten!

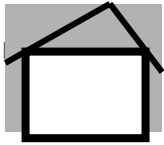
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Telefon: 02642 901921
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de



für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Immobilienbewerterin geprüft durch
das Wertermittlungsforum Sinzig

Postbank Köln

IBAN DE44370100500498712508
BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Steuer-Nr.: 01/222/2510/9

Wertgutachten

nach dem äußeren Anschein

Aktenzeichen 6 K 01/ 23

Ausfertigungen:
3-fach in Papierform
1-fach auf CD ROM
Datum: 27.06.2023
Mein Zeichen: VJ-L 6 K 01 23

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit einer Garage, einem Nebengebäude und einem Carport

Adresse: Sonnenweg 13
53567 Altenburg

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 09.06.2023

Wertermittlungsstichtag: 09.06.2023

Qualitätsstichtag: 09.06.2023

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wert von

351 000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 10 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 10 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 11 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 11 |
| 3.2 | Einfamilienhaus..... | 12 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 12 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen | 12 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 13 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 14 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 14 |
| 3.2 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 15 |
| 3.3 | Nebengebäude..... | 15 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 15 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 16 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 16 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 16 |
| 4.2.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 16 |
| 4.2.2 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks | 16 |
| 4.2.3 | Verfahrenswahl | 18 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 19 |
| 4.3.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 20 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 21 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 21 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 22 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 25 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 25 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 33 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 33 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 34 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung | 36 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 36 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 39 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 39 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 40 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 40 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 40 |
| 4.6.5 | Verkehrswert | 41 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 43 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 43 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 43 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 44 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Nebengebäude |
| | Das Nebengebäude befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Es ist über einen Feldweg fußläufig zu erreichen, vgl. Kapitel 2.3. |
| Objektadresse: | Sonnenweg 13 53567 Altenburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Schöneberg, Blatt 3193, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Schöneberg (Alsbach), Flur 52, Flurstück 20/2 (760 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtenauftrag: | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts vom 31.03.2023, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden. |
| Wertermittlungsstichtag: | 09.06.2023 |
| Qualitätsstichtag: | 09.06.2023 |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 09.06.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Schreiben eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt. |
| Eigentümer: | Der Eigentümer wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2023 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• ein Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.05.2023;• die Bodenrichtwertkarte;• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);• Auskünfte der Verbandsgemeinde Asbach;• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und |

- Nutzflächen;
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis;
- Auskünfte der Kreisverwaltung Neuwied;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über Altlasten;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen;
- Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen;

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Außenbesichtigung:

Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt. Wegen Pflanzenbewuchs und der Topografie war die Rückseite des Gebäudes von außerhalb der Grundstücksgrenzen größtenteils nicht erkennbar (weder von der südwestlichen Grundstücksgrenze, noch von Ferne).

Bewertungsobjekt:

Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einem gemäß Bauunterlagen im Hanggeschoss innenliegenden Schwimmbad. Auf dem Grundstück befindet sich straßenseitig eine Bauwischgarage, ein Carport und ein Stellplatz, an der südwestlichen Grundstücksgrenze gibt es ein Nebengebäude (Abstell/ Geräteraum), das über einen Feldweg zu erreichen ist, vgl. Kapitel 2.3.

Baumaterialien:

Baujahresgemäß können Bauteile, Schadstoffe enthalten. Eine Baustoffbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens, vgl. Kapitel 3.1.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | Neuwied |
| Ort und Einwohnerzahl: | Verbandsgemeinde Asbach: ca. 22 600 Einwohner am 31. Dezember 2020; Altenburg (Ortsteil der Ortsgemeinde Asbach): 274 Einwohner am 31. Dezember 2009 |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuwied, Bonn, Köln, Koblenz <u>Bundesstraßen:</u> nicht in unmittelbarer Nähe <u>Landesstraßen:</u> über L 269 (bei Neustadt Wied) auf L 255 L 255 (nach Norden in Richtung B 8 bzw. nach Süden in Richtung Neuwied); L 272 (nach Nordwesten in Richtung Buchholz bzw. nach Osten in Richtung Flammersfeld (B 256) <u>Autobahnzufahrt:</u> über L 255 bzw. L 270 zu der Autobahnzufahrt: A3 Neustadt/ Wied <u>Sonstiges:</u> Flughafen Köln/Bonn (über A3) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2) | Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Neustadt (Wied) und Asbach; Schulen und Ärzte in Neustadt (Wied) und Asbach; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Burgstraße vorhanden. mittlere Wohnlage einfache Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein bis zweigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |

Topografie: von der Straße abfallend;
Garten mit Südwestausrichtung; Fernsicht

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 21 m;

mittlere Tiefe:
ca. 36 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 760 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Verbundsteinpflaster
Gehwege nicht vorhanden

Besonderheit:

Feldweg (südwestlicher Grundstücksbereich, Anm.: Der Feldweg ist nach mündlichen Angaben der Verbandsgemeinde nicht öffentlich (dem Gemeingebrauch) gewidmet.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom (oberirdische Stromeinführung);
Wasser, Kanalanschluss;
Sattelitenschüssel

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bauwischgarage mit Satteldach;
eingefriedet durch Mauer, Hecken, im Südwesten: Stützmauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 01.06.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie und Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wird) liegt für den Bereich bisher nicht vor.

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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schöneberg (bei Asbach), Blatt 3193 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 bei Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Veräußerungspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen konnten nicht recherchiert werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.06.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde abschließend nicht geprüft. Es liegt eine Baugenehmigung für das Wohngebäude aus dem Jahre 1976 und für das Nebengebäude (Abstellraum/Geräte-raum) aus dem Jahr 1988 vor.

Auffälligkeiten:

Nachträglich sind:

- eine Eingangsüberdachung (Wohngebäude);
- Dachflächenfenster (Wohngebäude);
- ein Satteldach auf der Bauwischgarage und
- ein Carport

errichtet worden. Baugenehmigungen konnten diesbezüglich nicht recherchiert werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks-
qualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung beitragsfrei.

Nach Angaben der Verbandsgemeinde Asbach ist die Straße Sonnenweg in Altenburg bereits im Jahr 1874 erstmalig endgültig hergestellt. Für die erstmalig endgültige Herstellung der Straße Sonnenweg 13 wurden im Jahr 1974 Erschließungsbeiträge bezahlt, im Jahr 2007 wurden Ausbaubeiträge für das Grundstück Sonnenweg 13 in Altenburg für die Ausbaumaßnahme der Straße erhoben und nach mündlichen Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung beglichen.

Absichten der Ortsgemeinde Asbach, in absehbarer Zeit weitere Bauarbeiten an der Straße Sonnenweg sind nicht bekannt.

Für das Bewertungsobjekt wurde mit Bescheid vom 12.10.2009 ein einmaliger Kanalbaubeitrag für die auf die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung entfallenden Investitionsaufwendungen, sowie Kosten für einen Hausanschluss nach Pauschale und Kosten für einen zusätzlichen Hausanschluss erhoben. Mit Wertstellungsdatum 31.03.2010 wurde der Gesamtbetrag endgültig beglichen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einer Garage, einem Carport und einem Abstellraum im südwestlichen Grundstücksbereich bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist nach vorliegenden Angaben eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, Aktenstudium, Recherchen bei Behörden und ggf. Angaben am Ortstermin.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und /oder Bauschäden und Kontaminierungen i.A. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten. Mängel und Schäden sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen, sie haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswerts.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden diese augenscheinlichen, d.h. offensichtlich erkennbaren Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und / oder Baumängel, sowie deren Wertminderungen auf den Verkehrswert- sofern vorhanden- nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Für Bereiche, wo keine offensichtlichen Bauschäden und / oder Mängel, Kontaminierungen ersichtlich sind, wird aufgrund der o.g. Ausführungen für die Mängelfreiheit des Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

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 wesentlich 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.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch Wandverkleidung oder lagerndes Material verstellt), die von der Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge, Pilze) - insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für Baumaterialien, die in der Bauzeit des Objektes noch als unbedenklich galten, inzwischen aber als gesundheitsgefährdend eingestuft wurden (z. B. Asbest, PCP, Formaldehyd).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z. B. Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Eine Untersuchung der Energiebilanz des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Im Bedarfsfall ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung einzuholen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden nur augenscheinlich beurteilt werden, bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, ggf. eine weitergehende Untersuchung von eventuellen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Es konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts an dem Ortstermin, dem 09.Juni 2023 durchgeführt werden.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus; ein bis zweigeschossig; unterkellert; Dachgeschoss mit Dachflächenfenster; freistehend |
| Baujahr: | 1976 (Baugenehmigung des Wohngebäudes) 1983 (Baugenehmigung des Nebengebäudes (Geräte- raums) an der südwestlichen Grundstücksgrenze). |
| Modernisierung: | Es konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Modernisierungen recherchiert werden. Anm.: Die Eingangsüberdachung, der Carport, das Sattel- dach der Bauwischgarage und die Dachflächenfenster sind nachträglich errichtet worden. Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Anm.: Auf der nordöstlichen Dachfläche gibt es zwei Dachflä- chenfenster, auf der südwestlichen Dachfläche gibt es ein Dachflächenfenster, an den Giebelseiten gibt es keine Fenster. |
| Energieeffizienz: | Es konnte kein Energieausweis recherchiert werden. |
| Barrierefreiheit: | Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Alters- struktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung und wird somit nicht in der Werter- mittlung berücksichtigt. |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen, Fenster und Eingangs- tür und Sockel mit Naturstein verkleidet; Die Giebelseiten des Dachgeschosses sind mit Holzbret- tern verkleidet. Auf der Westseite sind Verfärbungen zu er- kennen, die auf das Eindringen von Feuchtigkeit verwei- sen. Einige Bretter der Holzverkleidung sind gelöst. |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen

Kellergeschoss:

Zugang von außen

Heizraum mit Zugang in

- einen Technikraum für das innenliegende Schwimmbad und
- einen Öltankraum

Hanggeschoss:

Kellerdiele mit Zugang in

- einen Kellerraum 1,
- einen Kellerraum 2,

- einen Sonder(Raum 4) und
- einen Raum mit eingebautem Schwimmbad, Dusche, Sauna und WC

Erdgeschoss:

Diele mit Geschosstreppe in das Hanggeschoss und

- Zugang in einen Flur mit Zugang in
 - ein Badezimmer
 - einen Raum 1
 - einen Raum 2
- einen Raum 3 mit Zugang auf einen Balkon
- die Küche und
- ein Gäste-WC

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Auf der nordöstlichen Dachfläche gibt es zwei Dachflächenfenster. Auf der süd-westlichen Dachfläche gibt es ein Dachflächenfenster, vgl. Anlage 5, Bild 1 und Bild 22. An den Giebelseiten waren von außen keine Fenster u erkennen.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung und einer fehlenden Baubeschreibung können keine Angaben gemacht werden zu der Bauweise und den Baumaterialien, u.a.:

- der Geschosdecken,
- der Geschosstreppe,
- der Innenwände,
- der Kellerwände

Bei den folgenden Angaben handelt es sich um Annahmen aufgrund der Genehmigungspläne und einer Außenbesichtigung.

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

massiv

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk
ohne zusätzliche Wärmedämmung

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz ohne Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten

Anm.: Auf der Südwestseite gibt es Kollektoren/ Wärmetauscher auf der Dachfläche.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | konnte aufgrund einer fehlender Innenbesichtigung nicht recherchiert werden |
| Heizung: | Ölzentralheizung; 55 kW (Nennwärmeleistung); Jahr der Errichtung: 2008 Anm.: <ul style="list-style-type: none">▪ Das aktuelle Messprotokoll ist aus dem Jahr 2023. Nach Angaben des Schornsteinfegers liegen keine Mängel vor.▪ Auf der südwestlichen Dachfläche gibt es Kollektoren/ Wärmetauscher. |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend zentral über Heizung |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können überwiegend keine Angaben gemacht werden zu:

- Bodenbeläge
- Deckenbekleidungen
- Wandbekleidungen
- Türen
- Geschosstreppen
- sanitäre Installationen und den
- besonderen Einrichtungen

Fenster: Holzisolierverglasung überwiegend mit Kunststoffrollläden

Türen: Eingangstür in das Erdgeschoss:
Holztür mit Seitenelement, vgl. Anlage 5, Bild 4

Bauschäden und Baumängel: Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist Aufgabe eines Bauschadensachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1).
Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.
Auffälligkeiten, u.a.

Feuchtigkeitsschäden:

Auf der Nordostfassade sind im Bereich der Garage Verfärbungen zu erkennen, die auf das Eindringen von Feuchtigkeit hinweisen. Teilweise löst sich der Anstrich bzw. der Putz, vgl. Anlage 5, Bild 11.

Auf der Westfassade weisen Verfärbungen auf der Holzverkleidung auf das Eindringen von Feuchtigkeit hin. Teilweise ist die Bretterverkleidung gelöst, vgl. Anlage 5, Bild 12.

Schornsteinverkleidung:

Teilweise fehlt die Schornsteinverkleidung auf der Südwestseite; teilweise sind Dachpfannen gelöst, vgl. Anlage 5, Bild 21.

Regenrinne:

Im Bereich des Hauseingangs ist die Regenrinne defekt, vgl. Anlage 5, Bild 10.

Darüber hinaus im Auftragsschreiben abgefragter Themenbereich:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen zu Hausschwamm getroffen werden.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

Wärmeschutz, Schallschutz baujahresgemäß

3.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung, überdachter Balkon (EG), „überdachte Terrasse/Balkon (HG), Carport, Garage, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen:

gemäß Bauzeichnungen: Kaminanschluss, Sauna (ohne Zeitwert), eingebautes Schwimmbad (ohne Zeitwert)

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand befriedigend bis gut.

3.3 Nebengebäude

Abstell/ Geräteraum

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; KFZ-Stellplatz, Einfriedungen durch Zäune und Hecken, Stützmauer an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Gartenanlage und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53567 Altenburg, Sonnenweg 13 zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Schöneberg (bei Asbach) | 3193 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Schöneberg (Alsbach) | 52 | 20/2 | 760 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, vgl. BGH Urteil 23.11.1962 zu bestimmen).

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es **als Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

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 nicht, da es sich nicht um **ein Renditeobjekt** handelt.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) 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.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

4.2.3 Verfahrenswahl

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, 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 dem vorläufigen Sachwert 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 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtagsstand dieses Einzelfalls, 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen 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 geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt u.a. aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

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

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.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Hinweis: In den folgenden Tabellen, wie auch in den Tabellen der Anlagen wurden die Zahlen zu Darstellungszwecken gerundet, in den Berechnungen wurden weitere Nachkommastellen berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Bauflächen) |
| Grundstücksfläche (f) | = | 900 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 09.05.2023 |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 760 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 55,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 09.05.2023 | × 1,20 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|---------------|-----------------------------|--------------------------------|----|
| Lage | mittlere Lage | mittlere etwas bessere Lage | × 1,05 | E2 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag | | | = 69,30 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 900 | 760 | × 1,01 | E3 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 69,99 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|---|---|---------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 69,99 €/m² | |
| Fläche | × | 760 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 53.192,40 € rd. 53.200,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.05.2023 insgesamt **53.200,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich. Es wurde ein Anpassungsfaktor unter Einbeziehung der Angaben des Gutachterausschuss Westerwald-Taunus für die Verbandsgemeinde Asbach sachverständig ermittelt.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden. Zusätzlich ist die Hanglage des Bewertungsobjekts berücksichtigt worden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung des im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

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, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche 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 Vergleichsverfahren 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 miterfasst 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 anschließend 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).

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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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

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

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, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, 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 x 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme

beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität 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 Einfamilienhausgrundstücke 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Sachwertberechnung

| | |
|--|-------------------------------|
| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus |
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) ca. | 520,00 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 09.05.2023 (2010 = 100) | 176,4 |
| Normalherstellungskosten | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 629,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.109,56 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | 576.971,20 € |
| Regionalfaktor | 1,000 |
| Gebäudeherstellungskosten | 576.971,20 € |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 34 Jahre |
| • prozentual | 57,50 % |
| • Faktor | 0,425 |
| Zeitwert | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 245.212,76 € |
| • besondere Bauteile | 46.500,00 € |
| vorläufiger Gebäudesachwert | 291.712,76 € |

| | |
|--|-------------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt | 291.712,76 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | + 23.337,02 € |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 315.049,78 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 53.200,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 368.249,78 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 1,04 |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 382.979,77 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 22.500,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 360.479,77 € |
| | rd. 360.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 0,9 | 0,1 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 57,0 % | 42,1 % | 0,9 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |

| | |
|---------------------------------|--|
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Standardstufe 4 | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Anm.: In den Standardstufen sind modellbedingt unterstellte Investitionen u.a. für Modernisierungen als bereits durchgeführt berücksichtigt worden.

Modellbedingt wird das Bewertungsobjekt in zwei Gebäudeteile eingeordnet

Gebäudeteil 1 KG, EG, nicht ausgebautes DG

Gebäudeteil 2 KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|--|--|---|
| 1 | 545,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 605,00 | 57,0 | 344,85 |
| 3 | 695,00 | 42,1 | 292,60 |
| 4 | 840,00 | 0,9 | 7,56 |
| 5 | 1.050,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 645,01 gewogener Standard = 2,4 | | | |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | | |
|--|-----|-----------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 645,01 €/m ² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter | | |
| • Objektgröße | × | 0,98 |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren | | |
| • fehlender Drempel | × | 0,97 |
| NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 | = | 613,15 €/m ² BGF |
| | rd. | 613,00 €/m ² BGF |

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | freistehend |
| Gebäudeart: | KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG |

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestan- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|---|--|--|
| 1 | 570,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 635,00 | 57,0 | 361,95 |
| 3 | 730,00 | 42,1 | 307,33 |
| 4 | 880,00 | 0,9 | 7,92 |
| 5 | 1.100,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 677,20 | | | |
| gewogener Standard = 2,4 | | | |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | | |
|--|-----|-----------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 677,20 €/m ² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter | | |
| • Objektgröße | × | 0,98 |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren | | |
| • fehlender Drempel | × | 0,97 |
| NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 | = | 643,75 €/m ² BGF |
| | rd. | 644,00 €/m ² BGF |

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil | NHK 2010 | Anteil am Gesamtgebäude | | NHK 2010-Anteil |
|--|------------------------|-------------------------|-------|------------------------|
| | [€/m ² BGF] | | [%] | [€/m ² BGF] |
| Gebäudeteil 1 | 613,00 | | 50,00 | 306,50 |
| Gebäudeteil 2 | 644,00 | | 50,00 | 322,00 |
| gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude = | | | | 629,00 |

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| besondere Bauteile | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------|
| überdachter Balkon (EG)/ überdachte Terrasse/ Balkon (HG) | 25.000,00 € |
| Carport | 4.000,00 € |
| Garage | 8.000,00 € |
| Abstellraum/ Gerätraum | 6.500,00 € |
| Eingangsüberdachung | 2.500,00 € |
| Kelleraußentreppe | 500,00 € |
| Summe | 46.500,00 € |

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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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 vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (291.712,76 €) | 23.337,02 € |
| Summe | 23.337,02 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entsprechend der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV21 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 Unterhaltungszustands 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.

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

Das ca. 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2,0 | 0,0 |
| Summe | | 2,0 | 0,0 |

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1976 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 47 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 34 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 46 Jahre =) 1977.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1977

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Modernisierungs- und Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|--|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | | -22.500,00 € |
| • | Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung -19.000,00 € | |
| • | Werteinfluss Instandsetzungen -3.500,00 € | |
| Summe | | -22.500,00 € |

Erläuterungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dem Gutachten keine differenzierte Bestandsaufnahme, Planung und Kostenschätzung zugrunde liegt und die Wertminderungen prozentual ermittelte Wertanteile darstellen. Sie orientieren sich u.a. an den durchschnittlichen Kosten eines dem übrigen Ausstattungsstandard des Objektes angepassten Investitionsbedarf zum Stichtag des Wertgutachtens. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts die aktuellen Kosten zu ermitteln.

Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich des Risikos einer fehlenden Innenbesichtigung werden mit einem Wertabschlag des merkantilen Minderwertes durchgeführt.

Werteinfluss Instandsetzungen, vgl. Kapitel 3.1:

Der Werteinfluss Instandsetzungen ist marktangepasst berücksichtigt worden. (vgl. Marktangepasungsfaktoren für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten im Landesgrundstücksmarktbericht).

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 und § 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 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 erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Erdgeschoss | 124,50 | | 6,50 | 809,25 | 9.711,00 |
| | Hanggeschoss | 53,87 | | 6,50 | 350,16 | 4.201,92 |
| | Garage | | 1,00 | 60,00 | 60,00 | 720,00 |
| | Carport | | 1,00 | 30,00 | 30,00 | 360,00 |
| | Abstellraum/Geräteraum | | 1,00 | 40,00 | 40,00 | 480,00 |
| Summe | | 178,37 | 3,00 | | 1.289,41 | 15.472,92 |

| | |
|---|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 15.472,92 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 2.948,39 € |
| jährlicher Reinertrag | = 12.524,53 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,70 % von 53.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 904,40 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 11.620,13 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer | × 25,662 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 298.195,78 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 53.200,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 351.395,78 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 351.395,78 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 22.500,00 € |
| Ertragswert | = 328.895,78 € |
| | rd. 329.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur 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), 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. 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.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht in dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) (Anlage 3 ImmoWERV21)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung werden 298 €/Jahr angesetzt.
- Für die Garage werden 39 €/Jahr angesetzt.
- Für den Carport werden 39 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden nach Grundstücksmarktbericht 11,70 €/qm angesetzt. sind Instandhaltungskosten zu rd. 2.086,93 €/Jahr ermittelt worden.
Für die Garage und den Carport werden jeweils 88 €/Jahr angesetzt.

Betriebskosten:

Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 309 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil insgesamt [€/Jahr] |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Verwaltungskosten, Wohnung | --- | 298,00 |
| Verwaltungskosten, Garage | | 39,00 |
| Verwaltungskosten, Carport | | 39,00 |

| | | |
|---------------------------------------|------|---------------------------------------|
| Instandhaltungskosten (11,70 €/qm) | | 2.086,93 |
| Instandhaltungskosten (Garage) | | 88,00 |
| (Carport) | | 88,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | 309,46 |
| Summe | | 2.948,39 (ca. 19 % des Rohertrags) |

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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Modernisierungs- und Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -22.500,00 € |
| • Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung | -19.000,00 € |
| • Werteinfluss Instandsetzungen | -3.500,00 € |
| Summe | -22.500,00 € |

Erläuterungen, vgl. Sachwertverfahren

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **360.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **329.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[360.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 329.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 351.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53567 Altenburg, Sonnenweg 13

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Schöneberg (bei Asbach) | 3193 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Schöneberg | 52 | 20/2 | 760 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 mit rd.

351.000 €

in Worten: dreihunderteinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Remagen, den 27. Juni 2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV21) erstellt.

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 für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

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

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

6 Verzeichnis der Anlagen 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Abkürzungen

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)

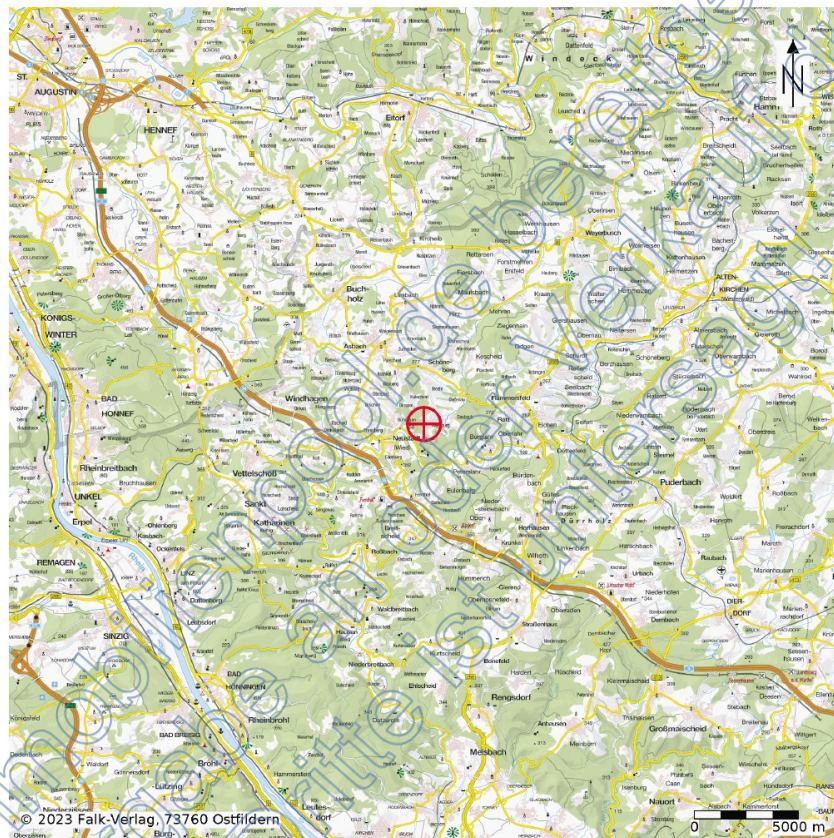
Seite 1 von 1



Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 53567
Ort: Asbach
Straße: Sonnenweg
Hausnummer: 13



Transaktionsnummer: 20230428-30622-140402

- 1 -

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1



Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:
Postleitzahl: 53567
Ort: Asbach
Straße: Sonnenweg
Hausnummer: 13



Transaktionsnummer: 20230428-30622-140402

- 1 -

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

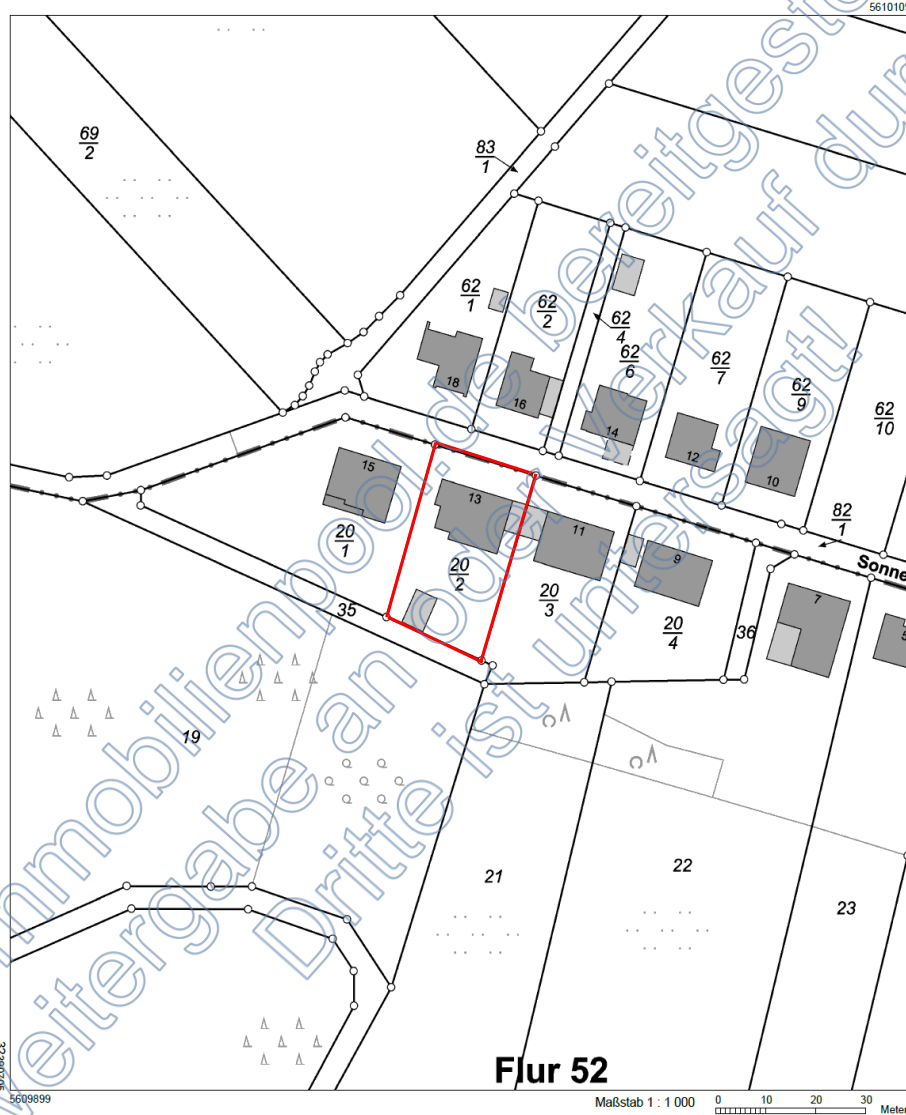
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 22.05.2023

Flurstück: 20/2
Flur: 52
Gemarkung: Schöneberg (0275)

Gemeinde: Asbach
Landkreis: Neuwied

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Ostfeifel-Hunsrück.

Quelle: Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401“ www.vermknv.rlp.de
(von der Unterzeichnerin ergänzt)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 4: Hauseingang des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 5: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Bild 6: Nordwestansicht des Bewertungsobjekts



Bild 7: Dachfenster



Bild 8: Carport

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 9: Garage des Bewertungsobjekts



Bild 10: Überdachung, Hauseingang, Regenrinne, defekt



Bild 11: Nordost, Sockel, Anstrich/ Putz platzt ab

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 12: Westansicht des Bewertungsobjekts



Bild 13: Westansicht des Bewertungsobjekts:
Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 14: Vorgartenbereich, Blick nach Südosten



Bild 15: Carport, Blick nach Nordwesten

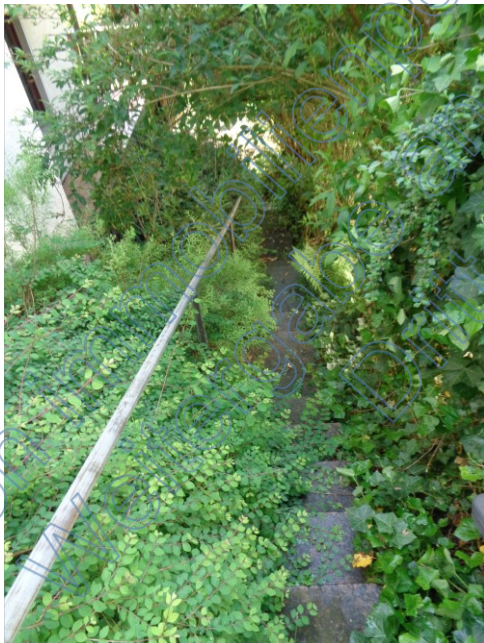


Bild 16: Gartentreppe im nordwestlichen Grundstücksbereich



Bild 17: Flurstück 35, Feldweg zu der südwestlichen Garage des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 18: Abstellraum des Bewertungsobjekts (an der südwestlichen Grundstücksgrenze) im Vordergrund: Flurstück 35, Feldweg

Bild 19: Flurstück 35, Kanaldeckel



Bild 20: Südwestgarage (an der südwestlichen Grundstücksgrenze)

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 7



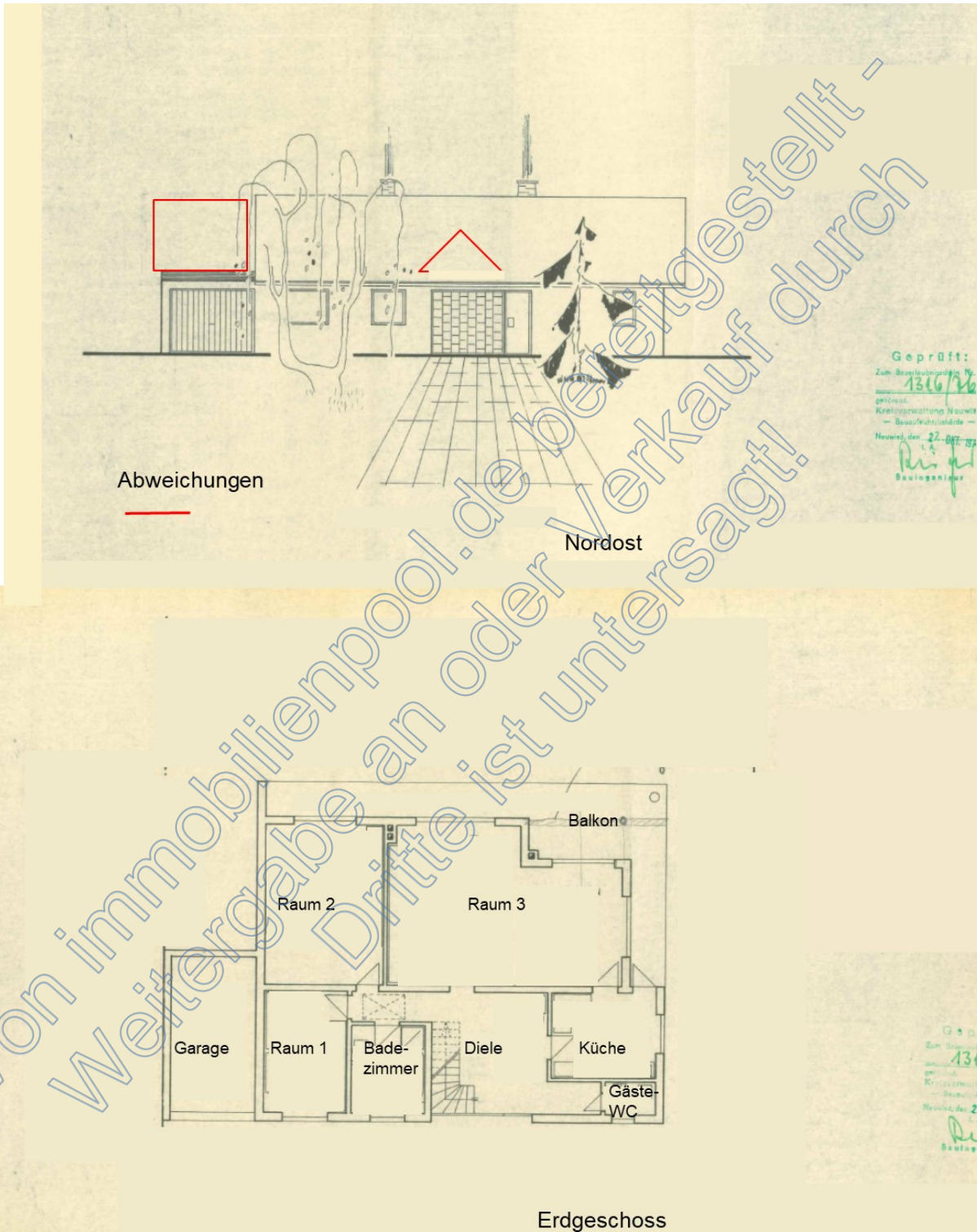
Bild 21: Südwestansicht des Bewertungssubjekts



Bild 22: Blick aus Südosten

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

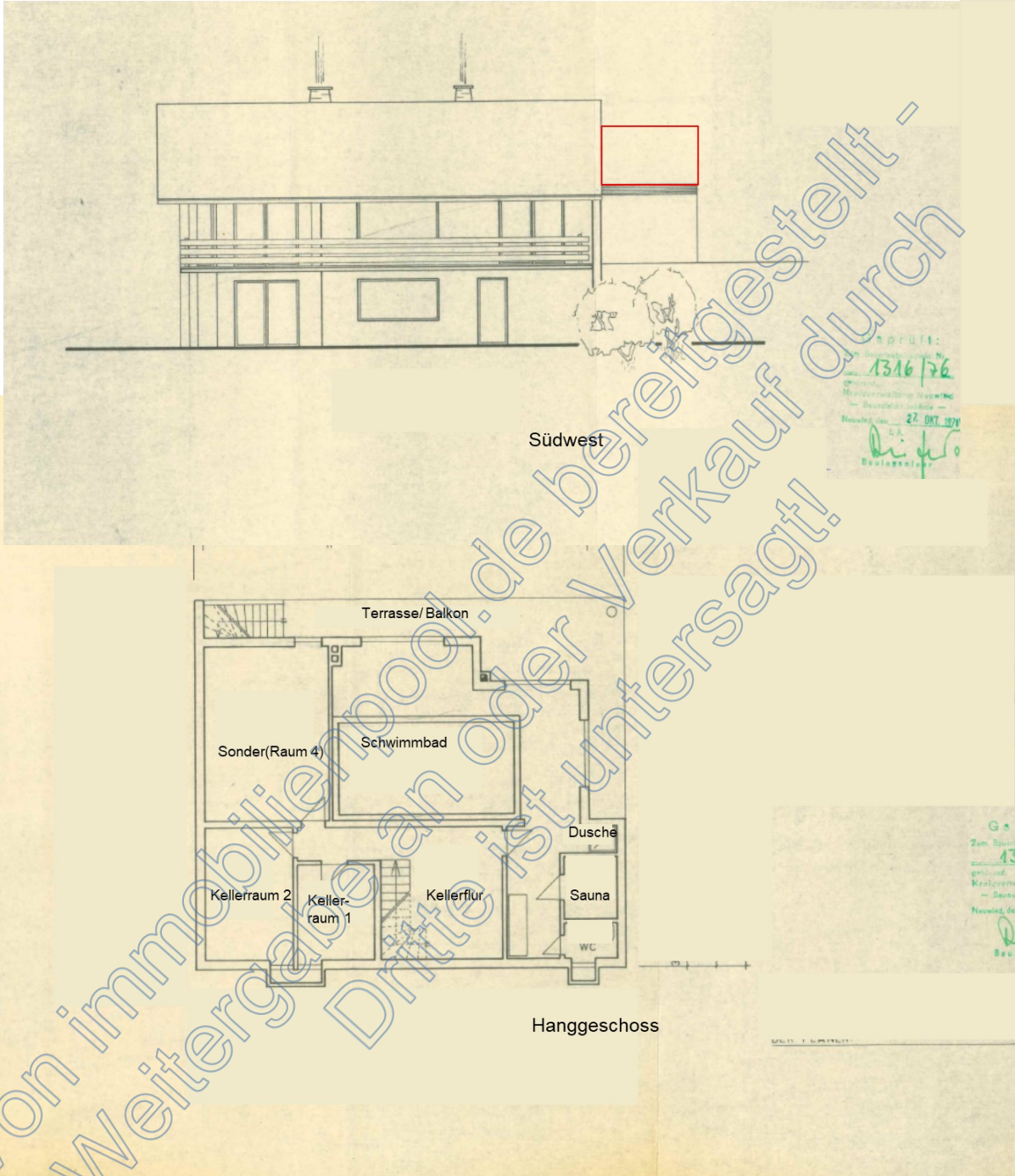
Seite 1 von 4



Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

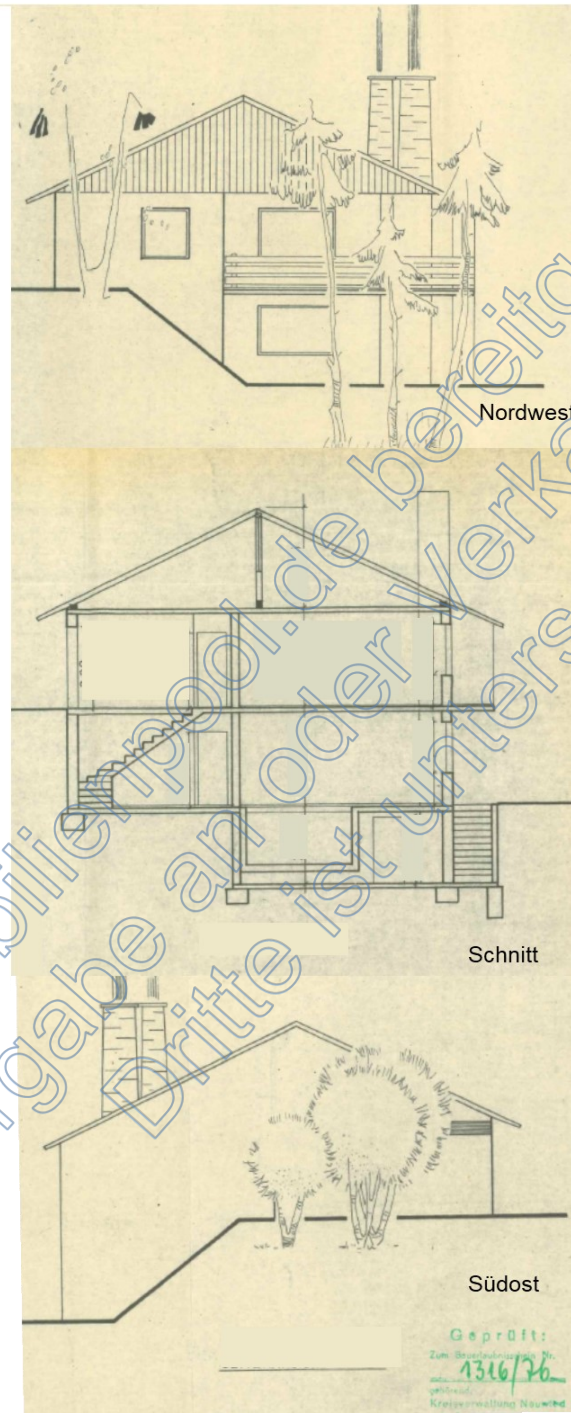
Seite 2 von 4



Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

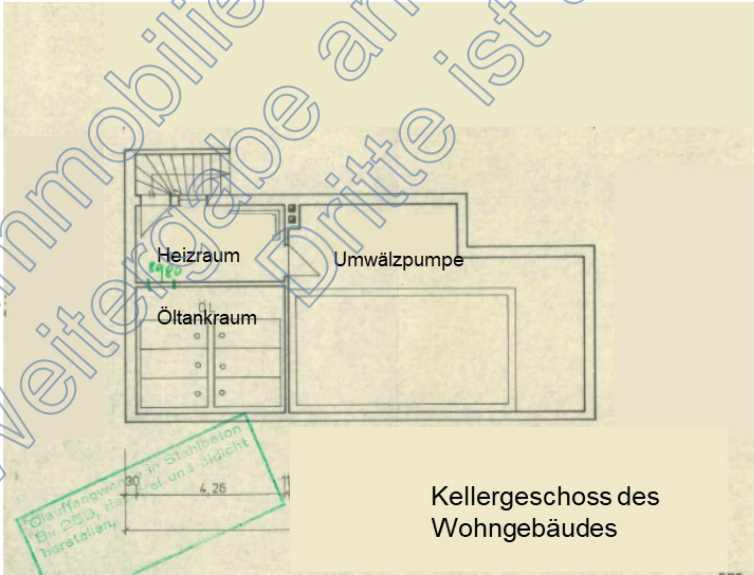
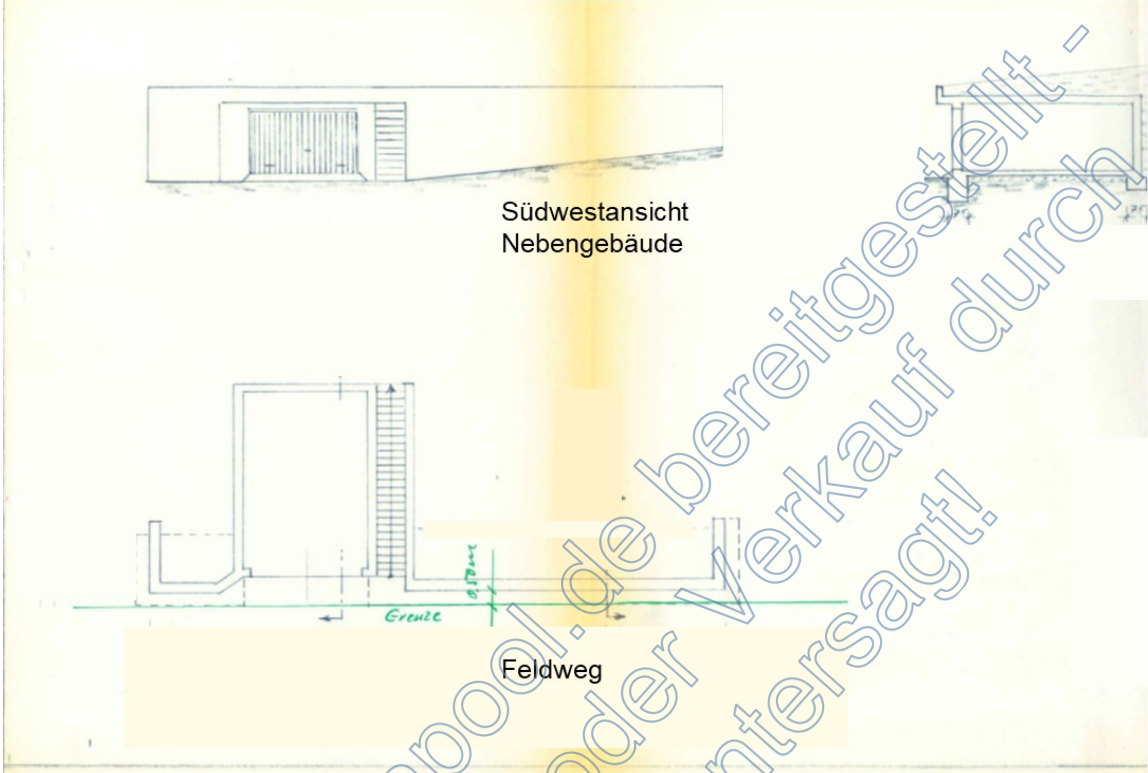
Seite 3 von 4



Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabgerecht)

Seite 4 von 4



Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Flächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Werte verwendbar. Grundlage der Berechnung sind die vorgelegten Pläne.

| Erdgeschoss | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|---------------|----------------|--------|
| Wohnfläche | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Faktor | Faktor | Fläche | Wohnwertfaktor | Fläche |
| | m | m | m | m | m | m | m | | | qm | | qm |
| Diele | 4,100 | 4,400 | 1,150 | 1,900 | 2,500 | 1,000 | | | 0,970 | 17,193 | | |
| Flur 1 | 2,900 | 1,150 | | | | | | | 0,970 | 3,235 | | |
| Badezimmer | 2,600 | 3,105 | | | | | | | 0,970 | 7,831 | | |
| Raum 1 | 3,010 | 4,360 | | | | | | | 0,970 | 12,730 | | |
| Raum 2 | 4,260 | 5,620 | | | | | | | 0,970 | 23,223 | | |
| Raum 3 (Wohn/ Esszimmer) | 4,680 | 5,620 | 3,615 | 4,210 | 0,400 | 0,800 | | | 0,970 | 39,965 | | |
| Balkon | 1,200 | 7,000 | 3,615 | 2,600 | 9,300 | 1,200 | | 0,250 | 0,970 | 7,023 | | |
| Küche | 3,750 | 3,105 | | | | | | | 0,970 | 11,294 | | |
| Gäste-WC | 1,800 | 1,150 | | | | | | | 0,970 | 2,008 | | |
| Summe | | | | | | | | | | 124,50 | | |

Breite = A, Länge = B

Diele $A1 \times B1 + A2 \times B2 - A3 \times B3$

Flur 1 $A1 \times B1$

Badezimmer $A1 \times B1$

Raum 1 $A1 \times B1$

Raum 2 $A1 \times B1$

Raum 3 (Wohn/Esszimmer) $A1 \times B1 + A2 \times B2 - A3 \times B3$

Bakon $(A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3) \times 0,25$

Küche $A1 \times B1$

Gäste-WC $A1 \times B1$

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

| Hanggeschoss | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------------|----------------|--------------|
| Sonderräume | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Faktor | Faktor | Fläche | Wohnwertfaktor | Fläche |
| | m | m | m | m | m | m | m | m | m | | | qm | | qm |
| Schwimmbad | 8,295 | 4,210 | 4,680 | 1,110 | 0,400 | 0,600 | | | | | 0,97 | 38,68 | 0,50 | 19,34 |
| Flur | 4,360 | 1,805 | | | | | | | | | 0,97 | 7,63 | 0,50 | 3,82 |
| Dusche | 1,800 | 0,890 | | | | | | | | | 0,97 | 1,55 | 0,50 | 0,78 |
| Sauna | 1,800 | 2,090 | | | | | | | | | 0,97 | 3,65 | 0,50 | 1,82 |
| WC | 1,800 | 1,150 | | | | | | | | | 0,97 | 2,01 | 0,50 | 1,00 |
| Sonderraum 4 | 5,620 | 4,260 | | | | | | | | | 0,97 | 23,22 | 0,90 | 20,90 |
| Balkon/Terrasse | 1,200 | 7,000 | 3,615 | 2,600 | 6,500 | 1,20 | | | | 0,25 | 0,97 | 6,21 | | 6,21 |
| Summe | | | | | | | | | | | | 82,96 | | 53,87 |

Breite = A, Länge = B

Schwimmbad $(A1 \times B1 + A2 \times B2 - A3 \times B3) \times 0,97 \times 0,5$

Flur $A1 \times B1 \times 0,5 \times 0,97 \times 0,5$

Dusche $A1 \times B1 \times 0,5 \times 0,97 \times 0,5$

Sauna $A1 \times B \times 0,5 \times 0,97 \times 0,5$

WC $A1 \times B2 \times 0,97 \times 0,5$

Sonderraum 4 $A1 \times B1 \times 0,97 \times 0,9$

Balkon $(A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3) \times 0,25$

Erläuterungen:

Die Grundfläche des Sonderraums mit einbeabtem Schwimmbad, Sauna etc. werden mit einem Faktor von 0,5 in der Berechnung berücksichtigt, vgl. Anlage 9 zu § 9 WMR.

Die Grundfläche des Sonderraums 4 wird mit einem Faktor von 0,9 in der Berechnung berücksichtigt, vgl. Anlage 9 zu § 9 WMR.

Anlage 7: Bruttogrundflächen

Seite 2 von 2

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundlage der Berechnungen sind der Fortführungsriß des Katasteramtes Westerwald Taunus und die vorgelegten Baugenehmigungspläne.

| Beschreibung | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | BGF |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|---------------|
| Wohngebäude | m | m | m | m | | | qm |
| Kellergeschoss | 13,270 | 6,160 | 3,615 | 1,410 | | | 76,646 |
| Hanggeschoss | 14,580 | 5,050 | 13,390 | 4,520 | 9,720 | 1,400 | 147,760 |
| Erdgeschoss | 14,580 | 5,050 | 13,390 | 4,520 | 9,720 | 1,400 | 147,760 |
| Dachgeschoss | 14,580 | 5,050 | 13,390 | 4,520 | 9,720 | 1,400 | 147,760 |
| BGF | | | | | | | 519,93 |
| BGF ca. | | | | | | | 520,00 |

Breite= A, Länge= B

Wohngebäude

Kellergeschoss A1 x B1- A2x B2

Hanggeschoss A1 x B1+ A2x B2+A3x B3

Erdgeschoss A1 x B1+ A2x B2+A3x B3

Dachgeschoss A1 x B1+ A2x B2+A3x B3

Anlage 8: Abkürzungen

| | | | |
|----------|---------------------------|----------|--------------------------|
| ANM. | Anmerkung | LBO | Landesbauordnung |
| Anpas. | Anpassung | Lfd.-Nr. | Laufende Nummer |
| AS | Ausstattungsstufe | LSZ | Liegenschaftszinssatz |
| ausgeb. | Ausgebaut | m | Meter |
| BGF | Brutto-Grundfläche | M | gemischte Baufläche |
| BRI | Brutto Rauminhalt | MFH | Mehrfamilienhaus |
| BNK | Baunebenkosten | KFZ | Kraftfahrzeug |
| BRW | Bodenrichtwert | KG | Kellergeschoss |
| BPI | Baupreisindex | LBO | Landesbauordnung |
| BV-Nr. | Bestandsverzeichnisnummer | Lfd.-Nr. | Laufende Nummer |
| BWK | Bewirtschaftungskosten | LSZ | Liegenschaftszinssatz |
| Bzgl. | bezüglich | m | Meter |
| ber. | bereinigt | M | gemischte Baufläche |
| bzw. | beziehungsweise | MFH | Mehrfamilienhaus |
| ca. | ungefähr | MPA | Marktanpassungsfaktor |
| cbm | Kubikmeter | NHK | Normalherstellungskosten |
| d.h. | das heißt | NF | Nutzflächen |
| DG | Dachgeschoss | Nr. | Nummer |
| EFG | Einfamilienhaus | OG | Obergeschoss |
| EG | Erdgeschoss | qm | Quadratmeter |
| Erl. | Erläuterung | rd. | gerundet |
| exp | Exponent | RND | Restnutzungsdauer |
| GA | Gebäudealter | S. | Seite |
| GD | Gesamtnutzungsdauer | s. | siehe |
| GFZ | Geschossflächenzahl | s.a. | siehe auch |
| GMB | Grundstücksmarktbericht | SD | Satteldach |
| gew. | gewählt | tlw. | teilweise |
| ggf. | gegebenenfalls | u.a. | unter anderem |
| GT | Gebäudeteil | VG | Vollgeschoss |
| gr. | Großer | z.T. | zum Teil |
| HG | Hanggeschoss | z.Z. | zurzeit |
| i.d.H.v. | in der Höhe von | | |
| i.d.R. | in der Regel | | |
| i.S. | im Sinne | | |
| inkl. | inklusiv | | |
| insb. | insbesondere | | |
| KFZ | Kraftfahrzeug | | |
| KG | Kellergeschoss | | |