

An das
Amtsgericht Daun
z. Hd. Herr Rpfl. Simon
Berliner Straße 3

54550 Daun

Datum: **06.11.2023**

AktZ.: **2367**

AktZ. des Gerichts: **7 K 12/22**

Lerchenfeldstraße 42

D - 54662 SPEICHER

Tel. 06562. 96 95-0

Fax 06562. 96 95-20

mail@mathey.de

www.mathey.de

UST-ID: DE274648417

Volksbank Eifel eG

BLZ: 586 601 01 Konto: 71 119 18

IBAN: DE15 5866 0101 0007 1119 18

BIC: GENODE1PRU

Kreissparkasse Bitburg-Prüm

BLZ: 586 500 30 Konto: 7 613 532

IBAN: DE75 5865 0030 0007 6135 32

BIC: MALADE 51 BIT

GUTACHTEN

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute
Grundstück Am Körperich 7, 54558 Strohn



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Strohn
Strohn
1430

Flur / Karte
Flurstück

10
111

Wertermittlungsstichtag

06.11.2023

Verkehrs- / Marktwert

238.000,00 €

Dieses Gutachten enthält 85 Seiten und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.



ARCHITEKT **Alfred Mathey**
Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Nr. 25 85 von der IHK Trier
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



beratender Ingenieur **Eric Mathey, M.Eng.**
Mitgl. der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz Nr. 1505. Von der IHK Trier öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	6
2.2.	Bodenwertermittlung	7
2.2.1.	Sachwertermittlung	7
2.2.2.	Ertragswertermittlung	7
2.3.	Verkehrswert	7
3.	Grundbücher	8
3.1.	Grundbuch Strohn	8
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	9
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	12
5.1.	Gebäudebezeichnung: Gebäude Einfamilienwohnhaus mit Garage	12
5.1.1.	Allgemeines	12
5.1.2.	Ausstattung	12
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	14
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.7.	Energetische Qualität	14

5.1.8.	Mieteinheiten	15
5.1.8.1.	Einheit: Mieteinheit Wohnung EG - DG	15
5.1.8.2.	Einheit: Mieteinheit Garage	17
6.	Wertermittlung	18
6.1.	Allgemeines	18
6.2.	Methodik	20
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	22
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	25
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	29
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	33
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	34
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	34
6.3.2.	Bodenwertermittlung	36
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	36
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	37
6.3.3.	Ertragswertermittlung	38
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	39
6.3.4.	Sachwertermittlung	40
6.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude Einfamilienwohnhaus mit Garage	40
6.3.4.2.	Außenanlagen	45
6.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	45
6.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	46
7.	Verkehrs- / Marktwert	47

Aktz: 2367

8.	Verzeichnis der Anlagen	48
8.1.	Bestandsskizzen/Berechnungen	48
8.2.	Lageplan (Auszug), Bodenrichtwert	54
8.3.	Übersichtskarten	58
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	60
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	60
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	61
10.	Fotos	62

Aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichtes Daun soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a. Welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Objekt wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt
- b. ob ein Gewerbebetrieb geführt wird:
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorh. sind, die von mir nicht mitgeschätzt wurden:
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d. ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Es besteht kein Verdacht.
- e. ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Es bestehen kein Beschränkungen oder Beanstandungen.
- f. ob ein Energiepass vorliegt:
Es liegt kein Energiepass vor und das Objekt entspricht der der WSV0 1995.

1. Allgemeine Angaben

Eigentümer	Herr Daniel Steinstraß Am Körperich 7 53539 Kelberg Frau Michelle Madeleine Grabowski geb. Mundri Am Körperich 7 54558 Strohn
Auftrag vom	01.06.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baubeschreibung ○ Berechnung der Bruttogrundfläche ○ Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ○ Bestandsskizzen ○ Bodenrichtwertkarte ○ Flurkarte ○ Fotos
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Baugesetzbuch (BauGB) ○ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ○ Baunutzungsverordnung (BauNVO) ○ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	<p>Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV2021 gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV2021 nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist</p>

Aktz: 2367

Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	27.06.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Architekt Alfred Mathey, Speicher Herrn Daniel Steinstraß, Kelberg Frau Michelle M- Grabowski, Strohn RA. Lauer-Nack, Daun RA. Eugen Ritzdorf, Daun

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort Tag der Ortsbesichtigung Wertermittlungstichtag Auftraggeber	Einfamilienwohnhaus mit Garage sowie Holzschuppen Am Körperich 7 54558 Strohn 27.06.2023 06.11.2023 Amtsgericht Amtsgericht Daun Herr Rpfl. Simon Berliner Straße 3 54550 Daun
Grundstücksfläche	857,00 m ²

2.1. Grundstück

Größe	857,00 m ²
Verkehrswert	238.000,00 €

Aktz: 2367

2.2. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	537,00	25,00	13.425,00
Freizeit Erholung	320,00	5,00	1.600,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	15.025,00 €
Wert je m ² ohne BoGs	17,53 €
Das sind	6,31 % vom Verkehrswert

2.2.1. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Gebäude Einfamilienwohnhaus mit Garage	1970	72	39	272.532,99

Sachwert	238.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	-2.600,00 €

2.2.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	159,42 m ²
Nutzfläche	0,00 m ²
Rohertragsansatz	5,49 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	30,30 %
	3.184,77 €
	19,98 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	1,80 %
BoGs der Ertragswertermittlung	0,00 €
Ertragswert	212.000,00 €
Rohertragsfaktor	22,85 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	3,05 % (ohne boG)
	1.506,34 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.3. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	238.000,00 €
-------------------------	--------------

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Strohn

Grundbuch von	Strohn
Blatt	1430
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Eintragungen in Abt. II.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
10	111	Gebäude und Freifläche	857,00

Summe Flurstücke 857,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis	Vulkaneifelkreis Daun
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Beschreibung	Autobahnauffahrt Mehren 15 KM Daun Mittelzentrum Bundesstraße 421 4 KM Kreisverwaltung in Daun Landkreis Vulkaneifel Sitz der VG in Daun überwiegend Wohnen

4.2. Mikrolage

Ort	Strohn
Einwohnerzahl	ca. 492
Grundstücksgröße	857,00 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	Ortsrandlage als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung	Einfamilienwohnhaus gemischte Bebauung
Immissionen	Immission durch Lavagrube - Straßenverkehr
Verkehrslage	Ortsrandlage, als Wohnlage geeignet im Alftal gelegen

Aktz: 2367

Entfernungen	Daun, Kreisstadt und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung 22 KM Krankenhaus: Daun, Gillenfeld 4 KM zum Bahnhof: Wittlich 20 KM zur Autobahn: Mehren 15 KM zur B 421 4 KM
Beschreibung	gute Infrastruktur Fremdenverkehrsgemeinde Gemeindestraße Schulen, Geschäfte, Ärzte und Apotheken in Daun an Gemeindestraße gelegen in der Südeifel - Vulkaneifel gelegen

4.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 16 m
Mittlere Tiefe	ca. 45 m
Grundstücksform	Rautenförmig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenart	Bodenklasse 3

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	voll erschlossen
Straßenart	Gemeindestraße
Verkehr	Durchgangsverkehr, mäßiger Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, ohne Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss, Strom, Telefon Wasser

4.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis	keine bekannt
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen ersichtlich
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde
Planungsgrundlagen	Bebauungsplan § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	M = gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	Mischgebiet
Vollgeschosse	I - II
Bauweise	Einzelhausbebauung
Mögliche Bebaubarkeit	Derzeit keine Änderungs- bzw. Zusatzbebauung möglich
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland Garten- Erholungsflächen
Baugenehmigung	1970
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Gebäude Einfamilienwohnhaus mit Garage

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	- Einfamilienwohnhaus mit Garage, - Holzunterstand
Bauweise	als Wohnung genutzt, als Garage genutzt
Baujahr	1970
Modernisierungsjahr	2010 Anbau Garage und Holzunterstand
Modernisierungsumfang	2010 komplett umgebaut und renoviert
Belichtung und Belüftung	Normal
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: einfach - Funktion/Zuschnitt: gut - Verkäuflichkeit: gut - Vermietbarkeit: gut - bautechnisch: das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungszustand	es besteht ein leichter Unterhaltungszustand
Bauschäden und Baumängel	Innentreppe tlw. sanierungsbedürftig Leichter Unterhaltungszustand
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine erkennbar

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Garagenanbau, Balkon
Eingangstür	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	- Rigipsdecke mit Einbauleuchten - Stahlbeton mit Holzverkleidung - Stahlbetondecke verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Umfassungswände	- Hohlblockstein, Vollwärmeschutz Polysterol

Aktz: 2367

Innenwände	Bimsstein, Leichtbauweise mit Rigips
Erdgeschossdecke	aus Stahlbeton
Fußböden	mit schw. Estrich, mit PVC-Belag mit Teppichboden, mit Laminat, mit Fliesen
Geschosstreppen	- Stahlbeton, - Werksteinbelag
Geschosstreppengeländer	Stahlgeländer
Heizung	Zentralheizung, betrieben durch Öl 2 Brenner mit Festbrennstoffen
Heizung (Details)	Kunststofftanks, Stahlradiatoren betrieben durch Holz, Kohle betrieben durch Öl
Warmwasserversorgung	über Zentralheizung
Besondere Einrichtungen	Balkon, Einzelofen ca. 3000,- €

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holztüre, fh – Tür, glatte Türen
Kellerwände	Feller Kellersteine
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerfußboden	aus Estrich auf Beton, gestrichen mit Fliesen
Kellerinnentreppe	Stahlbeton, Werksteinbelag
Kellerinnentreppengeländer	Stahlgeländer

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschossdecke	Kehlbalkendecke mit Wärmedämmung
Dachgeschosstreppe	Dacheinschubtreppe
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion

Aktz: 2367

Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	Wärmedämmung Isover Rollisol

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Edelputz auf 10 cm Vollwärmeschutz
Giebel	Edelputz auf Vollwärmeschutz 10 cm
Sockel	verputzt und gestrichen
Kamin	aus Edelstahlrohr, verblendet mit Kunstschiefer

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Holzunterstand mit Trapezblech Fußboden Betonsteinpflaster
Garage	1 Carport massiv, Stahlschwingtor Fußboden gefliest, verputzt und gestrichen
Außenanlagen	Einfriedung, Entwässerungsanlagen Fläche vor dem Gebäude mit Betonpflaster Gartenanlage mit Pflanzungen, Kanalanschluss Holzgartenhaus, Terrasse, Treppenanlagen
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	nicht vorhanden, jedoch WSV0 1995
----------------	-----------------------------------

5.1.8. Mieteinheiten

5.1.8.1. Einheit: Mieteinheit Wohnung EG - DG

Fläche (WF/NF) 158,42 m²

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Außentreppe Balkon Garage, Holzschuppen
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Dachflächenfenster, aus Kunststoff
Verglasung	Doppelverglasung, Dreifachverglasung
Fensterbänke	Außen: Granit Innen: Marmor
Rollläden	aus Kunststoff
Eingangstür	aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Innentüren	glatte Holztüren
Terrassentüren	wie Fenster
Innenansichten	Holzverkleidung verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Deckenflächen	Nut- und Feder Holzverkleidung Rigipsverkleidung
Bodenbelag	- mit Fliesen, mit Werkstein, Laminat - PVC, Teppichboden
Elektroinstallation	Klingelanlage, Sprechanlage Türöffner, durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Einzelofen Holz, Zentralheizung mit Öl
Heizung (Details)	PVC-Tanks - mit Öl
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierung	2000 – 2014, laufende Unterhaltung
Modernisierungsumfang	2010 angebaut und tlw. renoviert Fenster, Dachdeckung erneuert Außenputz tlw. erneuert, Bad komplett erneuert Fußböden tlw. erneuert, Haustüre erneuert

	laufende gute Unterhaltung
Belichtung und Belüftung	gut
Besondere Einrichtungen	Wasserführender Kaminofen

5.1.8.1.2. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	- mit Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	Reibputz, Fliesenspiegel an der Objektwand
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	zentral über die Heizung
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungsstau

5.1.8.1.3. Raumbezeichnung: Bad DG

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Waschbecken, WC Waschmaschinenstellplatz
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Heizung

5.1.8.1.4. Raumbezeichnung: Dusche WC DG

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	neuwertig

Aktz: 2367

Allgemeinbeurteilung	zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Dusche, Spiegelschrank WC, Waschbecken
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Heizung

5.1.8.1.5. Raumbezeichnung: WC EG

Klassifizierung	gute Ausstattung
Innenansichten	1,50 m hoch Fliesen darüber verputzt und gestrichen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Allgemeinbeurteilung	zeitgemäß
WC - Ausstattung	WC, Waschbecken
Warmwasserversorgung / Entlüftung	zentral über die Heizung

5.1.8.2. Einheit: Mieteinheit Garage

Fläche (WF/NF)	1,00 Stück
----------------	------------

5.1.8.2.1. Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss	als Garage genutzt
Eingangstür	Stahlschwinger
Innenansichten	verputzt und gestrichen
Deckenflächen	Nut- Federverkleidung
Bodenbelag	- mit Fliesen
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Belichtung und Belüftung	ausreichend

6. Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Am Körperich 7, 54558 Strohn
Gemarkung	Strohn
Flur / Karte	10
Flurstück	111
Größe	857,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	857,00 m ²
Wertermittlungstichtag	06.11.2023

6.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

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

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Aktz: 2367

Wertermittlungsgrundlagen

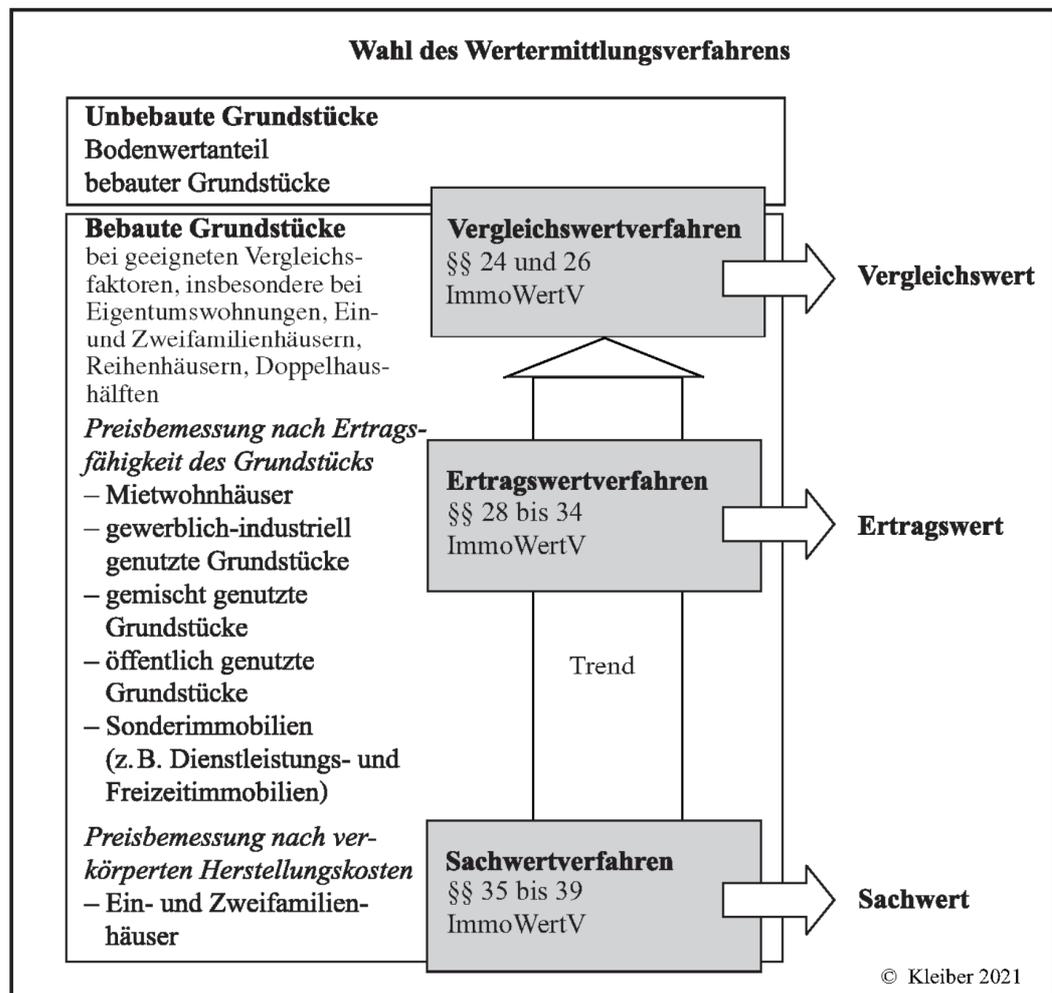
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.2. Methodik

6.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung.

Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

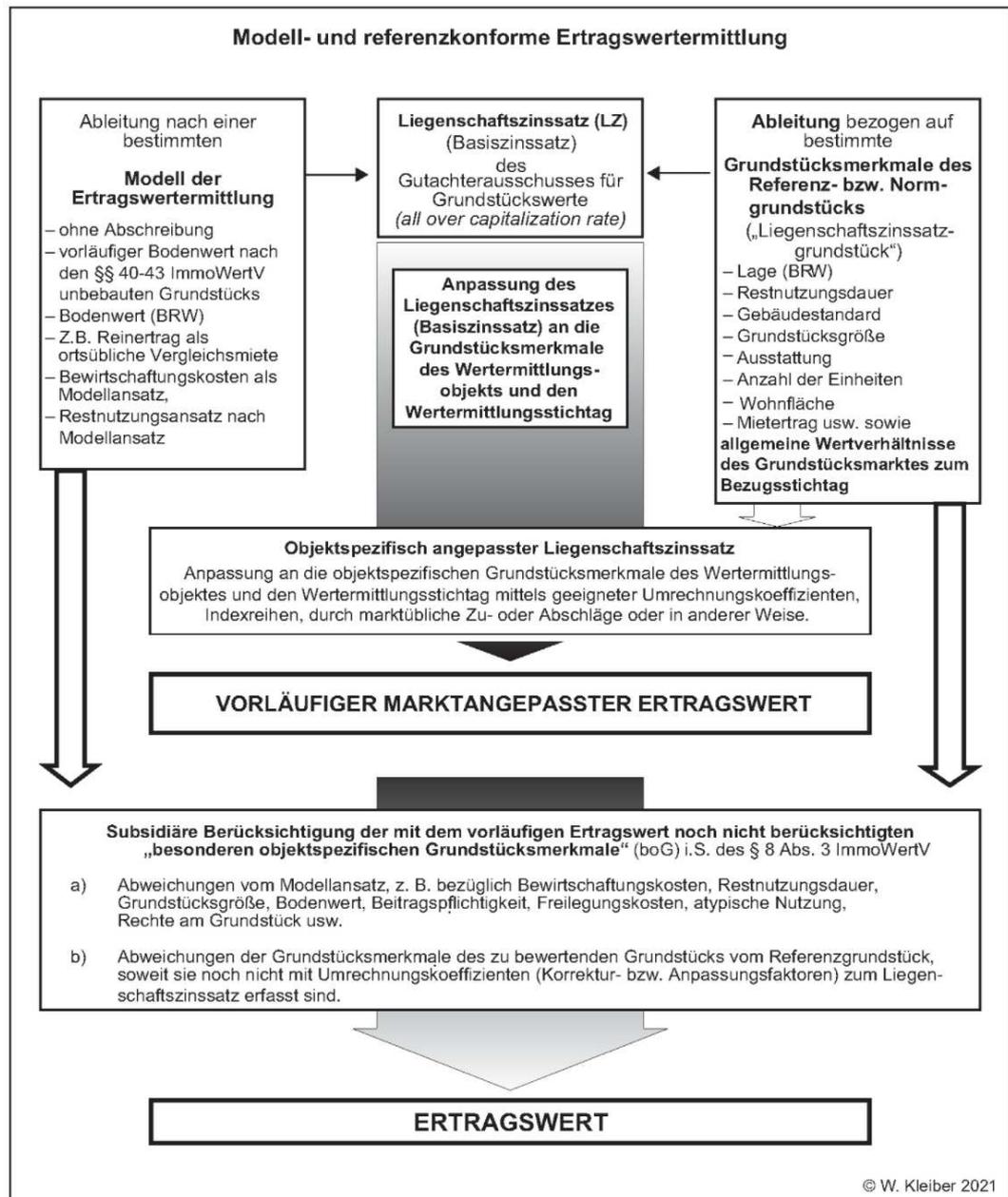
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß



6.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Gemeinde Strohn verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken der on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Aktz: 2367

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Garage/Lager	310,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Garage/Lager	2,50 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurden das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Garage/Lager	2,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Grundstück Liegenschaftszinssatz: 1,80 %

Aktz: 2367

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmowertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Grundstück 72 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Grundstück 39 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

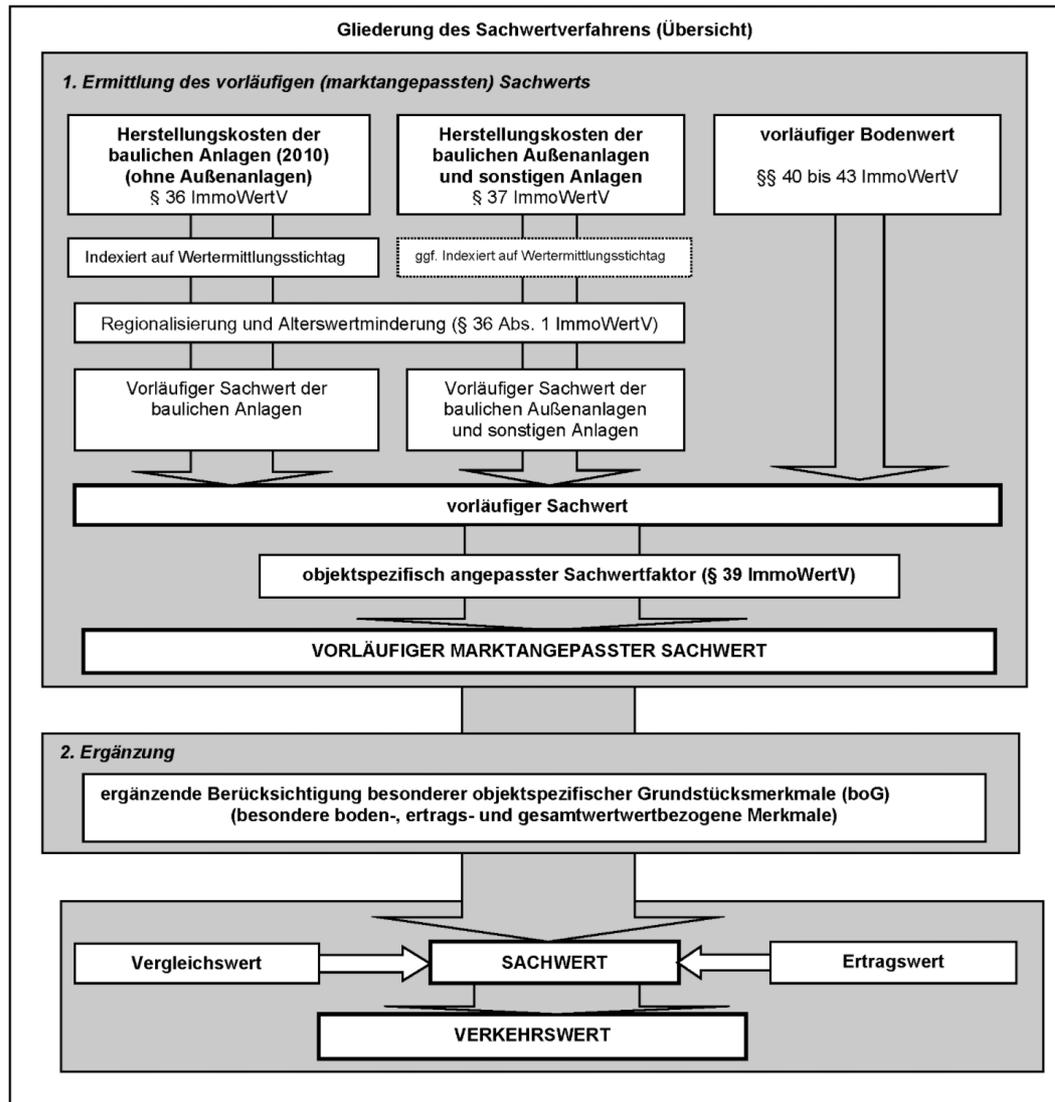
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

6.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz-baren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

Herstellungskosten
 (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalher-

stellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe-

Aktz: 2367

und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschlüsse für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung 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.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

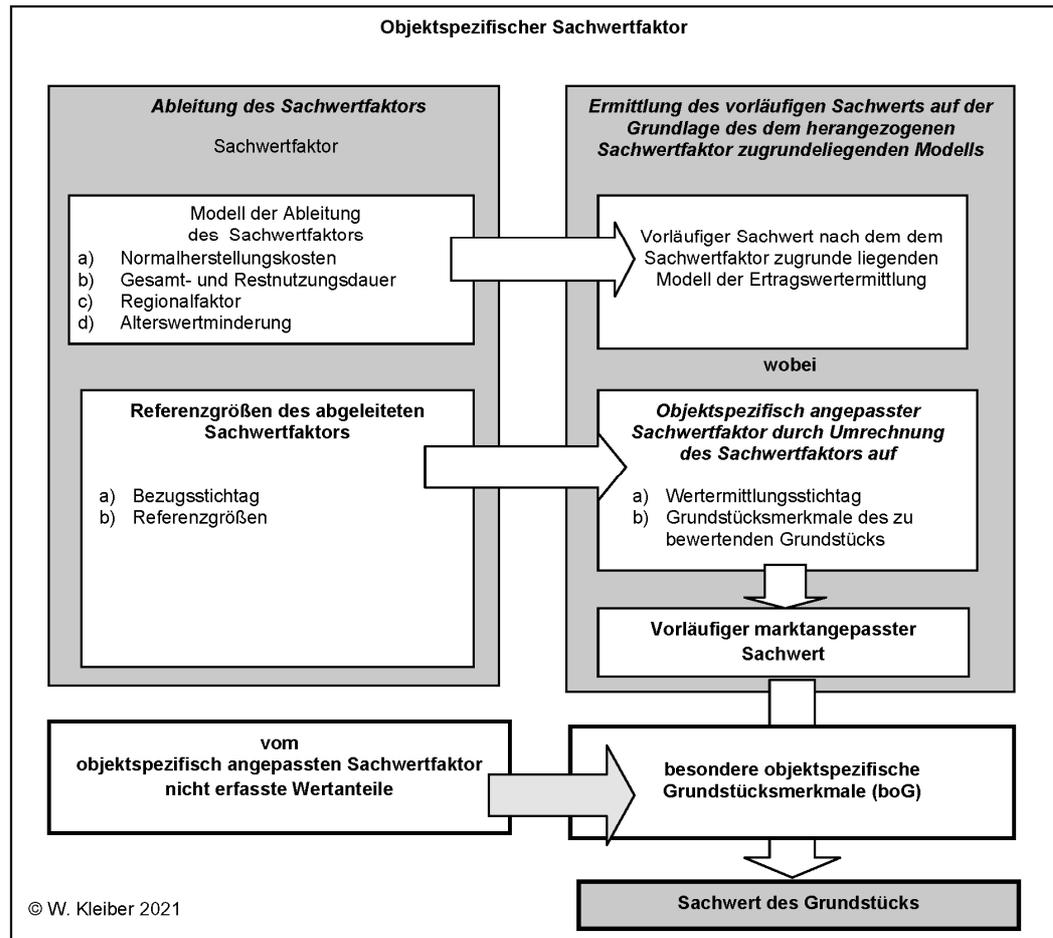
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

6.3. Wertermittlung - Grundstück

6.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst markt-konformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertver-

	<p>fahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.</p>
<p>Marktwertbildendes Verfahren</p>	<p>Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.</p> <p>Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.</p>
<p>Stützendes Verfahren</p>	<p>Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.</p> <p>Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.</p> <p>Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.</p> <p>Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.</p>

6.3.2. Bodenwertermittlung

6.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2022 = 25,00 € / m²

Richtwertnummer 10

Richtwert für sonstige Flächen	12,50 € / m ²	Freizeit/Erholung
--------------------------------	--------------------------	-------------------

Merkmale der Bodenrichtwertzone Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: gemischt
 Erschließungsbeitrag: frei
 Grundstückstiefe von: 30,00 m
 Grundstücksgröße: 800,00 m²
 Anzahl der Vollgeschosse: 2,00
 Bauweise: offen

6.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 06.11.2023 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland		537,00 m ² * 25,00 €/m ² = 13.425,00 €
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung		320,00 m ² * 5,00 €/m ² = 1.600,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	537,00 m ²	
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	320,00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		15.025,00 €
Grundstücksgröße		857,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		15.025,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		15.025,00 €

6.3.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Mieteinheit Wohnung EG - DG	158,42	5,34	845,96	10.151,52
Mieteinheit Garage	1,00	30,00	30,00	360,00

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 10.511,52 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 608,41 €

Instandhaltungsaufwendungen 2.366,13 €

Mietausfallrisiko 210,23 €

Summe BWK¹ - 3.184,77 €

Jährlicher Reinertrag 7.326,75 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) - 270,45 €
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 7.056,30 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen 39,00 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor * 27,850
 bei 39,00 Jahren Restnutzungsdauer
 und 1,80 % Liegenschaftszinssatz

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 196.517,96 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2367

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 15.025,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	211.542,96 €

6.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Ertragswert insgesamt	211.542,96 €
	rd. 212.000,00 €

6.3.3.1.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Garage/Lager	1,00	310,00	310,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41

Verwaltungskosten	608,41 €
% von Rohertrag	5,79 %
Rohertrag	10.511,52 €

6.3.3.1.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Garage/Lager	360,00	2,00	7,20
Wohnen - älter 32 Jahre	10.151,52	2,00	203,03

Mietausfallrisiko	210,23 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	10.511,52 €

6.3.3.1.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Garage/Lager	1,00	2,50	2,50
Wohnen - älter 32 Jahre	158,42	14,92	2.363,63

Instandhaltungskosten	2.366,13 €
% von Rohertrag	22,51 %
Rohertrag	10.511,52 €

6.3.4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Gebäude Einfamilienwohnhaus mit Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

315,77

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1970

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01

Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Standardstufe 1: 60 Jahre

Standardstufe 2: 65 Jahre

Standardstufe 3: 70 Jahre

Standardstufe 4: 75 Jahre

Standardstufe 5: 80 Jahre

Aktz: 2367

Normalherstellungskosten ³ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	896,10 € / m ² BGF	
Wertermittlungstichtag	06.11.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	177,80	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$896,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 177,80 / 100 = 1.593,27 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)		503.106,87 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$315,77 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.593,27 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	503.106,87 €
Gesamtnutzungsdauer ⁴	72 Jahre	
Restnutzungsdauer ⁵	39 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 45,83 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 230.573,88 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		<hr/> 272.532,99 €

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 46

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

6.3.4.1.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen ⁶	11.000,00 € 4,04 % vom Zeitwert	
Bauschäden / -mängel ⁷	-13.600,00 € -4,99 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-2.600,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		269.932,99 €

6.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.4.1.2.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	1,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,34	entspricht	72 Jahre

6.3.4.1.2.2. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	72 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1970
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	53 Jahre

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 48

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 48

Aktz: 2367

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	11

Modernisierungsgrad

4 / überwiegend modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 39 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1970

6.3.4.1.2.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Gebäude Einfamilienwohnhaus mit Garage

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23				100	
Dach	15			50	50	
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9				100	
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Aktz: 2367

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 1.005 €/m ² BGF	231,15 €/m ² BGF
Dach	15 % * 50 % * 835 €/m ² BGF + 15 % * 50 % * 1.005 €/m ² BGF	138,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 725 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 835 €/m ² BGF	85,80 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	91,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	91,85 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	41,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 1.005 €/m ² BGF	90,45 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	50,10 €/m ² BGF
	Summe	896,10 €/m ² BGF
	Ausstattungsstandard	3,34

6.3.4.1.2.4. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Wasserführender Kachelofen	3.000,00 €
- Balkone mit Belag und Geländer	3.000,00 €
- Garage	5.000,00 €
Summe	11.000,00 €

6.3.4.1.2.5. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁸ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
allgemeiner Unterhaltungstau	13.600,00 €	13.600,00 €
Summe		-13.600,00 €

⁸ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2367

6.3.4.2. Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 503.106,87 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.

6,00 % aus 503.106,87 € 30.186,41 €

Baunebenkosten 10,00 % 3.018,64 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 33.205,05 €

Gesamtnutzungsdauer 50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 19,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor - 20.587,13 €
hier: Wertminderung von 62,00 % der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt 12.617,92 €

6.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) 272.532,99 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen 12.617,92 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 15.025,00 €

Vorläufiger Sachwert

 300.175,91 €

6.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Bei einem Bodenwert von 25 €/m² und einem Sachwert von 300.000 € erfolgt eine Marktanpassung von -20 %. Der marktangepasste Sachwert deckt sich ungefähr mit dem Ertragswert von 212.000 € und untermauert den Verkehrswert.

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale mit dem objekt-spezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund -20,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale)	300.175,91 €
Objekt-spezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -20,00 %)	-60.035,18 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	240.140,73 €
Objekt-spezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-2.600,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	237.540,73 €
Gerundeter Sachwert	rd. 238.000,00 €

Aktz: 2367

7. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert	für das gesamte Grundstück in 54558 Strohn, Am Körperich 7
Gemarkung	Strohn
Flur / Karte	10
Flurstück	111
Wertermittlungstichtag	06.11.2023

Verkehrswert / Marktwert **238.000,00 €**

Anmerkung Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Speicher, den 07.11.2023

Architekt Alfred Mathey

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ImmoWertV21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004