

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!**



Immobilienbewertung

Bianca Löw

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Andernach
Rechtspflegerin Frau Mendera
Koblenzer Straße 6

56626 Andernach

- von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
- zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.löw.de

Datum: 29.01.2024

AZ: 23-07-08

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des 1 / 2 Miteigentumsanteil

an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in

56642 Kruft, Nickenicher Straße 2

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 15.01.2024 mit

rd. 47.000,00 € ermittelt

Dieses Gutachten besteht aus 82 Seiten. Es wurde insgesamt in vier Ausfertigungen
und dieser Internetversion im PDF-Format mit 69 Seiten erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN	3
2	VORBEMERKUNGEN	4
3	GRUNDBUCH	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1	Makrolage	8
4.2	Mikrolage	13
4.3	Grundstücksgegebenheiten	14
4.4	Erschließung	14
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	16
5.1	Privatrechtliche Situation	16
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	16
5.2.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz	16
5.2.2	Bauplanungsrecht	17
5.2.3	Bauordnungsrecht	17
5.2.4	Entwicklungszustand; Abgabensituation	17
5.2.5	Derzeitige Nutzung	18
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	19
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	19
6.2	Grunddaten Gesamtanlage	19
6.3	Gebäudekonstruktion	20
6.4	Ausbau	20
6.5	Nutzungseinheiten	21
6.6	Gebäudetechnik	22
6.7	Beschreibung des Sondereigentums	22
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau	32
6.9	Außenanlagen	33
6.10	Nebengebäude	33
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	34
7.1	Grundstücksdaten	34
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	34
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	35
7.4	Anwendbare Verfahren	36
8	BODENWERTERMITTLUNG	39
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	39
8.2	Bodenwertermittlung	40
9	SACHWERTERMITTLUNG	42
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	43
9.3	Sachwertberechnung	46
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	48
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	58
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	58
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	59
10.3	Ertragswertberechnung	61
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	62
11	VERKEHRSWERT	64
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	64
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	64
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	65
11.4	Verkehrswert	66
12	RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	67
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	67
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten	68
12.3	Verwendete fachspezifische Software	68
12.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	69

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	1 / 2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 56642 Kruft, Nickenicher Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1
Bewertungszweck:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteige- rungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemein- schaft des Amtsgerichtes Andernach, Az. 97 K 2/23, benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Kruft Flur: 1 Flurstück: 130/3
Grundstücksfläche:	388 m ²
Wohnfläche der zu bewer- tenden Einheit:	62 m ²
Mieten:	Keine. Die Wohnung war eigengenutzt.
Bodenwertanteil zur Wohnung:	rd. 24.300,00 €
Sachwert:	rd. 48.000,00 €
Ertragswert:	rd. 46.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 47.000,00 €
€/m ² WF:	rd. 760,00 € / m ²

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach Rechtspflegerein Frau Mendera Koblenzer Straße 6 56626 Andernach
Eigentümer (laut Grundbuch am Wertermittlungsstichtag):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	1/ 2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 56642 Kruft, Nickenicher Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.
Grund der Gutachtenerstellung:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichtes Andernach, Az. 97 K 2/23, benötigt.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Da kein Wertermittlungsstichtag angegeben wurde wird der Tag des Ortstermines und damit der 15.01.24 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht jeweils dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	15.01.2024
Teilnehmer Ortstermin:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Hinweise zum Ortstermin:	Es konnten die Wohnung, der Keller sowie der Außenbereich besichtigt werden.
Mieter:	Keine. Am Tag des Ortstermines war die Wohnung teilweise möbliert, jedoch nicht mehr bewohnt.

WEG-Verwaltung: Ist keine bestellt.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informa-
tionen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Kruft für den Bereich des Bewertungsobjekts;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans;
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Kruft, Blatt 5898;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Teilungserklärung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung;
- Wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgericht: Andernach

Wohnungsgrundbuch von: Kruft

Blatt: **5898**

Datum des Ausdrucks: 15.01.2024

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
		Flur	Flurstück		
1	Kruft	1	130/3	Gebäude- und Freifläche Nickenicher Straße 2	388

Miteigentumsanteil von 1/2

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 5898 und Blatt 5899); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt; Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Eingangsbereich, im Sondernutzungsplan 1 gelb gekennzeichnet; Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche, im Sondernutzungsplan 2 gelb gekennzeichnet; wegen Grundstücksfläche, im Sondernutzungsplan 2 gelb gekennzeichnet; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.12.2002; übertragen aus Blatt 3456; eingetragen am 02.04.2002.

Abteilung I

Eigentümer am Wertermittlungsstichtag:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II

Lasten, Beschränkungen:

lfd. Nr. 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 (Kruft Blatt 5899). Vorrangsvorbehalt für einzutragende Grundpfandrechte bis zu 25.564,59 Euro nebst bis zu 20 % Jahreszinsen und 5 % einmaliger Nebenleistung. Gemäß Bewilligung vom 07.12.2001 (UR-Nr. 2683/01 A, Notar Dr. in Andernach) eingetragen am 25.11.2004

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Andernach, 97 K 2/23); eingetragen am 14.03.2023.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei der steuerlichen Bewertung angemessen berücksichtigt werden.

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

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Mayen-Koblenz

Ortsgemeinde: Kruft ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Pellenz an, die ihren Verwaltungssitz in Plaidt hat.

Das Gemeindegebiet grenzt im Nordwesten an den Laacher See. Im Westen liegt die Stadt Mendig. Im Osten bzw. Südosten liegen die Städte Andernach bzw. Koblenz.

In Kruft leben rd. 4.600 Einwohner.

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Mayen-Koblenz
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (79,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Andernach, Stadt (5,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.308	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.691
Haushalte (Gemeinde)	2.033	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.718

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

4.2 Mikrolage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE KRUFT (0,7 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF KRUFT (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF ANDERNACH (7 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Hahn Airport (49,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Jahnstraße (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemein-Arzt	(0,4 km)
 Zahnarzt	(1,0 km)
 Krankenhaus	(6,2 km)
 Apotheke	(0,4 km)
 EKZ	(10,3 km)
 Kindergarten	(0,7 km)
 Grundschule	(0,3 km)
 Realschule	(4,9 km)
 Hauptschule	(9,3 km)
 Gesamtschule	(4,9 km)
 Gymnasium	(7,0 km)
 Hochschule	(10,0 km)
 DB_Bahnhof	(0,2 km)
 Flughafen	(49,5 km)
 DB_Bahnhof_ICE	(7,0 km)

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

Gemischte Nutzungen.

Immissionen:

Erhöht durch die Lage an der Durchgangsstraße und
an der Bahnlinie;

Wohn- und Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, als einfache Geschäftslage
geeignet;

4.3 Grundstücksgegebenheiten

Straßenfront:

ca. 22 m entlang der „Nickenicher Straße“

Grundstücksgröße:

388 m²

Topografie:

Von der Straße aus ansteigend.

Grundstücksform:

Unregelmäßig, dennoch zweckmäßig;

Besonderheit:

Eckgrundstück;

4.4 Erschließung

Straßenart:

Die „Nickenicher Straße“ ist eine Durchgangsstraße
mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert. Beidsei-
tig sind Gehwege vorhanden.
Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in diesem Bereich
in geringer Anzahl vorhanden;

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersicht-
lich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Keine Grundwasserschäden erkennbar;

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Objekt bis an das
öffentliche Netz:

Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden

Strom: Anschluss an Netz vorhanden

Erdgas: Anschluss an Netz vorhanden

Telekommunikation: Anschluss an Netz vorhanden

Kabelfernsehen: Kein Anschluss an Netz vorhanden

Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist freistehend errichtet.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Siehe unter 3.

Bodenordnungsverfahren:

Sind keine eingeleitet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

5.2.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es wird unterstellt, dass keine Baulasten vorliegen. Die Baulastenauskunft wurde schriftlich bei der Stadtverwaltung Andernach angefragt, liegt jedoch noch nicht vor. Sollte eine Eintragung bestehen ist diese noch zu berücksichtigen.

Altlasten:

Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt. Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständige visuell nicht erkennbar. In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Schadstoffbelastung:

Verdachtsmomente waren für die Sachverständige weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die in früheren Baujahren errichtet bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz“ erfahren haben könnten, z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmstoffen; behandelte Hölzer; PCB und PAK in Dichtfugen, Dämmmaterialien und Beschichtungen. In der Bewertung wird von einem schadstofffreien Zustand ausgegangen!

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Nickenicher Straße 2“ liegt in einem Gebiet, für das kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist planungsrechtlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach hat sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei muss die Erschließung gesichert sein.

5.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt!

5.2.4 Entwicklungszustand, Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 4 Abs. 4 Wertermittlungsverordnung (WertV).

Abgabensituation:

Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschließung“, für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind.

Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabspflicht entstehen.

5.2.5 Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem in Sondereigentum aufgeteilten Zweifamilienhaus bebaut und wird auch entsprechend genutzt.

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

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 werter-heblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorlie-genden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten Gesamtanlage

Art des Gebäudes:	Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut.
Baujahr:	Laut Angaben ca. 1920
Modernisierung:	Es erfolgten einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Sowohl im Gemeinschaftseigentum als auch im Sondereigentum sind weitere erhebliche Maßnahmen erforderlich.
Außenansicht:	Grob verputzt und hell gestrichen, der Sockel ist hell-grau abgesetzt. Es sind erhebliche Schäden, insbesondere im Sockel-bereich, vorhanden.

6.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massiv;
Kellerwände:	Massiv, Bruchstein;
Umfassungswände:	Massiv, wahrscheinlich Bruchstein und Mauerwerk;
Innenwände:	Mauerwerk;
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken;
Treppen:	Den Keller erreicht man über eine massive Treppe ohne Belag rückseitig von außen. Zudem ist ei Treppe in geschlossener Holzkonstruktion vom Erd- ins Obergeschoss zur Einheit 2 vorhanden und wahrscheinlich eine weitere ins Dachgeschoss. Dieser Bereich wurde nicht besichtigt. Für die hier zu bewertende Einheit 1 ist keine Treppe vorhanden.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion;
Dachform:	Satteldach;
Dacheindeckung:	Pfannen;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.4 Ausbau

Hauseingangsbereich:	Es sind zwei Hauseingänge vorhanden. Jede Wohnung hat einen separaten Zugang. Der Eingang für Wohnung 2 ist rückseitig des Objektes zu erreichen. Der Hauseingangsbereich zur hier zu bewertenden Einheit 1 ist über einen schmalen Weg mit integrierten Stufen und seitlichen niedrigen Stützmauern von der „Bahnhofstraße“ aus zu erreichen.
Hauseingangstür:	Es ist eine einflügelige Tür mit weißem Kunststoffrahmen und schmalen langen Glasausschnitt eingebaut, die direkt in den Flur der Wohnung führt.

Eine einfache Klingel befindet sich im Hauseingangsbereich, ein Briefkasten ist im Bereich des Weges an der Stützmauer befestigt.

Fenster:

Es sind doppelt verglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und teilweise mit Rollläden vorhanden. Die Fenster befinden sich insgesamt in einem mäßigen bis schlechten Zustand.

Technische Gemeinschaftseinrichtungen:

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:

- Balkon neben der Wohnungseingangstür zu Einheit 1 (einfacher fest verlegter Plattenbelag im schlechten Zustand, gemauerte Brüstung, seitlich Richtung Hauseingangstür offen).

Gemeinschaftsräume / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:

- Ein Kellerraum mit Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung (von außen zugänglich)

Wirtschaftliche Wertminderungen am Gemeinschaftseigentum:

Sind keine vorhanden.

Beurteilung der Gesamtanlage:

Der bauliche Zustand entspricht dem Baujahr. Das Gesamtobjekt befindet sich überwiegend in einem mäßigen, teilweise schlechten Zustand.

6.5 Nutzungseinheiten

Laut Teilungserklärung vom 07.12.2001:

Einheit 1:

1 / 2 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss

Einheit 2:

1 / 2 Miteigentumsanteil
Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung:	Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung der Firma , Baujahr 2017, beheizt. In der Wohnung sind Stahlrippenheizkörper installiert. Es ist keine Verbrauchsmessung vorhanden!
Warmwasser:	Zentral, über die Heizung.
Energieausweis:	Entsprechend des am Wertermittlungstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Es lag ein Verbrauchsausweis kein Energieausweis vor!
Energieeffizienzklasse:	Unbekannt
Energieverbrauchskennwert:	Unbekannt

6.7 Beschreibung des Sondereigentums

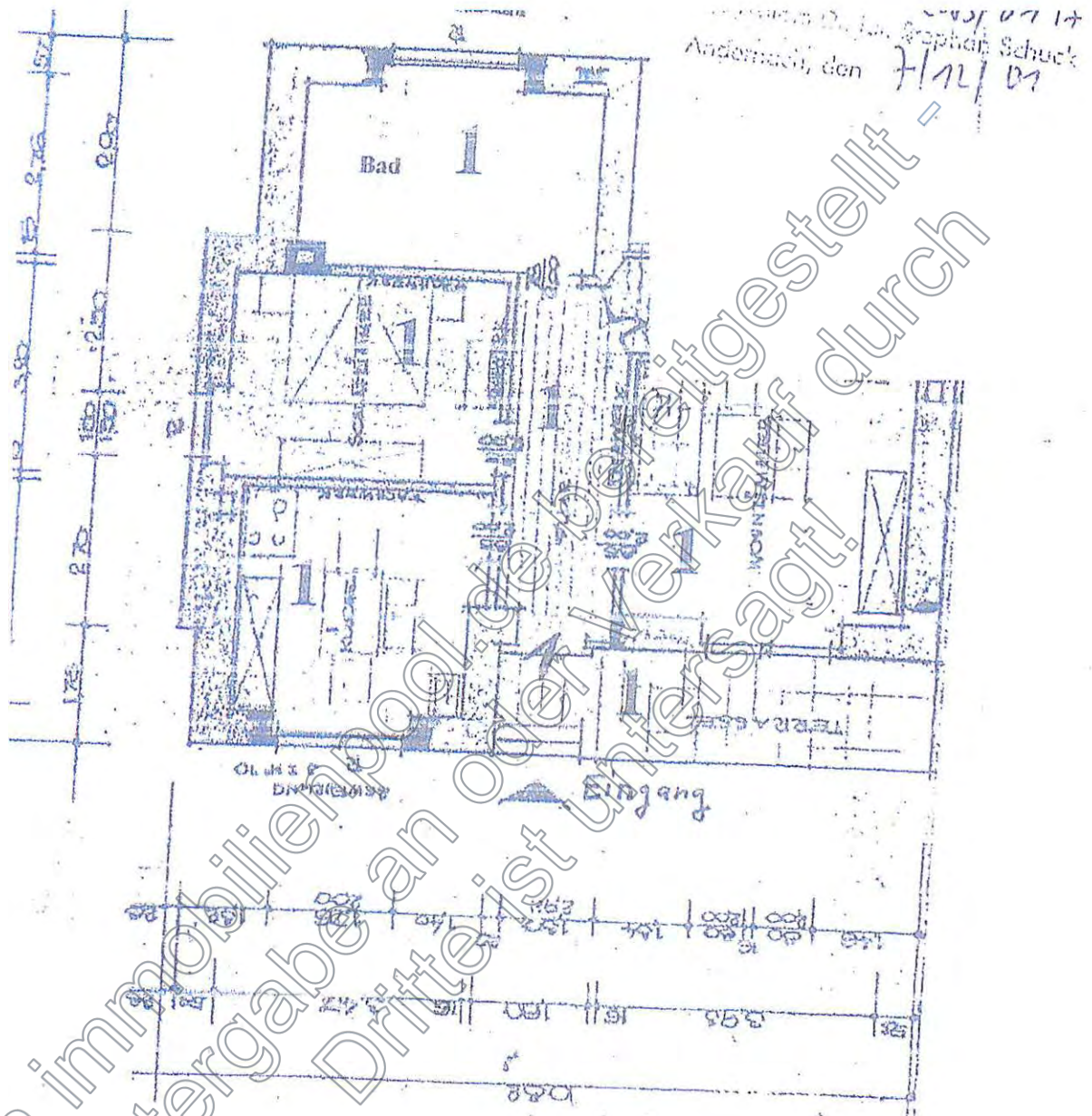
Lage der Einheit im Gebäude:	Die hier zu bewertende Einheit 1 befindet sich im Erdgeschoss.
Raumaufteilung:	Der Sachverständigen liegt ein Grundriss der Wohnung aus dem Aufteilungsplan vor. Dieser stimmt für die hier zu bewertende Einheit überwiegend mit der Örtlichkeit überein. Die Wohnung verfügt über einen Flur mit Zugang zur Küche und zum Wohnbereich. Von dort aus sind ein weiteres Zimmer, ein weiterer Flur und ein Bad zu erreichen. Vom hinteren Flur aus ist eine Tür in den Flurbereich zum rückseitigen Treppenhaus mit Zugang zum Obergeschoss vorhanden. Zudem ist eine ebenerdige ummauerte Terrasse vom Wohnbereich aus zugänglich.

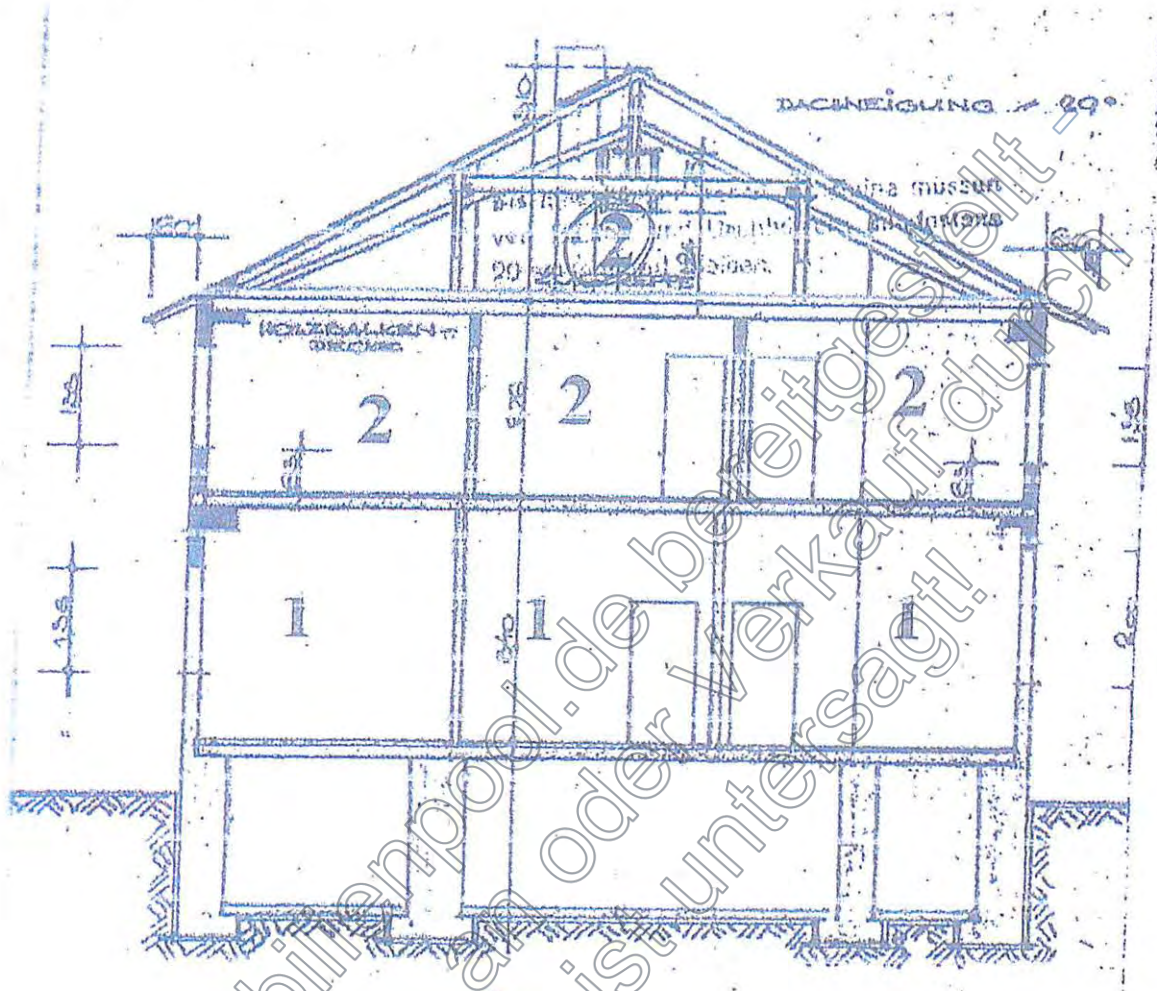
Wohnfläche

Es erfolgte eine wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung ohne Berücksichtigung von Terrassenflächen. Diese werden separat berücksichtigt. Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

Flur 1	2,23 m x 1,94 m + 0,85 m x 0,15 m	= 4,45 m ²
Küche	3,50 m x 3,38 m + 1,72 m x 0,24 m	= 12,24 m ²
Wohnen	4,02 m x 3,90 m + 1,90 m x 1,80 m + 1,95 m x 0,30 m	= 19,69 m ²
Schlafen	3,83 m x 3,18 m	= 12,18 m ²
Flur 2	1,17 m x 1,02 m + 0,60 m x 0,20 m + 0,60 m x 0,90 m : 2	= 1,56 m ²
Bad	4,17 m x 2,78 m - 0,37 m x 0,25 m	= 11,50 m ²
		61,62 m ²
		rd. 62,00 m²

Skizze Grundriss Erdgeschoss:



Skizze Gebäudeschnitt

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig; Es sind unterschiedliche Raumhöhen zwischen 2,55 m und 3,15 m vorhanden.
Besonnung und Belichtung:	Mäßig bis gut;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend einfache Ausstattung;
Fenster:	Doppelt verglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen.
Innentüren:	Einfache beschichtete Holztüren.
Bad:	
Bodenbelag:	Vinylboden. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Wandbekleidung:	Ca. 1,50 m hoch helle Kunststoffverkleidung, darüber grob verputzt und gestrichen. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Deckenbekleidung:	Holzvertäfelung. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Sanitärausstattung:	1 Dusche als Fertigelement 1 WC 1 Waschbecken mit Unterschrank Weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität. Entlüftung durch ein Fenster. Das Bad befindet sich insgesamt im mäßigen Zustand.
Küche:	
Bodenbeläge:	Helle melierte Fliesen. Teilweise mit Rissbildung und Unebenheiten. Insgesamt mäßiger bis schlechter Zustand.
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel an der Objektwand. Es wurden neue Fliesen auf einen Altbelag gefliest. Teilweise Feuchtigkeitsschäden. Insgesamt mäßiger bis schlechter Zustand.
Deckenbekleidung:	Styroporplatten. Insgesamt im mäßigen Zustand.

Wohnen:

Bodenbeläge:	Laminat in Holzoptik. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Wandbekleidung:	Grob verputzt und gestrichen. Es sind Unebenheiten vorhanden. Im Bereich der Außenwände sind teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden.
Deckenbekleidung:	Styroporplatten. Insgesamt im mäßigen Zustand.

Schlafen:

Bodenbeläge:	Laminat in Holzoptik. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Wandbekleidung:	Einfache Tapeten. Im Bereich der Außenwand sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden.
Deckenbekleidung:	Styroporplatten. Insgesamt im mäßigen Zustand.

Flure:

Bodenbeläge:	Im vorderen Flur sind helle Fliesen verlegt. Teilweise mit Rissbildung. Im hinteren Flur liegt Laminat, wie im Wohnbereich.
Wandbekleidungen:	Der vordere Flur ist grob verputzt, der hintere einfach tapeziert. Insgesamt im mäßigen Zustand.
Deckenbekleidung:	Einfach tapeziert. Insgesamt im mäßigen Zustand.

Besondere Bauteile im Sondereigentum: Sind keine vorhanden.

Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: Sind keine vorhanden.

Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum:

Es sind erhebliche Baumängel- und Bauschäden vorhanden, insbesondere Feuchtigkeitsschäden.

Dies führt zu einem erheblichen finanziellen Risiko.

Besonderheiten laut Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 07.12.2001, hier nur auszugsweise:

Das Anwesen ist ausschließlich zu Wohnzwecken bestimmt. Jede Änderung des Bestimmungszweckes bedarf der einstimmigen Vereinbarung aller Wohnungseigentümer.

Dies gilt auch für eine Nutzung als Büro, Praxis oder ähnliches.

Entsprechendes gilt für die Vermietung zu gewerblichen Zwecken.

Die Veräußerung einer Eigentumswohnung bedarf nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines etwa bestellten Verwalters der Wohnanlage.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums, einschließlich der Außenseiten der Fenster, und der Sondernutzungsrechten unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile kommen die jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten auf. Sie tragen insoweit auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Strom, Heizung) einschließlich Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Meßeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei festgestellt werden können; die so festgestellten Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein.

Die Kosten der Unterhaltung der Terrasse und etwaiger vorhandener Balkone einschließlich etwaiger Reparaturaufwendung obliegt ausschließlich demjenigen Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten, welcher die Terrasse oder die Balkone nutzt.

Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt.

Eine Bestellung kann jedoch jederzeit verlangt werden.

Auf das Erfordernis einer jährlichen Eigentümerversammlung wird soweit rechtlich zulässig verzichtet.

Findet keine Eigentümerversammlung statt, sind notwendige Beschlüsse schriftlich zu fassen.

In der Eigentümerversammlung kann sich ein Eigentümer durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Vollmacht muss schriftlich erteilt werden. Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit bedürfen gegenseitig keiner besonderen Vollmacht, wenn nicht Zweifel an der Vertretungsmacht bestehen.

Bei Beschlußfassung entfällt auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme.

Sondernutzungsrechte:

- a) Zur Wohnung Nr. 1 gehört das Sondernutzungsrecht:
 - aa. an der Terrasse und Eingangsbereich die auf dem dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan 1 + 2 mit Terrasse und Eingang und Nr. 1 und gelb gekennzeichnet sind.
 - bb. an der Grundstücksfläche des Grundstücks, die auf dem dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan 2 gelb gekennzeichnet ist.
- b) Zur Wohnung Nr. 2 gehört das Sondernutzungsrecht:
 - a) An dem gesamten über der Wohnung 2 gelegenen Speicher, der auf dem dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan 3 (Schnitt) mit Ziffer 2 gekennzeichnet ist.
 - b) An der Grundstücksfläche des Grundstücks, die auf dem dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan 2 blau gekennzeichnet ist.

An den von den Sondernutzungsberechtigten betroffenen Flächen bzw. Gebäudeteilen haben die Sondernutzungsberechtigten unter Ausschluß der übrigen Eigentümer das alleinige Nutzungsrecht. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist berechtigt, den Speicher auch in Wohnraum umzugestalten, sofern dies baurechtlich genehmigt und zulässig ist.

Im Falle der Nutzung als Wohnraum ändern sich die Miteigentumsanteile ausdrücklich nicht.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 wird das Recht eingeräumt, an der Giebelseite des Hausgrundbesitzes einen Balkon anzubringen, sofern dies baurechtlich zulässig und genehmigt ist. Die erforderliche Statik ist zwingend einzuhalten. Der Bau ist zügig zu beenden. Eine Entschädigung für die Nutzung des Sondernutzungsrechtes Nr. 1 ist dann nicht geschuldet; Beschädigungen sind zu ersetzen.

An dem dann evtl. zu errichtenden Balkon ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 sodann ein Sondernutzungsrecht einzuräumen. Die Kosten der Unterhaltung des Balkons einschließlich etwaiger evtl. Reparaturaufwendungen obliegt ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2.

Die Stelle, an der der Balkon angebracht werden darf, ist auf dem dieser Urkunde beigegeführten Sondernutzungsplan 4 gekennzeichnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine

Wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:

Es wurde jeder Wohnung 1 / 2 Miteigentumsanteil zugeteilt. Zudem wurde Einheit 2 das Sondernutzungsrecht eingeräumt das Dachgeschoss auszubauen. Dies ist angeblich auch erfolgt. Eine Änderung der Miteigentumsanteile ist damit nicht verbunden.

Die relative Wertigkeit von Einheit 2 liegt damit jedoch wesentlich höher als die von Einheit 1.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:

Es wurde bisher keine Erhaltungsrücklage angespart!

Künftigen Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums müssen deshalb als Sonderumlage erhoben werden!

Hausgeld:

Es ist kein gemeinsames Konto vorhanden.

Jeder Eigentümer trägt seine Kosten soweit möglich eigenständig. Weiteres ist ungeklärt.

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem mäßigen, teilweise schlechten Zustand. Es sind insbesondere erhebliche Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Zudem bestehen erhebliche Risiken, da die Miteigentumsanteile jeweils zur Hälfte den Wohnungen zugeteilt wurden und somit bei unterschiedlichen Meinungen keine Mehrheit erzielt werden kann.

Dadurch ist nur eine eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit gegeben.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau

Baumängel / Bauschäden
und Reparaturstau:

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums:

- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Außenwände.
- Schäden im Bereich der Fassade
- Mäßiger Gesamtzustand des Kellerraumes
- Es ist keine Verbrauchserfassung für Heizungskosten vorhanden.
- Die Hauptwasseruhr sowie der Wasserfilter befinden sich in einem Verschlag des Bades von Wohnung 1. Sie sind nicht für jeden Eigentümer frei zugänglich.
- Es ist keine Unterverteilung zur Verbrauchserfassung des Wassers vorhanden.
- Die Stromzähler befinden sich im Bereich von Einheit 2. Es besteht für den Eigentümer von Einheit 1 keine Möglichkeit des Zutritts.
- Der Keller und die Heizungsanlage werden über den Stromzähler von Einheit 2 versorgt. Es ist kein Allgemeinstromzähler vorhanden.
- Flurstück 128/21 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kruft. Über dieses wird die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück gewährleistet. Es besteht ein Vertrag mit der Gemeinde (dieser lag nicht vor!)
- Es ist in den nächsten Jahren mit Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen, die teilweise aufgrund einer geringen Ansparsumme der Erhaltungsrücklage als Sonderumlage getragen werden müssen.

Im Bereich des Sondereigentums:

- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden
- Der gesamte Innenausbau befindet sich in einem mäßigen, teilweise schlechten Zustand.

Wirtschaftliche Wertminderungen
am Sondereigentum:

Es bestehen erhebliche Risiken sowie ein erheblicher Unterhaltungsstau. Dies führt zu erhöhten Investitionen.

Pflanzliche und tierische Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

6.9 Außenanlagen

Ausstattung:

- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz;
- Einfach angelegte Vorgartenflächen (überwiegend Rasenfläche)
- Gepflasterter Weg mit integrierten Stufen und seitlichen Stützmauern zum Hauseingangsbereich von Einheit 1
- Grob befestigte Zufahrt zum Carport
- Einfacher Carport im Bereich des Sondernutzungsrechtes von Einheit 1

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.11 Nebengebäude

Ausstattung:

Sind keine vorhanden.

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1 / 2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 566242 Kruft, Nickenicher Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch Kruft	Blatt 5898	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Kruft	Flur 1	Flurstücke 130/3	Fläche 388 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2024 ermittelt.

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

Gemäß § 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 24-26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

Da der zu ermittelnde Verkehrswert sinngemäß dem im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen soll, ist die Verfahrenswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen.

Der Rechanablauf und die Eingangsgrößen des/der gewählten Verfahrens müssen den vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sollten unabhängig voneinander mindestens zwei Verfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrens.

Die Verfahrenseingangsgrößen (Marktdaten) sind stichtagsbezogen und im Wertermittlungskontext am Grundstücksmarkt abzuleiten und auf ihre hinreichende Eignung zu prüfen. Die Eignung der Daten ist im Zweifelsfall zu begründen bzw. durch anderweitige Marktdaten zu stützen.

Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für die marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des BauGB § 193 Abs. 5 in Verbindung mit der ImmoWertV § 6 Abs. 4 am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.4 Anwendbare Verfahren

Auf dem deutschen Grundstücksmarkt sind die oben genannten Verfahren die klassischen bzw. gebräuchlichsten Verfahren, mit denen sich marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erzielen lassen.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (im direkten Vergleich) zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den gängigen Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie eingeschränkt zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale auch als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

Deshalb wird in diesem Gutachten eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Sachwertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie ebenfalls eingeschränkt. Die Eigennutzung ist ebenfalls eine wahrscheinliche Nutzung von Wohnungseigentum. Es handelt sich somit um ein typisches Sachwertobjekt.

Das Sachwertverfahren wird angewendet, da für die zu bewertende Immobilienart die für die marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Sachwertmarktanpassungsfaktoren) in guter Qualität zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass eine erzielbare Rendite nur auf Basis einer entsprechenden Sachwertbasis erzielt werden kann, und dass der richtig verstandene Substanzwert den Wert einer Immobilie oftmals nachhaltiger bestimmt, als die (aktuell) zu erzielende Miete. Wie die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, ist die Substanz krisenfester als der Ertrag.

Bodenwert

Der **Bodenwert** ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmerkmal Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung des Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für die mittlere Lage) **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	388 m ²

8.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 125,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.01.2024	× 1,00	1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m ²	2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Grundstücksgröße	400 m ²	388 m ²	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 125,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 125,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 125,00 €/m ²	
Fläche	× 388,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 48.500,00 € rd. 48.500,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2024 insgesamt **48.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 zugrunde gelegt. Bis zum Wertermittlungsstichtag ist keine signifikante Bodenwertänderung feststellbar.

2

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

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt.

Dies obwohl die Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt nicht dem Miteigentumsanteil entspricht. Dies wird separat berücksichtigt.

$$48.500 \text{ €} \times 1 / 2 \text{ MEA} = 35.766,64 \text{ €} = \text{rd. } 24.300,00 \text{ €}$$

9 SACHWERTERMITTLUNG

9.1 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 Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist 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).

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da die Gutachterin 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.

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, Eingangstrepfen 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 Unterhaltungszustaus 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung

kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Es wird ausdrücklich darauf 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.

9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnung 1
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.417,00 €/m² WF
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF)	x	62,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	87.854,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.01.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	156.643,68 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	156.643,68 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 22 Jahre 72,50 % 0,275
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	43.077,01 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		43.077,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.077,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	70.377,01 €
Sachwertfaktor	×	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	73.895,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.700,00 €
Sachwert	=	48.195,86 €
	rd.	48.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf der Basis des Aufmaßes im Ortstermin.

Die Richtigkeit wird unterstellt!

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 WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der 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: Zweifamilienhaus Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	50,0 %	38,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards! Dabei werden auch die unterstellten Maßnahmen als bereits durchgeführt einbezogen.

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanifäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.245,00	11,5	143,18
2	1.380,00	50,0	690,00
3	1.585,00	38,5	610,23
4	1.910,00	0,0	0,00
5	2.395,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.443,41 gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87). 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 1.443,41 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5
 Satz 3 ImmoWertV 21

☐ Zweifamilienhaus

☐ 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

= 1.515,58 €/m² WF

rd. 1.516,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.080,00	11,5	124,20
2	1.200,00	50,0	600,00
3	1.380,00	38,5	531,30
4	1.660,00	0,0	0,00
5	2.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.255,50 gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert.

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 1.255,50 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5

Satz 3 ImmoWertV 21

□ Zweifamilienhaus

□ 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 1.318,28 €/m² WF

rd. 1.318,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäude- teil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude WF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
Gebäude- teil 1	1.516,00	31,00	50,00	758,00
Gebäude- teil 2	1.318,00	31,00	50,00	659,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.417,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem 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, anteilig	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	1.000,00 €
angelegter Gartenbereich	1.000,00 €
Wegfläche zum Hauseingangsbereich	500,00 €
geschotterte Zufahrt	300,00 €
Carport	200,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 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 Instandhaltungssaus 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: Zweifamilienhaus

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 4 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 Fenster und Außentüren	2	0,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	3,0

Ausgehend von den 4 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 ($2024 - 1920 = 104$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 104 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 22 \text{ Jahre} =$) 58 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 58 \text{ Jahre} =$) 1966.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1966

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 anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder bestimmt.

Auf dieser Basis wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,05 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 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 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.

Es werden nur die Maßnahmen berücksichtigt, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Im vorliegenden Fall besteht ein erheblicher Bedarf an Maßnahmen, damit das zu bewertende Objekt dem Zustand der üblicherweise am Markt gehandelten vergleichbaren Objekte entspricht. Da für derartige objektspezifische Besonderheiten üblicherweise auch keine Kaufpreisanteile aus dem Grundstücks(teil)markt abgeleitet werden können, müssen diese Besonderheiten des Bewertungsobjekts mit Hilfe deduktiver Methoden der Wertermittlung berücksichtigt werden. Die Objektbesonderheiten bewirken für den potentiellen Erwerber Kosten, die er wertermittlungstichtagsnah zusätzlich zum Kaufpreis investieren muss. Die gegenüber einem bereits fertig gestellten vergleichbaren Objekt aufzuwendenden Kosten wird der Marktteilnehmer daher bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Die diesbezüglichen Werteinflüsse werden deshalb als besondere objektspezifische Grundstücksbesonderheiten an den vorläufigen Verfahrensergebnissen des Ertrags- und Sachwertverfahrens wertmindernd in Ansatz gebracht.

Weicht der tatsächliche Objektzustand weit von den Bewertungsansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens ab, so wird das Bewertungsverfahren zum Residualwertverfahren; das Verfahrensergebnis wird unsicher, da das Ergebnis als kleine Differenz aus zwei größeren Werten abgeleitet wird. Das Sach- und Ertragswertverfahren führen deshalb nur bedingt zu marktkonformen Ergebnissen.

Ausgangspunkt der Überlegungen eines potenziellen Kaufinteressenten ist der Kaufpreis, der für eine vergleichbare fertiggestellte Immobilie voraussichtlich zu zahlen wäre. Neben den Fertigstellungskosten und den Kosten für die Beseitigung der Bauschäden und Baumängel hat der Käufer jedoch noch weitere Risiken zu tragen.

Bei einer vergleichbaren fertiggestellten Immobilie steht der Kaufpreis fest. Ist jedoch noch ein umfangreicher Fertigstellungs- bzw. Beseitigungsaufwand zu betreiben, so trägt der Käufer das Risiko, dass das Objekt ggf. gar nicht zu den geschätzten Kosten fertiggestellt werden kann. Er geht also bewusst ein zusätzliches Risiko ein, das sich im Kaufpreis niederschlagen muss.

Es wird unterstellt, dass die Maßnahmen soweit möglich in Eigenleistung erbracht werden!

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Im Bereich des Gemeinschaftseigentums, anteilig	
- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Außenwände	- 3.000,00 €
- Schäden im Bereich der Fassade	- 2.000,00 €
- Mäßiger Gesamtzustand des Kellerraumes	- 300,00 €
- Keine Möglichkeit der Verbrauchserfassung der Heizkosten	- 500,00 €
- Die Hauptwasseruhr sowie der Wasserfilter befinden sich im Bad von Wohnung 1	- 1.000,00 €
- Es ist keine Unterverteilung zur Verbrauchserfassung des Wassers vorhanden	- 500,00 €
- Die Stromzähler befinden sich im Bereich von Einheit 2. Es besteht keine Zutrittsmöglichkeit für Einheit 1	- 1.000,00 €
- Es ist kein Allgemeinstromzähler vorhanden. Strom für den Keller und die Heizung wird über Wohnung 2 bezogen	- 500,00 €
- Nachteil Zufahrt über Flurstück 128/21 im Eigentum der Gemeinde	- 500,00 €
- Risiko geringe Erhaltungsrücklage und damit verbundener Sonderumlagen	- 1.000,00 €
- Risiko fehlende Mehrheit bei Abstimmungen	- 500,00 €
	<u>- 10.800,00 €</u>
Im Bereich des Sondereigentums	
- Erhebliche Feuchtigkeitsschäden in den Wandbereichen	- 5.000,00 €
- Der gesamte Innenausbau befindet sich in einem mäßigen, teilweise schlechten Zustand (200,00 € x 62 m²)	- 12.400,00 €
- Nachteil von erhöhten Miteigentumsanteilen im Verhältnis zur Wertigkeit	- 1.000,00 €
- Zuschlag für Sondernutzungsrecht an der Terrasse vor dem Wohnbereich	+ 500,00 €
- Zuschlag für das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche	+ 3.000,00 €
	<u>- 14.900,00 €</u>
Summe	- 25.700,00 €

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil 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 Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	62,00	ca. 6,50	400,00	4.800,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (siehe Einzelaufstellung)	–	1.371,60 €
jährlicher Reinertrag	=	3.428,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 24.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	607,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.820,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,765
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	47.292,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	71.592,39 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	71.592,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	25.7800,00 €
Ertragswert	= rd.	45.892,39 € 46.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurde als Grundlage für dieses Gutachten auf der Basis des Aufmaßes erstellt. Die Richtigkeit wird unterstellt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus eigenen Ableitungen der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Es wird eine Nettokaltmiete von 6,50 € zugrunde gelegt. Damit diese erzielt werden kann müssen vorab die unter den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften angegebenen Maßnahmen durchgeführt werden.

Bisher wurde wegen Eigennutzung keine Miete erzielt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt, die auch für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen wurden.

Verwaltungskosten	420,00 € Wohnung
Instandhaltungskosten 13,80 Euro / m ² x 62 m ²	= 855,60 €
Mietausfallwagnis 2 % vom Rohertrag 4.800 €	= <u>96,00 €</u>
	1.371,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- den Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder bestimmt.

Auf dieser Basis wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl als Renditeobjekte als auch zur Eigennutzung erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswert- und Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Eine Vergleichswertermittlung war nicht möglich.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert rd. 48.000,00 €

Ertragswert rd. 46.000,00 €

11.3 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 Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Das Bewertungsobjekt kann sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt genutzt werden.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in mäßiger Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für die Sachwertermittlung in mäßiger Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 $\times$ 0,50 = **0,50** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 $\times$ 0,50 = **0,50**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[48.000,00 \text{ €} \times 0,50 + 46.000,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,00$$

$$= \text{rd. } \underline{\underline{47.000,00 \text{ €}}}.$$

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert des 1 / 2 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in

56642 Kruft, Nickenicher Straße 2

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kruft	5898	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kruft	1	130/3

verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

wird zum Wertermittlungstichtag 15.01.2024 mit rd.

47.000,00 €

in Worten: siebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, den 29.01.2024

.....
Bianca Löw

12 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

12.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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.

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 1.000.000,00 EUR 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.