

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Dipl.-Geologe Christoph Schreck
Öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten

Bahnhofstraße 46
74864 Fahrenbach
Tel. 06267-9299934
Fax 06267-9299935

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) - DIN EN ISO/ IEC 17024

Gutachten

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Freinsheim, Blatt 4508,
Gemarkung Freinsheim, Flurstücke Nr. 22/2 und 23/1,
Gebäude- und Freifläche,
Wallstraße 14 in 67251 Freinsheim.



Aktenzeichen des Amtsgerichts:	1 K 21/24
Wertermittlungstichtag:	21.01.2025
Qualitätstichtag:	21.01.2025
Verkehrswert/Marktwert:	rd. 306.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt und Anlagen 62 Seiten und wurde 4-fach ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen	3
Literaturverzeichnis	5
1. Allgemeine Angaben	6
2. Beschreibung und Beurteilung der Lage	8
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	10
4. Infrastruktur	11
5. Rechte und Belastungen	11
6. Wirtschaftliche Gegebenheiten	14
6.1 Art und Umfang der Nutzung	14
6.2 Vermietungssituation	14
7. Gebäudebeschreibung	14
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
7.2 Wohnhaus	15
7.3 Außenanlagen	16
8. Wertermittlung	17
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes	17
8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:	18
8.2 Bodenwertermittlung	18
8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes	19
8.3 Sachwertverfahren	20
8.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
8.3.2 Berechnungen	21
8.3.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung	22
8.4 Ertragswertverfahren	25
8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)	25
8.4.2 Berechnungen	27
8.4.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung	30
8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
8.5.1 Baumängel und Bauschäden	32
9. Verkehrswert	34
9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
9.2 Verkehrswert	35
10. Begriffserläuterungen	37
10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	39
11. Verzeichnis der Anlagen	43

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Anmerkung:

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen der vorliegenden Wertermittlung beziehen sich auf die am Wertermittlungstichtag gültige Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

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

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Reguvis Fachmedien, DIA (Deutsche Immobilien-Akademie) (Hrsg.): Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2021.

Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag 2005.

Kleiber, Tillmann, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, (Bundesanzeiger Verlag), 2. Auflage 2017.

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015.

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, (Bundesanzeiger Verlag), 2014.

Marktdaten:

<http://www.on-geo.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>; Bertelsmann Stiftung, Gütersloh

Preisspiegel 2024, Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz; Immobilienverband Deutschland (IVD) West e.V.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025; Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

1. Allgemeine Angaben

Objektart: Mehrfamilienwohnhaus

Objektadresse: Wallstraße 14
67251 Freinsheim

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Dürkheim
Seebacher Straße 2
67098 Bad Dürkheim

Az.: 1 K 21/24

Datum der Beauftragung: 13.11.2024

Eigentümer lt. Grundbuch:

Grund der Bewertung: Verkehrswertermittlung im Rahmen eines
Zwangsversteigerungsverfahrens.

Grundstücksdaten:

Grundbuch:	Freinsheim
Gemarkung:	Freinsheim
Blatt:	4508
BV-Nr. 3	
Flurstück:	22/2
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	87,00 m ²
Flurstück:	23/1
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	270,00 m ²

Katasterangaben:

Gemarkung:	Freinsheim
Flurstück:	22/2
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	87,00 m ²
Flurstück:	23/1
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	270,00 m ²

Arbeitsunterlagen: Für diese Gutachtenerstellung lagen folgende aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen vor:

Grundbuchauszug (Auftraggeber).

Eintragungsbewilligungen (Grundbuchamt).

Auskunft aus dem Altlastenkataster (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd).

Mdl. Auskunft zu Baulasten (Kreisverwaltung Bad Dürkheim).

Auskunft zur Erschließungs- und Ausbau-
beitragsrechtlichen Einstufung (Verbandsgemeinde-
verwaltung).

Baugenehmigung vom 19.01.2023 (Kreisverwaltung Bad Dürkheim).

Ortsbesichtigung:

Am 21.01.2025. Anwesend bei der Ortsbesichtigung
waren

Unterzeichner.

Es erfolgte eine Innen- und Aussenbesichtigung.

Wertermittlungstichtag:

21.01.2025.

Qualitätsstichtag:

21.01.2025.

Allgemein:

Die Bewertung erfolgte nach Inaugenscheinnahme,
bauteilzerstörende Untersuchungen wurden nicht
durchgeführt.

Das Gutachten wurde ohne Hinzuziehung von Hilfskräften
erstellt.

Eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Umnutzung
des Bestandsgebäudes wurde erteilt. Die Wertermittlung
wurde jedoch auf der Grundlage des realisierten
Vorhabens durchgeführt

Ein Energieausweis ist lt. Auskunft des Eigentümers
vorhanden, wurde jedoch nicht vorgelegt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-
rechtlichen Situation wurden tlw. (fern)mündlich eingeholt.
Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wurde nicht
festgestellt.

Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm konnte nicht
festgestellt werden.

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage:

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Bad Dürkheim
Ort und Einwohnerzahl:	Freinsheim (ca. 4.900 Einwohner)
Verbandsgemeinde:	Freinsheim
Gemeindetyp:	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Kaiserslautern (ca. 40 km entfernt), Ludwigshafen (ca. 22 km entfernt) Karlsruhe (ca. 75 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 78 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A650 Friedelsheim (ca. 7,0 km entfernt)
Bahnhof:	Freinsheim (ca. 0,9 km entfernt)
ÖPNV:	Bushaltestelle Siedlung (ca. 0,3 km entfernt)
Flughafen:	Frankfurt (ca. 87 km entfernt)
Bevölkerungsentwicklung:	Stagnierend bis Leicht ansteigend.
Anteil Erwerbstätige:	ca. 2.900
Arbeitslosenquote:	3,5 %
Kaufkraft-Index:	121
Ausländerquote:	8,0 %
Makrolageeinschätzung:	Gut

Mikrolage:

Innerörtliche Lage:	Das Objekt befindet sich im zentralen Bereich von Freinsheim. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,3 km. Kindergarten und Grundschule sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Dürkheim und Neustadt. Sehr gute Wohnlage. Marktsegment 5 gemäß Grundstücksmarktbericht.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung; geschlossene, zweigeschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Mikrolageeinschätzung:	Mittel.

Demographische Situation:

Die Kommune (Freinsheim) ist dem Demographietyp 10, „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ zuzuordnen. Dieser Typ zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
- Hohe Einwohnerdichte und verteilt im ganzen Bundesgebiet
- Eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen
- Hohe Kaufkraft und leicht überdurchschnittliche Steuereinnahmen

Der Typ 10 umfasst insgesamt 185 Städte und Gemeinden. In ihnen leben etwa 2,7 Millionen Einwohner (das entspricht 3,8 Prozent aller Einwohner in den zugeordneten Städten und Gemeinden). Es handelt sich überwiegend um kleinere und mittlere Gemeinden, die im ganzen Bundesgebiet verteilt sind. Über 86 Prozent haben zwischen 5.000 und 25.000 Einwohner.

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Gestalt:

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Reihengrundstück mit einem unregelmäßigen, trapezartigen Grundriss (siehe Lageplan).

Die Grundstücksbreite beträgt an der Strassenseite ca. 21 m. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 19 m.

Größe:

Das Grundstück besitzt eine Größe von insgesamt 357,00 m².

Topographie:

Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Tragfähiger Untergrund. Es sind keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Lt. Auskunft der SGD Süd ist das Grundstück im Bodeninformationssystem Fachmodul Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Einbindung in die Nachbarschaft:

Das Anwesen ist bebaut mit einem allseits grenzstehenden und zweiseitig angebauten, zweigeschossigen Wohnhaus.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV.

Hochwassergefährdung:

Das Grundstück stellt gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) keine Überflutungsfläche dar.

4. Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:

Das Objekt ist über die mit Betonverbundpflaster ausgebaute Wallstraße erschlossen. Es handelt sich um eine normal frequentierte, verkehrsberuhigte Wohnstraße.

Südlich grenzt das Objekt an die Nördliche Ringstraße an und ist von dort aus zugänglich.

Vorhandene und gesicherte Erschließung:

Das Objekt ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft des Antragstellers bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Es wird dahingehend Lastenfreiheit unterstellt.

Es werden wiederkehrende Abgaben für den Ausbau von Verkehrsanlagen erhoben.

5. Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Das Grundbuch vom 13.11.2024 wurde eingesehen. Folgende Eintragungen sind in Abt. II vorhanden:

- Lfd. Nr. 3 zu BV-Nr. 3: Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Flurstück Nr. 22/3 der Gemarkung Freinsheim auf Überbaurente. Gemäß Bewilligung vom 26.08.2013 (UR-Nr. 1524/2013 H, Notar) eingetragen am 03.12.2013.
- Lfd. Nr. 6 zu BV-Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Dürkheim – Vollstreckungsgericht – mit Sitz in Bad Dürkheim, 1 K 21/24); eingetragen am 20.10.2023.

Gemäß Eintragungsbewilligung handelt es sich bei der Eintragung Lfd. Nr. 3 um ein Überbaurecht und Fensterrecht zugunsten des zu bewertenden Grundstücks. In diesem Zusammenhang wurde der Verzicht auf Überbaurente eingetragen. M.E. ergeben sich aus dem Recht keine negativen Beeinflussungen des Verkehrswertes.

Eventuelle Belastungen durch Rechte bleiben bei der Wertermittlung auftragsgemäß außer Betracht.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Baubehördliche Beschränkungen und Bauauflagen

Baubehördliche Beschränkungen oder Bauauflagen bestehen m. E. nicht.

Sonstige Bestimmungen:

Die Einhaltung der Bestimmungen und Auflagen bzgl. des Brandschutzes sowie die Kampfmittelfreiheit wurden nicht überprüft und bei der nachfolgenden Bewertung vorausgesetzt.

Baulastenverzeichnis:

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung besteht für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht als Einzeldenkmal in der Liste der Kulturdenkmäler in Freinsheim verzeichnet. Das Grundstück befindet sich jedoch innerhalb der Denkmalzone Altstadt die wie folgt beschrieben wird: „Bereich der mittelalterlichen Stadt beschrieben durch den Stadtmauerring des 15. Jahrhunderts einschließlich Stadtgraben und Stadtwall und die erste Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts südlich der Wallstraße und der Platz vor dem Eisentor (Am Zwinger).“

Bei Baumaßnahmen ist weiterhin die Satzung über besondere Anforderungen an die äußerliche Gestaltung von baulichen Anlagen in der Stadt Freinsheim zu berücksichtigen. Die Ausführung von Bauvorhaben ist eng mit der Verbandsgemeinde Freinsheim abzustimmen und es sind Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Überbau:

Ein Teil des Gebäudes befindet sich über der Zufahrt zum Innenhof des westlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 22/3 (Wallstraße 12). Der Überbau ist gemäß Eintragungsbewilligung vom 26.08.2013 geregelt. Auf eine Überbaurente wurde verzichtet. Der überbauende Teil des Wohnhauses wurde bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nicht ermittelt werden. Weitere Nachforschungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

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

Bauleitplanung:Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Grundstück ist lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen verzeichnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es wird eine Bebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB unterstellt.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht konnte nicht abschließend geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Seitens des Eigentümers ist ein Umbau des Bestandsgebäudes, Umnutzung im EG von Bäckerei in Wohnen, Umnutzung im EG von Nebenräumen in Wohnen, Umnutzung von Speicher in Wohnraum, Errichtung von Dachgauben, Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten geplant. Die entsprechende Baugenehmigung wurde am 19.01.2023 seitens der Kreisverwaltung erteilt.

6. Wirtschaftliche Gegebenheiten

6.1 Art und Umfang der Nutzung

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Objekt wurde ehemals als Ladengeschäft mit Nebenräumen und zwei Wohnungen genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude nahezu vollständig entkernt, zum Ausbau bzw. zur Umnutzung als Mehrfamilienwohnhaus.

Die geplante Umnutzung sieht für das Erd- und Obergeschoss insgesamt 6 Wohnungen vor. Ein Ausbau der ehemaligen Geschäftsräume im Erdgeschoss zur Weiternutzung als Geschäftsräume ist m.E. nicht wirtschaftlich darzustellen. Für die Bewertung wird daher ein Ausbau zur reinen Wohnnutzung unterstellt.

Für die Bewertung werden weiterhin zwei Wohnungen im Obergeschoss und zwei Wohnungen in den ehemaligen Geschäftsräumen im Erdgeschoss unterstellt.

6.2 Vermietungssituation

Das Objekt ist derzeit leerstehend.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

7.2 Wohnhaus

(fiktives) Baujahr:	ca. 1962. Ursprungsbaujahr ca. 18. Jhdt. (geschätzt).
Außenmauern:	Beton, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk.
Innenmauern:	Mischmauerwerk.
Decken:	Massivdecke, Holzbalkendecke, Gewölbedecke.
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung bzw. Welleterniteindeckung. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (gestrichen). Kaminkopf über Dach.
Fassade:	Putzfassade (gestrichen), Rohzustand. Sockel: Grundputz.
Stocktreppen:	KG: Betontreppe mit Stahlhandlauf. EG: Holzwangentreppe mit Holzgeländer. OG: Aufgang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss über Holzeinschubtreppe.
Türen:	Fehlend.
Fußböden:	Kunststein, Linoleum, Fliesen, Parkett, OSB-Platten, Rohzustand. Nassräume: Fliesen, Rohzustand.
Wandflächen:	Putz/Tapeten/(Anstrich), Rohzustand. Nassräume: Fliesen, Rohzustand.
Deckenflächen:	Putz/Tapeten/Anstrich, Heraklitplatten, Rohzustand.

Fenster:	PVC/Aluminium mit Isol.-Verglasung bzw. Holz mit Einfachverglasung (strassenseitig) und tlw. PVC-Rollläden. Innen- und Aussenfensterbänke. Schaufenster im EG aus Metall mit Einfachverglasung. Glasbausteine.
Eingangsbereich:	Eingang zum ehemaligen Ladengeschäft über Kunststeintreppe. Eingangstüre aus Aluminium mit Einfachverglasung.
Dachterrassen:	Zugang zum Haus über provisorische Differenzstufe und Hauseingangstüre aus Alu/PVC mit Lichtausschnitt. Rechtsseitige Terrasse aus Beton mit Kunststoffauflage und Stahlgeländer. Linksseitige Terrasse aus Beton mit Spaltklinkerbelag und Metallgeländer mit Kunststoffverkleidung.
Sanitärinstallation:	Einfache Ausführung bzw. fehlend.
Elektroinstallation:	Einfache Ausführung bzw. fehlend.
Heizung:	Öl-Zentralheizung.
Warmwasserversorgung:	Über Zentralheizung.
Ausstattung:	I.M. mittlere Ausstattung nach NHK 2010.
<u>Allgemein:</u>	Belichtung und Besonnung sind der Bauweise entsprechend normal, ein- bzw. zweiseitig ausgerichtet. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Das Dachgeschoss ist nicht isoliert. Der Keller besitzt einfachsten Ausbau mit Betonboden. Die Kellerdecke wurde mit Stahlträgern ertüchtigt. Das Objekt befindet sich i. w. im Rohbauzustand. O.g. Punkte sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

7.3 Außenanlagen

Hofbereich mit Beton befestigt. Zufahrt linksseitig über Hoftor aus Stahl/Kunststoff.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

8.1.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Bau GB:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

8.1.2 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben:

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens:

Das Wertermittlungsobjekt (Mehrfamilienwohnhaus) wird aufgrund der vorhandenen Objekteigenschaften sowie der Lage am Immobilienmarkt und der Besonderheiten des Objekts in erster Linie zur Fremdnutzung nachgefragt werden und weniger zur Eigennutzung. Auch stehen für das Objekt die für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erforderlichen Daten, d. h. u.a. veröffentlichte Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird daher im Folgenden nach §§ 27 ff. ImmoWertV unter Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ermittelt.

Zur Unterstützung des Ergebnisses wird eine Bewertung nach dem **Sachwertverfahren** als nachrangiges Verfahren vorgenommen.

8.2 Bodenwertermittlung

8.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen, objektspezifisch angepasst, zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom

Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

8.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (Richtwertzone 8002).

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert (s. Anlage):

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baugebiet/Baufläche:	Mischgebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Bauweise:	geschlossen
Geschosse:	II
Fläche:	250 m²

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche Bodenrichtwert: 340,00 €/m²

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach nach Landesgrundstücksmarktbericht

maßgebliche Grundstücksfläche: 250 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,11
tatsächliche Grundstücksfläche: 357 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,04
angepasster Bodenrichtwert: 318,55 €/m² = rd. 319,00 €/m²

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Gebäude- und Freifläche	357	319,00					Ja	113.883

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

113.883 €

8.3 Sachwertverfahren

8.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 10.2.

8.3.2 Berechnungen

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteill. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1962	80	44	1.041,00 m² BGF	1.080	19,00	Linear	45,00	735.841

Σ 735.841

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

alterswertgeminderte Herstellungskosten	735.841 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	1,00 % 7.358 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	743.199 €
+ Bodenwert	113.883 €
vorläufiger Sachwert	857.082 €

Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	857.082 €
± Marktanpassung	10,00 % 85.708 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	942.790 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Fertigstellungskosten	645.000 €
Sachwert	297.790 €

8.3.3 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bzw. des Bruttorauminhaltes (BRI) erfolgte in Anlehnung an DIN 277/1987.

Diese Berechnungen können tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit der für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Die Berechnungen erfolgten in überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Unterlagen und sind in Anlage 5: dargestellt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (ImmoWertV) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Wohnhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK:	693 €/m² BGF
Korrekturfaktor für Grundrissart:	1,00 (Zweispänner)
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße:	0,90 (103 m² WF / Wohneinheit)
korrigierte NHK:	623 €/m² BGF
Zu- / Abschläge:	

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Eingeschränkte Nutzbarkeit des Kellers	-6,00	-38

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	585 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	585 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.080 €/m² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind bei zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind Korrekturfaktoren für die Grundrissart und die Wohnungsgröße sowie ein Abschlag aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit des Kellers anzubringen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Literatur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile². Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall sind kein besonders zu veranschlagenden Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird im Grundstückmarktbericht im Modell der Sachwertermittlung mit 1,0 angegeben.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind mit 19 % angesetzt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst. Die Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt als pauschaler Ansatz des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts

² Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

entsprechend den Angaben in der Wertermittlungsliteratur³ Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall ist m.E. ein Ansatz von 1 % des alterswertgeminderten Gebäudewerts zur Berücksichtigung der Aussenanlagen angemessen.

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.

Aufgrund des Gebäudetyps kann im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des Modells der Ableitung des Sachwertfaktors eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren angenommen werden.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, kann das in der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet werden.

Das Objekt befindet sich derzeit im Rohzustand. Für die Wertermittlung wurde die Wiederherstellung eines bewohnbaren Zustands unterstellt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des unterstellten Modernisierungsgrads nach Fertigstellung (überwiegend, 12 Punkte, s.u.) ergibt sich bei einer angenommenen üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 44 Jahren für das Wohnhaus.

³ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Modernisierung der Fenster	2025	umfassend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2025	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	2025	umfassend
Modernisierung von Bädern	2025	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2025	umfassend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2025	umfassend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	überwiegend - 12 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	17 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	44 Jahr(e)	

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor/Sachwert-Marktanpassungsfaktor

Zur Ableitung des Verkehrswertes ist m. E. aufgrund der Beschaffenheit des Objektes und der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt sowie anhand der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Tabellen und Formeln ein Marktanpassungsfaktor von rd. $1,10^4$ (10 %) bezogen auf den vorläufigen Sachwert angemessen.

8.4 Ertragswertverfahren

8.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren)

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

Die Ermittlung des Ertragswerts im allgemeinen Ertragswertverfahren 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 (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**).

⁴ Marktsegment 5 gemäß Grundstücksmarktbericht.

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 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags) **Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe befinden sich im Kapitel 10.1.

8.4.2 Berechnungen

Rohertrag

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahres-rohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Boden- verzins.					
in Gebäude							Jahre	%			m²	Ist	angesetzt	€	€/ Jahr
Nutzung / Beschreibung															
w	1	Wohnen / EG rechts vorne: 3 Zimmer, Kochen/ Wohnen/Essen, Bad, Flur	44	2,75	1	66,40		9,10	7.250	512					
w	1	Wohnen / EG rechts hinten: 2 Zimmer, Kochen/ Wohnen/Essen, Bad, HWR, SPK, Flur/ Garderobe	44	2,75	1	86,71		9,40	9.780	690					
w	1	Wohnen / OG rechts: 7 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse	44	2,75	1	165,50		8,20	16.285	1.149					
w	1	Wohnen / OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse	44	2,75	1	92,00		9,40	10.377	732					
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / EG	44	2,75	1			60,00	720	51					
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 44	Ø 2,75	Σ 4	Σ 410,61			Σ 44.412	Σ 3.134					

Bewirtschaftungskosten

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			€/m²					CO ₂	€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / EG rechts vorne: 3 Zimmer, Kochen/ Wohnen/Essen, Bad, Flur	14,00	0,42	359,00	4,95	2,00				19,77
w	1	Wohnen / EG rechts hinten: 2 Zimmer, Kochen/ Wohnen/Essen, Bad, HWR, SPK, Flur/ Garderobe	14,00	0,42	359,00	3,67	2,00				18,08
w	1	Wohnen / OG rechts: 7 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse	14,00	0,42	359,00	2,20	2,00				18,43
w	1	Wohnen / OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse	14,00	0,42	359,00	3,45	2,00				17,87
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / EG	106,00		47,00	6,52	2,00				23,33

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 18,52

Ertragswert

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung	€ / Jahr							
w	1	Wohnen / EG rechts vorne: 3 Zimmer, Kochen/ Wohnen/Essen, Bad, Flur	7.250	1.434	5.816	512	5.304	25,3414	134.410
w	1	Wohnen / EG rechts hinten: 2 Zimmer, Kochen/ Wohnen/Essen, Bad, HWR, SPK, Flur/Garderobe	9.780	1.769	8.011	690	7.321	25,3414	185.524
w	1	Wohnen / OG rechts: 7 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse	16.285	3.002	13.283	1.149	12.134	25,3414	307.492
w	1	Wohnen / OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse	10.377	1.855	8.522	732	7.790	25,3414	197.409
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / EG	720	168	552	51	501	25,3414	12.696
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 44.412	Σ 8.228	Σ 36.184	Σ 3.134	Σ 33.050		Σ 837.531

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

837.531 €

+ Bodenwert

113.883 €

vorläufiger Ertragswert

951.414 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Fertigstellungskosten

645.000 €

Ertragswert

306.414 €

8.4.3 Erläuterung zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den Berechnungsvorgaben gemäß WoFIV, II BV, DIN 283 und DIN 277 bzw. den Vorgaben im Modell der Ertragswertermittlung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte in überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen.

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 erzielbare Miete wurde auf der Grundlage eigener Auswertungen, Recherchen in Onlinedatenbanken sowie der Auswertung einschlägiger Marktberichte unter Berücksichtigung der jeweiligen Objekteigenschaften angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Der vorliegenden Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV veröffentlichten Modellansätze bzw. die im Modell der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Parameter für Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung der im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Spannen für Objekte mit entsprechender Beschaffenheit, Lage und derzeitigem Zustand sowie unter Berücksichtigung eigener Auswertungen ist im vorliegenden Fall m.E. ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,75 % angemessen.

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.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde entsprechend dem Ansatz im Sachwert angenommen (s. Kap. 8.3.3).

Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wurde entsprechend dem Ansatz im Sachwert angenommen (s. Kap. 8.3.3).

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

8.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt 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. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

8.5.1 Baumängel und Bauschäden

Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen im Rohbauzustand.

Zur Herstellung der dauerhaften Vermietbarkeit sind m.E. unmittelbare Maßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Arbeiten enthalten u.a. die Gewerke:

- Abbruch-Rohbauarbeiten
- Zimmererarbeiten
- Putzarbeiten/Trockenbau
- Fliesenarbeiten
- Estricharbeiten
- Schreinerarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Fenster
- Malerarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Heizungsinstallation
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation

Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten wurden aufgrund der angetroffenen Eigenschaften der gesamten Liegenschaft im Rahmen der Wertermittlung mit rd. **645.000,00 €** sachverständig anhand von Erfahrungswerten und einschlägigen Tabellen⁵ und für die Wertermittlung hinreichend genau geschätzt. Unterstellt wurde dabei eine umfassende Sanierung mit einem mittleren Ausstattungsstandard. Eine Marktanpassung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Sanierungskosten wurden dabei im Rahmen der Verkehrswertermittlung zur Berücksichtigung des baulichen Zustands im Kontext des Bewertungsmodells näherungsweise und überschlägig ermittelt.

Diese Angaben stellen daher keine Kostenschätzung i.e.S. im Rahmen von Baumaßnahmen dar!

Eine genaue Spezifizierung der tatsächlichen Kosten für die Sanierung kann nur nach Vorlage von entsprechenden Kostenanschlägen erfolgen!

⁵ Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017.

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „8.1.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen i.d.R. zur Ertragserzielung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens von Interesse. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewandt.

Der Sachwert wurde mit rd. **297.790,00 €** ermittelt

Der Ertragswert wurde mit rd. **306.414,00 €** ermittelt.

Eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse ist im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen.

9.2 Verkehrswert

Aufgrund der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert schätze ich den Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks

**eingetragen im Grundbuch von Freinsheim, Blatt 4508,
Gemarkung Freinsheim, Flurstücke Nr. 22/2 und 23/1,
Gebäude- und Freifläche,
Wallstraße 14 in 67251 Freinsheim**

zum Wertermittlungstichtag auf

rund 306.000,00 €

(in Worten: Dreihundertsechstausend Euro)

Plausibilisierung:

Der im Ertragswertverfahren ermittelte, unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks entspricht einem Gebädefaktor von 2.320,00 €/m² und einem Rohertragsvervielfältiger von 21,4.

Diese Parameter entsprechen den aktuellen Gegebenheiten auf dem lokalen Immobilienmarkt. Der ermittelte Verkehrswert ist daher m.E. als plausibel anzusehen.

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert stellt den objektiv ermittelten Wert der Immobilie im Kontext des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dar. Er entspricht dem aktuellen Wert des Objektes und berücksichtigt u.a. Alter, die verwendeten Baumaterialien, Lage und viele weitere Faktoren. Der Verkehrswert kann dabei als „wahrscheinlichster Kaufpreis“ angesehen werden, gibt jedoch keinen Aufschluss über den tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreis. Der aktuelle Immobilienmarkt wird stark von weiteren, teils subjektiven Faktoren wie z.B. hoher oder geringer Nachfrage, Kapitalmarkt, Investitionsdruck etc. beeinflusst. Daher kann ein zu erzielender Verkaufspreis entsprechend vom Verkehrswert abweichen.

Bodenrichtwerte haben, ebenso wie Gutachten, über den Verkehrswert bebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet. Haftung für Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Wertermittlung wurde unparteiisch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

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

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

Fahrenbach, den 29.04.2025

DER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG:



10. Begriffserläuterungen

10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag/Reinertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag 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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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 ImmoWertV). 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 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es 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.

10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. § 38 ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert und wird z. B. bei Wohngebäuden auf 80 Jahre festgelegt.

Baumängel und Bauschäden

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 BauschadensSachverständigen 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37)

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

Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet

werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

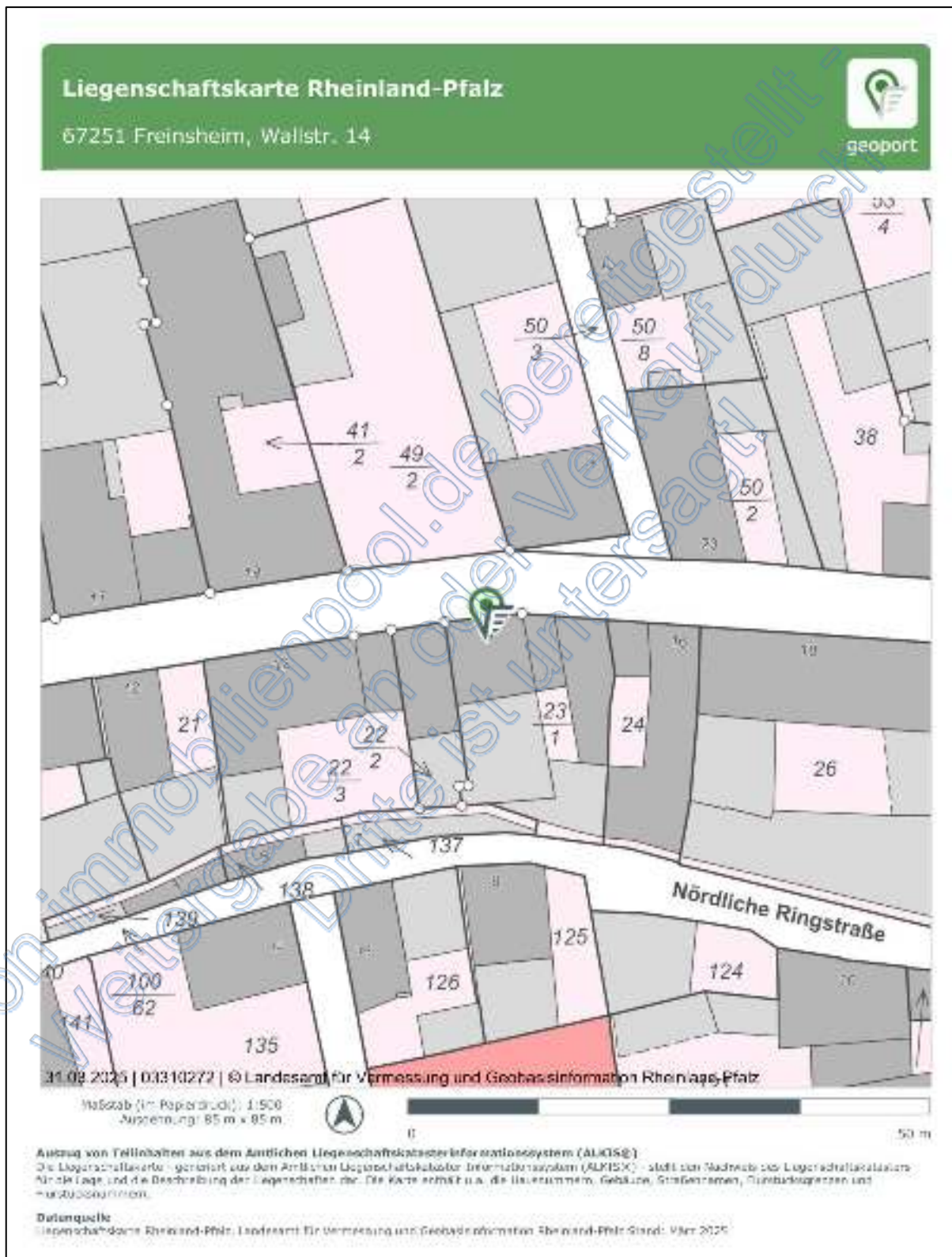
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	44
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte	45
Anlage 3: Fotodokumentation	46
Anlage 4: Planunterlagen.....	59
Anlage 5: Ermittlung der Bruttogrundfläche.....	62

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

Anlage 1: Liegenschaftskarte



Anlage 2: Bodenrichtwertkarte



Anlage 3: Fotodokumentation



Nordosten



Norden



Norden



Nordwesten



Süden



Norden



Nordwen



Keller



Keller



Kellertreppe



Erdgeschoss



Erdgeschoss



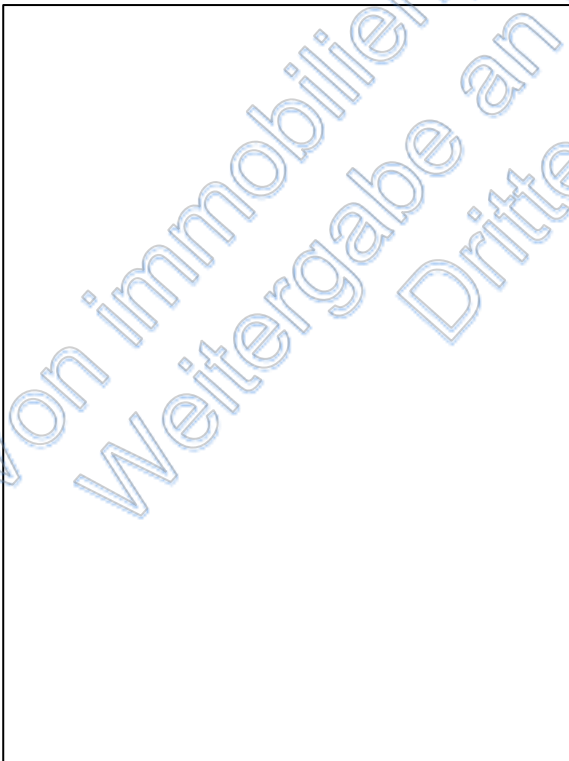
Erdgeschoss



Erdgeschoss (Deckenunterseite)



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Heizungsanlage



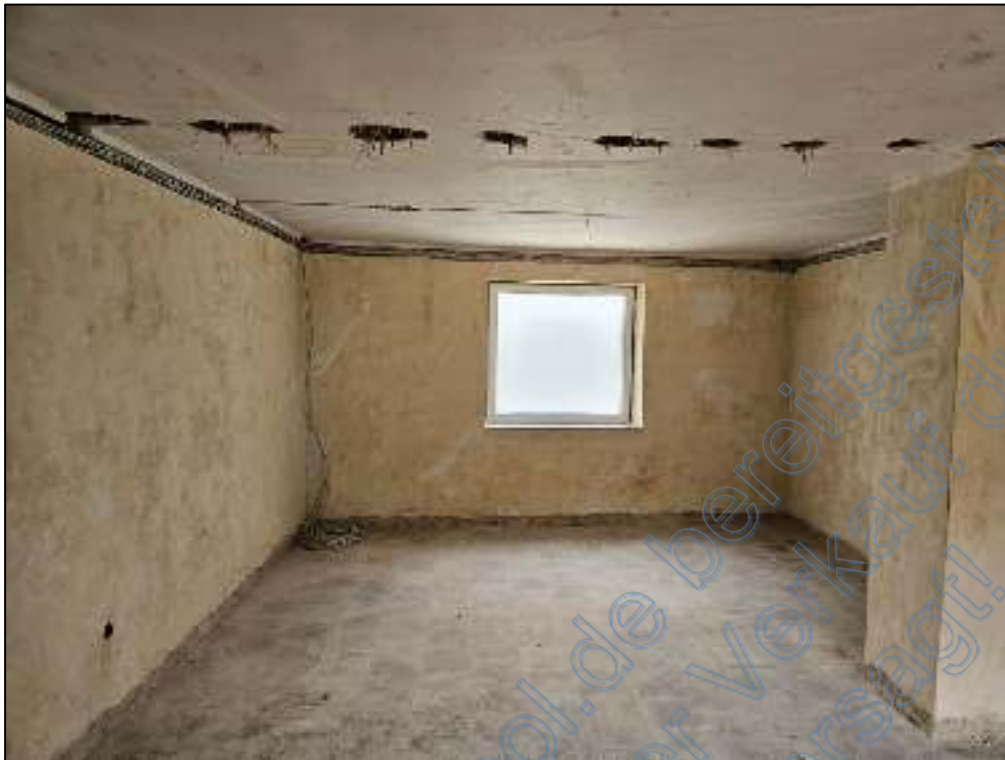
Stocktreppe EG



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss

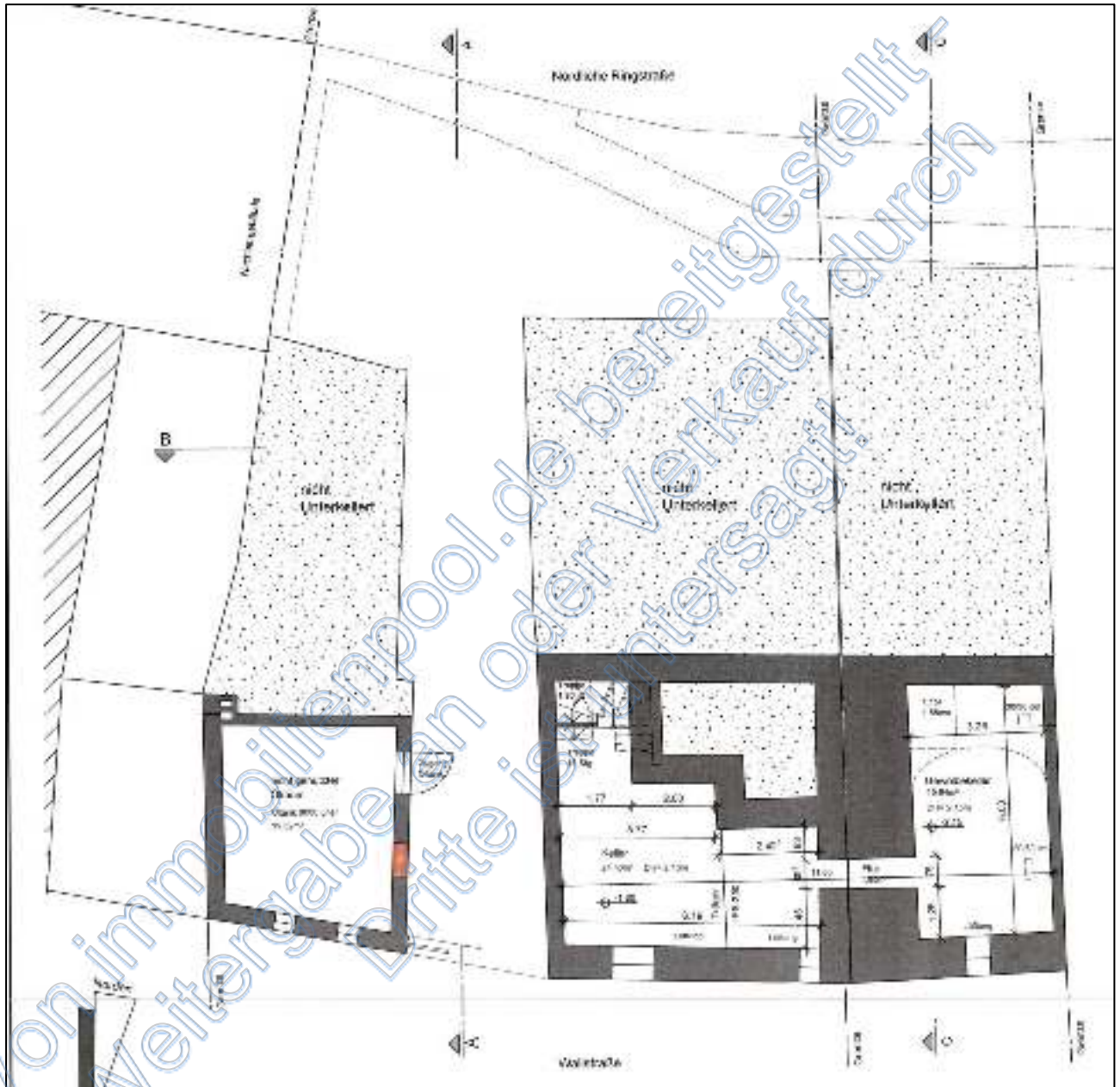


Obergeschoss

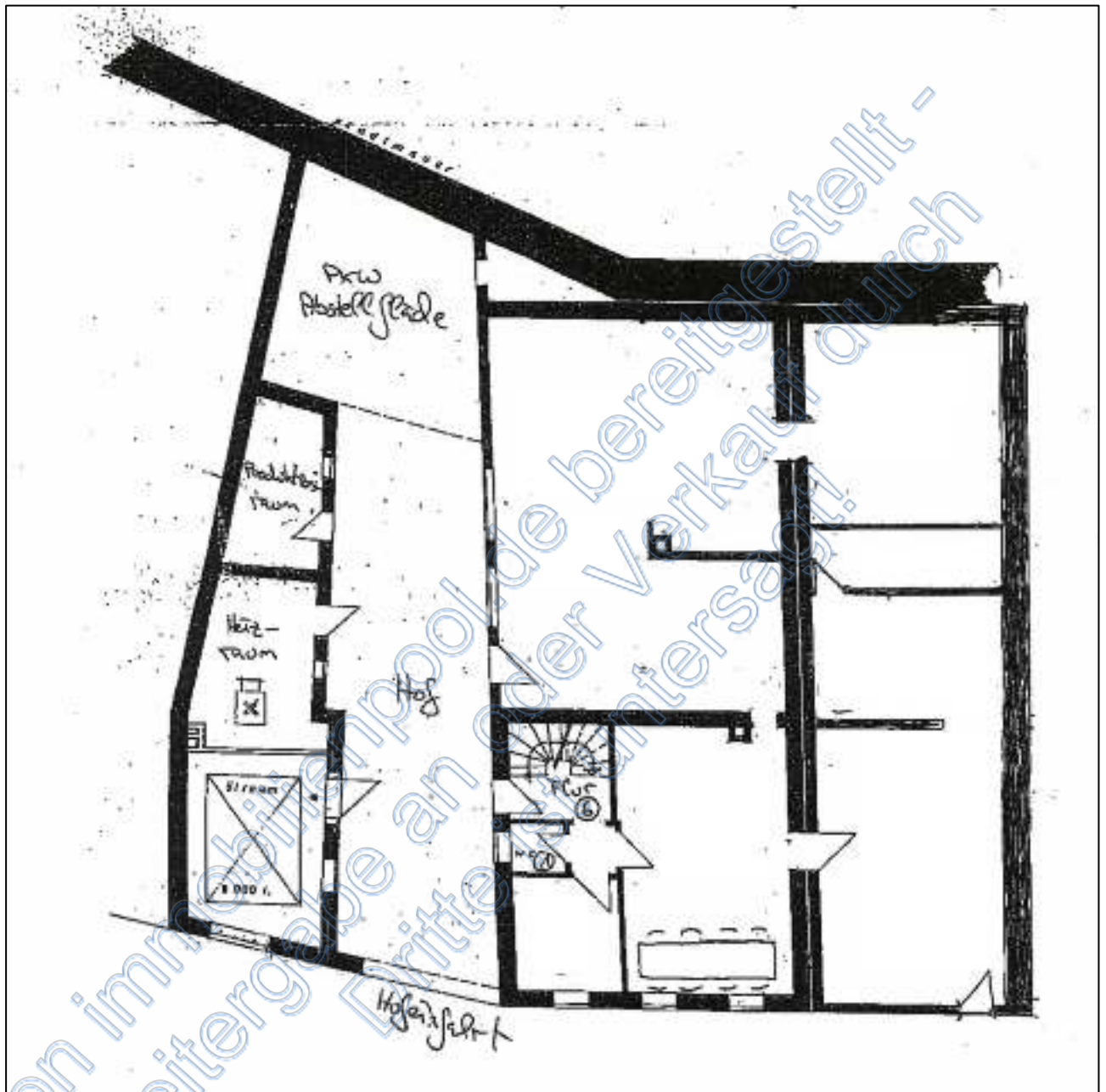


Dachgeschoss

Anlage 4: Planunterlagen



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Anlage 5: Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	KG	1,00	28,00	1,00		28,00	28,00
1	KG	1,00	100,00	1,00		100,00	100,00
1	EG	1,00	335,00	1,00		335,00	335,00
1	OG	1,00	326,00	1,00		326,00	326,00
1	DG	1,00	252,00	1,00		252,00	252,00
	Summe Wohnhaus						1.041,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

1.041,00 m²

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