

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!**

Martina Deichl

Immobilien-Betriebswirtin (Dipl. E.I.A.)

Gutachterin für Immobilienwertermittlung (Dipl. E.I.A.)

Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien (IHK)

**Mitglied der Gutachterausschüsse der
Landeshauptstadt Saarbrücken und der
Landkreise Neunkirchen und Saarlouis**

August-Macke-Str.10

66424 Homburg

Telefon: 06841 - 688 9681

Telefax: 06841 - 922 4038

eMail: mdeichl@t-online.de

G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute

ERBBAURECHT am Grundstück

66482 Zweibrücken, Lindberghstr. 2



Der Verkehrswert

wurde zum Stichtag 08.05.2023 ermittelt mit rd.

163.000,00 € (ohne Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses)

147.000,00 € (mit Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses)

Az. des Gerichts:

1K 7/22

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2.4	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags.....	6
2.4.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts.....	6
2.4.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts.....	6
2.4.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts.....	6
2.4.4	Erbbauzins	7
2.4.5	Wertsicherung	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Einfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.5.1	Hauptwohnung	12
4.2.5.2	Einliegerwohnung.....	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4.3	Nebengebäude.....	14

4.4	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
5.3	Bodenwertermittlung	19
5.3.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	19
5.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
5.3.2.1	Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006	21
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.4.3	Sachwertberechnung	26
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
5.5	Ertragswertermittlung	35
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
5.5.3	Ertragswertberechnung	38
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	38
5.6	Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses (Grundbuch Abt. II Nr. 1-5)	40
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	43
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	43
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
5.8	Verkehrswert.....	45
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	47
6.3	Verwendete fachspezifische Software	48
7	Verzeichnis der Anlagen.....	49

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Zweibrücken
Aktenzeichen des Auftraggebers:	1 K 7/22
Bewertungsgegenstand:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Postadresse:	Lindberghstr. 2 66482 Zweibrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bubenhausen-Ernstweiler, Blatt 3311, laufende Nummer 1
Katasterangaben mit Grundstücksgröße:	Gemarkung Bubenhausen-Ernstweiler, Flurstück 917/4 (780 m ²)
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre, Ablauf am 12.11.2069
Derzeitiger vertraglicher Erbbauzins:	570,01 Euro jährlich
Nutzung:	Das Gebäude ist von der Kaufinteressentin bewohnt.
Bewertungsstichtag:	08.05.2023
Baujahr des Gebäudes:	Ca. 1970 (gemäß Bauunterlagen)
Wohnfläche:	Ca. 255 m ² (Hauptwohnung ca. 202 m ² , Einliegerwohnung ca. 53 m ²)
Maßgebliche Bewertungsverfahren:	Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren
Sachwert:	Ohne Berücksichtigung des vertraglichen Erbbauzinses: 165.000 Euro
Ertragswert:	Ohne Berücksichtigung des vertraglichen Erbbauzinses: 152.000 Euro
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	Ohne Berücksichtigung des vertraglichen Erbbauzinses: 63.075 Euro Mit Berücksichtigung des vertraglichen Erbbauzinses: 47.115 Euro Werteinfluss des vertraglichen Erbbauzinses: Rund 16.000 Euro.
Verkehrswert:	Ohne Berücksichtigung des vertraglichen Erbbauzinses: 163.000 Euro Mit Berücksichtigung des vertraglichen Erbbauzinses: 147.000 Euro
Besonderheiten:	Das Gebäude weist erhebliche Schäden und einen großen Instandhaltungsstau auf.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Lindberghstr. 2 66482 Zweibrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bubenhausen-Ernstweiler, Blatt 3310
Katasterangaben:	Gemarkung Bubenhausen-Ernstweiler, Flurstück 917/4 (780 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Zweibrücken vom 02.03.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Erbbaurechts festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	08.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	08.05.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.05.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Das Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Bewohnerin des Erbbaurechts, die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 09.03.2023 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2023 • Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2022 • Planunterlagen • Erbbaurechtsvertrag vom 15. Mai 1970 mit Ergänzung vom 04.04.2006 • Aufstellung der Entwicklung des Erbbauzinses vom Erbbaurechtsgeber

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Die Flächenberechnungen wurden gemäß des örtlichen Aufmaßes erstellt.

Das Gebäude wird von der Kaufinteressentin bereits bewohnt, die nach ihren Angaben auf eigene Kosten diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat – unter anderem der teilweise Einbau neuer Fenster und Bodenbeläge. Die Bewertung beruht auf dem tatsächlichen Zustand des Gebäudes am Bewertungsstichtag.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert sowohl ohne als auch mit Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses ermittelt, bzw. die Wertminderung festgesetzt, die sich durch die in Abt. II des Grundbuchs festgeschriebene Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ergibt (siehe Punkt 5.6)

2.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

2.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 15.05.1970 (UR Nr. 1131 Notariat Dr.)
mit Ergänzungsvertrag vom 04.04.2006 (Notariat)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 12.11.1970
(Datum des Grundbucheintrags: 12.11.1970);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 12.11.2069

2.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Errichtung eines Wohnhauses

2.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbaus (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen: Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf: Wohnhaus;
Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 2/3 des Verkehrswerts des Gebäudes

2.4.4 Erbbauzins

derzeit gezahlter Erbbauzins: 570,01 € / Jahr;
Datum der letzten Anpassung: 01.01.2023

Sicherung: Erbbauzins dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast

2.4.5 Wertsicherung

vereinbarer Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: Anstieg des Verbraucherpreisindex für Deutschland um mindestens 10 %

vereinbarer Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung: identisch mit Auslöser (in Prozent)

vereinbarer Umfang der Anpassung: 100 % des Bezugsmaßstabes

vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall: frühestens alle 3 Jahre aus § 9a ErbbauRG bei Wohnen

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Ort und Einwohnerzahl: Zweibrücken (ca. 38.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Saarbrücken (ca. 30 Automin. entfernt), Kaiserslautern (ca. 40 Automin. entfernt), Mannheim (ca. 75 Automin. entfernt)

Autobahnzufahrt:
A8; A6 (über Kreuz Neunkirchen)

Bahnhof:
Zweibrücken

Flughafen:
Zweibrücken; Saarbrücken (ca. 40 km entfernt), Luxembourg (ca. 120 km entfernt), Frankfurt (ca. 160 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: zentrumsnah;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine nennenswerten

Topografie: von der Straße abfallend;
Garten mit Südausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 22 m

mittlere Tiefe:
ca. 32 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 780 m²

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau:	Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage hat die Grenze zum rechten Nachbarn bebaut. Die Garage des linken Nachbarn steht ebenfalls auf der Grundstücksgrenze.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bubenhausen-Ernstweiler, Blatt 3310 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Erbbauzinseintragungen und Reallast in Verbindung mit dem Erbbaurecht; Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks.

Anmerkung: Auftragsgemäß wird der Verkehrswert unbelastet ermittelt, d.h. ohne Berücksichtigung der Erbbauzinseintragungen. Zusätzlich werden auftragsgemäß der Wert einfluss dieser Rechte auf den Verkehrswert ermittelt (siehe 5.6) und daraus der belastete Verkehrswert abgeleitet.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Keine

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt wird von den Kaufinteressenten bewohnt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, abgesehen von den eventuell festgestellten Mängeln, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Es handelt sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. 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 und sind daher im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unvollständig und unverbindlich.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, zweigeschossig (Untergeschoss teilweise ausgebaut, teilweise Kellerräume), Dachgeschoss teilweise ausgebaut (Galerie).
Baujahr:	1970 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	2021 leicht renoviert: teilweise Innenausbau, vereinzelt Fenster, einzelne Sanitärelemente, teilweise elektrische Installationen, Warmwasserbereiter und Brenner der Heizung.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Giebelseiten teilweise Faserzement

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Einliegerwohnung mit Diele, Bad, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Loggia. Zur Hauptwohnung zwei Kellerräume, Heizungskeller, Tankraum und Schlafzimmer.

Erdgeschoss:

Windfang, Gäste-WC, Esszimmer, Wohnzimmer, überdachte Terrasse, Küche mit Abstellraum

Zwischengeschoß:

Schlafzimmer mit Ankleide und Bad, Kinderzimmer

Dachgeschoss:

Galerie und Speicher

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

Konstruktionsart:	Massivbau mit Teilen in Holzbauweise
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	überwiegend einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:	massiv, über EG / ZG Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz, Geländer Stahl mit Holzhandlauf
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Faserzementindeckung; keine Dämmung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung aus 2007 mit zentraler Warmwasserbereitung; Brenner, Warmwasserspeicher, Ausgleichsgefäß und Verrohrung teilweise erneuert in 2022

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**4.2.5.1 Hauptwohnung**

Bodenbeläge:	Fliesen und Laminat
--------------	---------------------

Wandbekleidungen:	In den Sanitärräumen Fliesen ca. 2 m hoch, sonst überwiegend Tapete oder Gips
Deckenbekleidungen:	Profilholz, Paneele, Gips und Tapete
Fenster:	überwiegend Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung aus dem Baujahr; vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus ca. 2022; überwiegend Kunststoffrollläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Drahtglas <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Doppelwaschtisch <u>WC:</u> wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch einfache bis mittlere Ausstattung
besondere Einrichtungen:	gemauerter Heizkamin
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	leicht nachteilig durch Split-Level-Bauweise und teilweise Durchgangszimmer, geringe Raumhöhen im UG

4.2.5.2 Einliegerwohnung

Bodenbeläge:	Laminat und Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen im Küchenbereich, im Bad Fliesen ca. 2m hoch, sonst Tapete oder Gips mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	überwiegend Tapete
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung aus dem Baujahr
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	nachteilig durch gefangenes Schlafzimmer

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse mit Außentreppe und zwei Loggien
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Mauerwerksfeuchtigkeit mit Schimmelbefall im Untergeschoss; Betonschäden und Undichtigkeiten an den Balkonen; überalterte und teilweise stark defekte Fenster; Fasadenschäden und -verschmutzungen; schadhafte Dachdeckung, fehlende Dachdämmung; teilw. überalterte technische Ausstattung; mannigfaltige Kleinschäden und fehlende Fertigstellungen (z.B. an Bodenbelägen, Rollladenbekleidungen, fehlende bzw. unvollständige Balkongeländer usw.)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Garage mit Nebenraum, rechtsseitig an das Wohnhaus angebaut, Metallschwingtor

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
befestigte Flächen in Verbundstein und Waschbeton, Mauern und Stützmauern, betonierte Außentreppe, Zaunanlagen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Erbbaurecht in 66482 Zweibrücken, Lindberghstr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt		
Bubenhausen-Ernstweiler	3310		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bubenhausen-Ernstweiler		917/4	780 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren **Ausgangsdaten** (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen **Kaufpreisbildungsmechanismen** und der Begründung des gewählten **Untersuchungsweges**. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient

deshalb vorrangig der „*Nachvollziehbarkeit*“ dieses Verkehrswertgutachtens.

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d. h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (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** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 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 (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z. B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i. S. d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- 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 dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nur eingeschränkt. In Zweifamilienhäusern wird üblicher Weise meist die größere Wohnung eigen genutzt und die kleinere Wohnung vermietet. Es handelt sich damit bei Zweifamilienhäusern teilweise um ein Renditeobjekt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird somit wie folgt begründet:

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

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Auch dies trifft für Zweifamilienhäuser bzw Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung mit Einschränkungen zu. Deshalb wird vorrangig das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	08.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	780 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.05.2023	× 1,09	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	125,35 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	780	× 0,96	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Orientierung			× 1,00	E3
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	120,34 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	120,34 €/m²	
Fläche	×	780 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	93.865,20 € rd. 93.865,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.05.2023 insgesamt **93.865,00 €**.

5.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	08.05.2023	230,50
BRW-Stichtag	01.01.2022	212,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,09$

E2

Das Bewertungsgrundstück ist größer als das Richtwertgrundstück. Üblicherweise sinkt der relative Bodenwert pro m² Grundstücksfläche bei zunehmender Grundstücksgröße. Die Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Bodenpreis wurden empirisch ermittelt. Umrechnungskoeffizienten finden sich im Landes-Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz.

5.3.2.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z. B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v. g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

Das Bewertungsmodell der WertR bezieht in die Bodenwertermittlung bereits den vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ein. Hier entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nur) dem wirtschaftlichen Vorteil, dem der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss (vgl. WertR, Abschnitt 4.3.2.2.1). D. h., im Bewertungsmodell der WertR erfolgt die Bodenwertermittlung im Hinblick auf das erbbauzinspflichtige Erbbaurecht. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei bestimmt durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins bzw. Bodenverzinsungsbetrag und dem am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich) erzielbarem Erbbauzins. Ggf. bestehende vertragliche Besonderheiten, die wertbeeinflussend sind, sollen nach dem Wortlaut der WertR gesondert berücksichtigt werden. Soll (z. B. für die Zwangsversteigerung) der Verkehrswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt werden, muss der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins mit Null angesetzt werden.

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses ermittelt werden und der Werteinfluss der Erbbauzinszahlungen separat ausgewiesen werden. Deshalb wird in den nachfolgenden Berechnungen zur Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts (ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses) der Erbbauzins auf 0 Euro gesetzt.

5.3.2.1.1 Bodenwertermittlung nach WertR 2006

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		93.865,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	2,40 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungstichtag	=	2.252,76 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	2.252,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	27,999
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 47$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,40$ %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	63.075,03 €
(nach WertR 2006)	rd.	63.075,00 €

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung

ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäu-

destandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		23,00 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	263,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 08.05.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.249,00 €/m ² WF	388,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstischtag	2.203,24 €/m ² WF	684,43 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	579.452,12 €	15.741,89 €
• Zu-/Abschläge	-15.500,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	563.952,12 €	15.741,89 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	27 Jahre
• prozentual	58,75 %	66,25 %
• Faktor	0,4125	0,3375
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	232.630,25 €	5.312,89 €
• besondere Bauteile	20.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	3.000,00 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	255.630,25 €	5.312,89 €

Gebäudesachwerte insgesamt **260.943,14 €**

Sachwert der Außenanlagen **+** **7.828,29 €**

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen **=** **268.771,43 €**

Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts

Bodenwertanteil des Erbbaurechts **=** **63.075,00 €**

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen **+** **268.771,43 €**

vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts **=** **331.846,43 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung k) **×** **1,12**

Erbbaurechtsfaktor f_{5We} **×** **0,90**

vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts **=** **334.501,20 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-** **169.400,00 €**

Sachwert des Erbbaurechts (nach WertR 2006) **=** **165.101,20 €**

rd. 165.000,00 €

Anmerkung:

Der Ansatz der Wohn-/Nutzflächen im Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren weichen voneinander ab, weil modellbedingt bestimmte Flächen (zum Beispiel Außenwohnflächen wie Balkone etc) in den Verfahren unterschiedlich zu berücksichtigen sind.

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von der Sachverständigen auf Basis des örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus**Ermittlung des Gebäudestandards unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,8		0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	35,0 %	28,3 %	36,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	

Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
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: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.195,00	35,0	418,25
2	1.320,00	28,3	373,56
3	1.525,00	36,7	559,68
4	1.835,00	0,0	0,00
5	2.295,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.351,49 gewogener Standard = 2,1
--

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 1.351,49 €/m² WF

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

• Zweite Wohneinheit × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,88

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.248,78 €/m² WF
rd. 1.249,00 €/m² WF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• einseitiger Anbau × 0,80

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 436,50 €/m² BGF
rd. 388,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Modellbedingter Abschlag für Ausbauzustand Kellerräume	-15.500,00 €
Summe	-15.500,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Galerie, Balkone und Terrasse nach Sanierung		20.000,00 €
Summe		20.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Heizkamin		3.000,00 €
Summe		3.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (260.943,14 €)	7.828,29 €
Summe	7.828,29 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) kann sich für das Erbbaugrundstück gemäß WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2 dann ergeben, wenn am Wertermittlungsstichtag

- die Restnutzungsdauer (n_G) des Gebäudes die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts erheblich übersteigt (d. h. $n_G \gg n_E$) und (gleichzeitig)
- dieses bei Vertragsablauf nicht oder nur tlw. zu entschädigen ist ($X < 100 \%$).

Der v. g. Gebäudewertanteil „entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts der baulichen Anlagen an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat.“

Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

Der letzte Satz der v. g. Berechnungsanweisung der WertR 2006 ist missverständlich und steht im Widerspruch zu den Beispielrechnungen Nr. 8 (Sachwertverfahren) und 9 (Ertragswertverfahren) in der Anlage 15 zur WertR 2006. Nach den v. g. Beispielrechnungen ist am Wertermittlungsstichtag der Gebäudewert bezogen auf die Situation bei Vertragsablauf – d. h. (nur) bezogen auf die aus Stichtagssicht bei Vertragsablauf geringere Restnutzungsdauer (i. d. R. als Differenz $n_G - n_E$ zu ermitteln) –, jedoch zu den allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

„Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder sind diese voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten

oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das (gemäß Bauakte) 1970 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,5	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5	
Summe		1,5	3,5	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1970 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 47 \text{ Jahre} =$) 1976.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bestimmt unter Berücksichtigung des nachfolgenden Erbbaurechtsfaktors.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Erbbaurechtsfaktor

Die WertR 2006 führt in Abschnitt 4.3.2.2 lediglich aus, dass auf das nach der finanzmathematischen Methode (d. h. als Summe aus einem ermittelten Boden- und ggf. Gebäudewertanteil) bewerteten Erbbaurecht zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden ist. Weiter heißt es a. a. O.: „Soweit ... Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ... aufgrund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.“ Da für das in der vorliegenden Form in der WertR 2006 erstmals veröffentlichte Bewertungsmodell (noch) keine (örtlich abgeleiteten) Marktanpassungsfaktoren vorliegen, wurde bei der Bestimmung des Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktors wie folgt vorgegangen:

Es ist nach der allgemeinen Erfahrung davon auszugehen, dass bei bebauten Erbbaurechten eine zusätzliche Marktanpassung (über die hinaus, die durch den Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren und den Sachwert-Marktanpassungsfaktor für normale bebaute Grundstücke realisiert wird) grundsätzlich immer erforderlich ist. Wenn kein aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleiteter Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor speziell für Erbbaurechte und auch keine zusätzlich zum „normalen“ Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor anwendbaren Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{SW} (hier stehen: 5 = für bebaute Erbbaurechte; W = für das Modell nach WertR 2006) abgeleitet wurden, werden neben dem Ansatz des normalen Liegenschaftszinssatzes p und dem normalen Sachwert-Marktanpassungsfaktors k hier die nachfolgenden (bereits um 0,05 reduzierten) Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{SS} des Modells nach Sprengnetter/Strotkamp angewendet:

- bei individuellen Wohnbaugrundstücken $f_{SS} = 0,90$

Auf die Möglichkeit einer Reduzierung nach Sprengnetter wird angesichts der in 2019 veröffentlichten Erbbaurechtsfaktoren des Oberen Gutachterausschusses verzichtet.

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 Werteinflusses 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 Kosten-schätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte 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 wertmäßigen Auswirkungen werden in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer ermittelt und entsprechen nicht den tatsächlichen Baukosten für die nachfolgend aufgezählten wertbeeinflussenden Umstände.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden • Balkonsanierungen erforderlich • Fassadenschäden und -verschmutzungen • Aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit im UG mit Schimmelbefall • Instandhaltungsstau Dacheindeckung • allgemeiner Instandhaltungsstau, umfangreiche Kleinschäden, fehlende Fertigstellungen • Minimalisanierung Außenanlagen • Instandhaltungsstau Innenausbau (teilw. defekte Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekl.)	-49.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen • Austausch der Fenster und Haustüren erforderlich • Dämmung der obersten Geschossdecke erforderlich • Modernisierung der elektrischen Installationen erforderlich	-92.000,00 €
Weitere Besonderheiten • Grundrissmängel (Durchgangszimmer, Minderhöhen etc)	-28.400,00 €
Summe	-169.400,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Er-

mittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Hauptwohnung EG / UG	202,00		6,00	1.212,00	14.544,00
	Einliegerwohnung UG	53,00		7,50	397,50	4.770,00
Garage	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe		255,00	1,00		1.659,50	19.914,00

Der Ansatz der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete berücksichtigt die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen.

Der Ansatz der Wohn-/Nutzflächen im Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren weichen voneinander ab, weil modellbedingt bestimmte Flächen (zum Beispiel Außenwohnflächen wie Balkone etc) in den Verfahren unterschiedlich zu berücksichtigen sind.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.914,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.645,18 €
jährlicher Reinertrag	= 15.268,82 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 93.865,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.252,76 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 13.016,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n _G = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,617
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 294.384,23 €
Bodenwert(anteil) des Erbbaurechts	+ 63.075,00 €
vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 357.459,23 €
Erbbaurechtsfaktor f _{5We}	× 0,90
vorläufiger marktangepasster Ertragswert des Erbbaurechts	= 321.713,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 169.400,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts (nach WertR 2006)	= 152.313,31 €
	rd. 152.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen auf Basis des örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von

der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	733,00
Instandhaltungskosten	----	----	3.544,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	367,68
Summe			4.645,18 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts

eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Gebäudesachwertanteil des Erbbaugrundstücks

Siehe Sachwertverfahren

Erbbaurechtsfaktor

Siehe Sachwertverfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

5.6 Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses (Grundbuch Abt. II Nr. 1-5)

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuchs enthaltenen Verpflichtungen zur Zahlung eines Erbbauzinses ermittelt werden und der Werteinfluss, den die dinglich gesicherte Erbbauzins-Reallast hat, gesondert ermittelt werden. Hierfür werden gegenübergestellt der Bodenwertanteil des Erbbaurechts unter Annahme der Zahlung eines Erbbauzinses von 0 Euro und der Bodenwert des Erbbaurechts unter Annahme der Zahlung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses.

Bodenwertanteil ohne Erbbauzinszahlung (1):

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		93.865,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	2,40 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	2.252,76 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	2.252,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	27,999
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 47$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,40$ %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts ohne Erbbauzinszahlung (1)	=	63.075,03 €
(nach WertR 2006)	rd.	63.075,00 €

Bodenwertanteil mit Erbbauzinszahlung (2):

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		93.865,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	2,40 %

angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungstichtag	=	2.252,76 €
erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	–	570,01 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	1.682,75 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	27,999
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 47$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2,40$ %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts mit Erbbauzinsszahlung (2)	=	47.115,32 €
(nach WertR 2006)	rd.	47.115,00 €

Die Differenz aus (1) und (2) ergibt den Werteinfluss der dinglich gesicherten Erbbauzinsszahlung, nämlich 63.075,00 € – 47.115,00 € = rd. 16.000 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach WertR 2006

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag

'Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen' (WertR 2006, Abschnitt 4.3.2.2.1). D. h. der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge und Abgaben sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

Angemessener Erbbauzins Z

Der angemessene Erbbauzins Z wird als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und üblichem Erbbauzinssatz z ermittelt. Vgl. Tabelle der üblichen Erbbauzinssätze in [1], Kapitel 4.09.8.

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungstichtag

Der zulässige Erbbauzins Z' ist der nach den vertraglichen Vereinbarungen, den gesetzlichen Bestimmungen und der ergänzenden Rechtsprechung am bzw. zeitnah zum Wertermittlungstichtag durchsetzbare Erbbauzinsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten. Bei der Bestimmung des Erbbauzinsanspruchs am Wertermittlungstichtag ist zu beachten, ob die Vereinbarung des Erbbauzinses und der Erbbauzinssanpassung insgesamt dinglich getroffen wurde, da schuldrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien nicht automatisch (d. h. kraft Gesetzes) auf den Erwerber übergehen. Bei entsprechender Vereinbarung kann der Grundstückseigentümer jedoch seine Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt. Ggf. ist somit für die Wertermittlung zwischen dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinsansprüchen zu unterscheiden.

Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinsses

Ausgangssituation:

Es wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung des Erbbauzinses verlangt werden kann:

- bei einem Mindestanstieg des „Auslösers“ (d) von 10,00 %,
- frühestens jedoch 3,00 Jahre nach der letzten Anpassung (vereinbartes bzw. gesetzliches Mindestintervall).

Die letzte Anpassung vor dem Wertermittlungstichtag 08.05.2023 erfolgte am 01.01.2023, d. h. 0,35 Jahre zuvor.

Die seit der letzten Anpassung eingetretene Veränderung des Auslöserindex wurde mit 2,30 % ermittelt.

Demnach ist nicht von einer Anpassungsmöglichkeit des Erbbauzinses am Wertermittlungstichtag W auszugehen.

In der Wertermittlung wird als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins Z' der angepasste Erbbauzins Z'_W angehalten.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_W = Z'_L \times (1 + m'_{LW} \times U)$$

Eingangsdaten:

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins	Z'_L	= 570,01 €
Veränderung des Anpassungsmaßstabes M	m'_{LW}	= 2,30 %
vereinbarter Umfang der Anpassung	U	= 100,00 %

(Zwischen-)Ergebnis:

(vorläufig) angepasster Erbbauzins	Z'_W	= 570,01 €
------------------------------------	--------	------------

Zusätzlich ist noch die „Kappungsgrenze“ zu berücksichtigen.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$Z'_{W_{\max.}} = Z'_0 \times (1 + g'_{0W})$$

Eingangsdaten:

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins	Z'_0	= 139,58 €
(bisherige) Veränderung der Kappungsgrenze G	g'_{0W}	= 406,53 %

(Zwischen-)Ergebnis:

max. erzielbarer Erbbauzins	$Z'_{W_{\max.}}$	= 707,01 €
-----------------------------	------------------	------------

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins Z' liegt unter dem max. erzielbaren Erbbauzins und wird mit jährlich 570,01 € in Ansatz gebracht.

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **165.000,00 €**,
der **Ertragswert** wurde mit rd. **152.000,00 €**
festgesetzt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich überwiegend um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,21 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren

in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,21 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{0,210}$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[165.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 152.000,00 \text{ €} \times 0,210] \div 1,210 = \text{rd. } \mathbf{163.000,00 \text{ €}}$.

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

5.8 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Erbbauzins-Reallast / Erbbauzinszahlungen in Abt. II des Grundbuchs)** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Erbbaurecht in 66482 Zweibrücken, Lindberghstr. 2

Erbbaugrundbuch	Blatt	
Bubenhausen-Ernstweiler	3310	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bubenhausen-Ernstweiler		917/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 mit rd.

163.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Die Wertminderung durch die dingliche Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses beträgt rund 16.000 Euro. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der Erbbauzins-Zahlungen ein belasteter Verkehrswert von rund 147.000 Euro.

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

Homburg, den 11.05.2023



Martina Deichl

Martina Deichl

Immobilien-Betriebswirtin (Diplom Europäische Immobilien Akademie Saarbrücken)

Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Landkreise Neunkirchen und Saarlouis

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007
- [4] Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage 2015
- [5] Kleiber digital

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

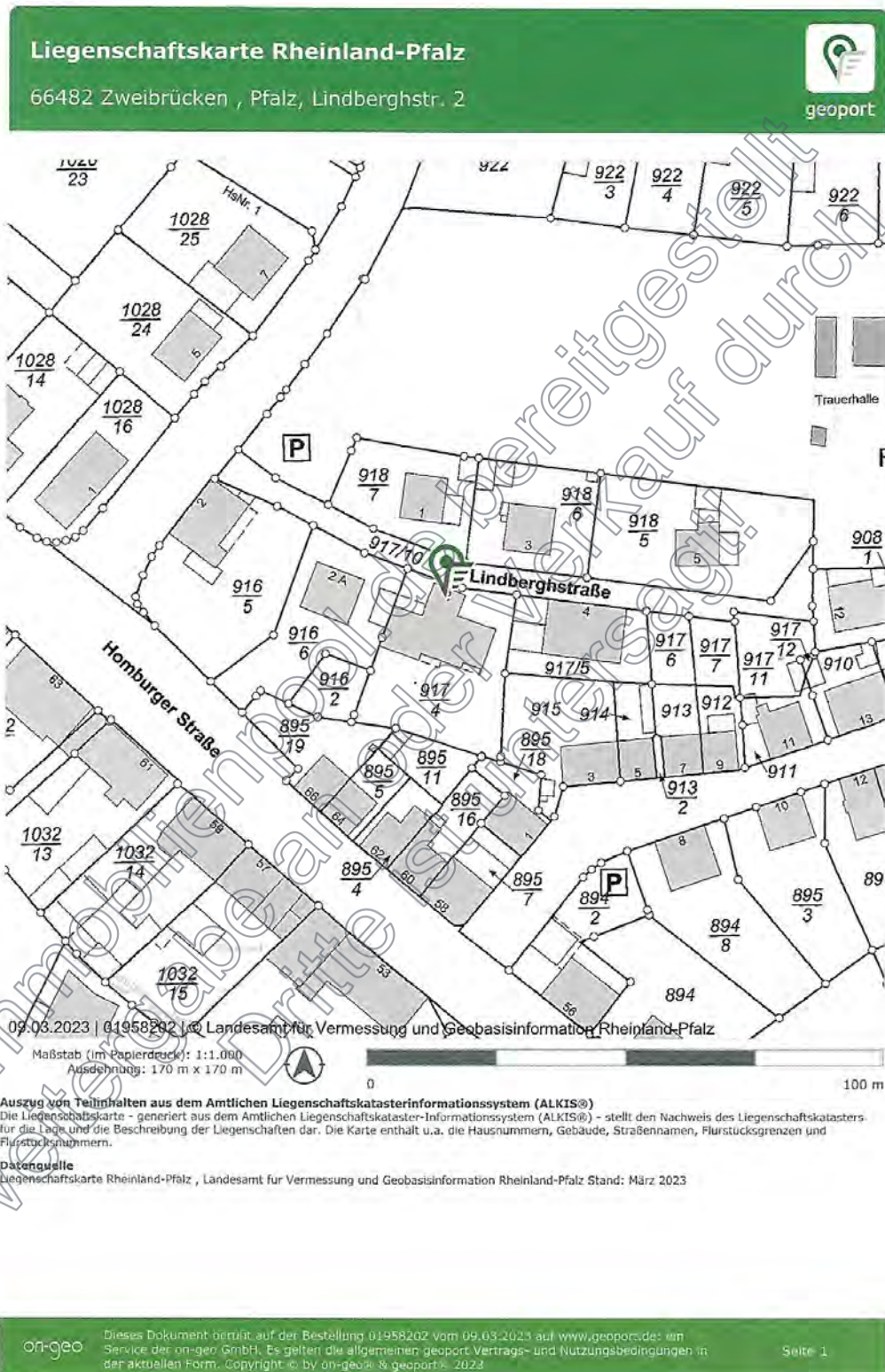
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Wohnflächenberechnung
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Wohnflächenberechnung

Raum	Länge	Breite	Fläche
------	-------	--------	--------

Hauptwohnung**ERDGESCHOSS**

Windfang	1,89 x	1,80	=	3,40	
+	1,95 x	1,03	=	2,01	
+	0,60 x	1,68	=	1,01	
Summe				6,42	6,42 m²
WC	1,76 x	0,96	=	1,69	
Summe				1,69	1,69 m²
AR	1,37 x	1,96	=	2,69	
Summe				2,69	2,69 m²
Esszimmer	4,00 x	7,50	=	30,00	
Summe				30,00	30,00 m²
Küche	4,16 x	4,00	=	16,64	
Summe				16,64	16,64 m²
Wohnzimmer	3,85 x	7,30	=	28,11	
+	-0,80 x	0,40	=	-0,32	
Summe				27,79	27,79 m²
Terrasse (überdacht)	3,89 x	2,60 x 0,5	=	5,06	
Summe				5,06	5,06 m²

ZWISCHENGESCHOSS

Flur	1,38	x	2,06	=	2,84	
Summe					2,84	2,84 m ²

Bad	2,35	x	3,70	=	8,70	
Summe					8,70	8,70 m ²

Ankleide	3,59	x	2,35	=	8,44	
Summe					8,44	8,44 m ²

Schlafzimmer	3,71	x	5,55	=	20,59	
Summe					20,59	20,59 m ²

Kind	3,70	x	4,36	=	16,13	
Summe					16,13	16,13 m ²

Balkon (überdacht)	1,15	x	3,54	x	0,5	=	2,04	
Summe							2,04	2,04 m ²

GALERIE

Galerie	4,00 x	4,14	=	16,56	
+	-4,00 x	2,00 x	0,5 =	-4,00	
Summe				12,56	12,56 m²

UNTERGESCHOSS

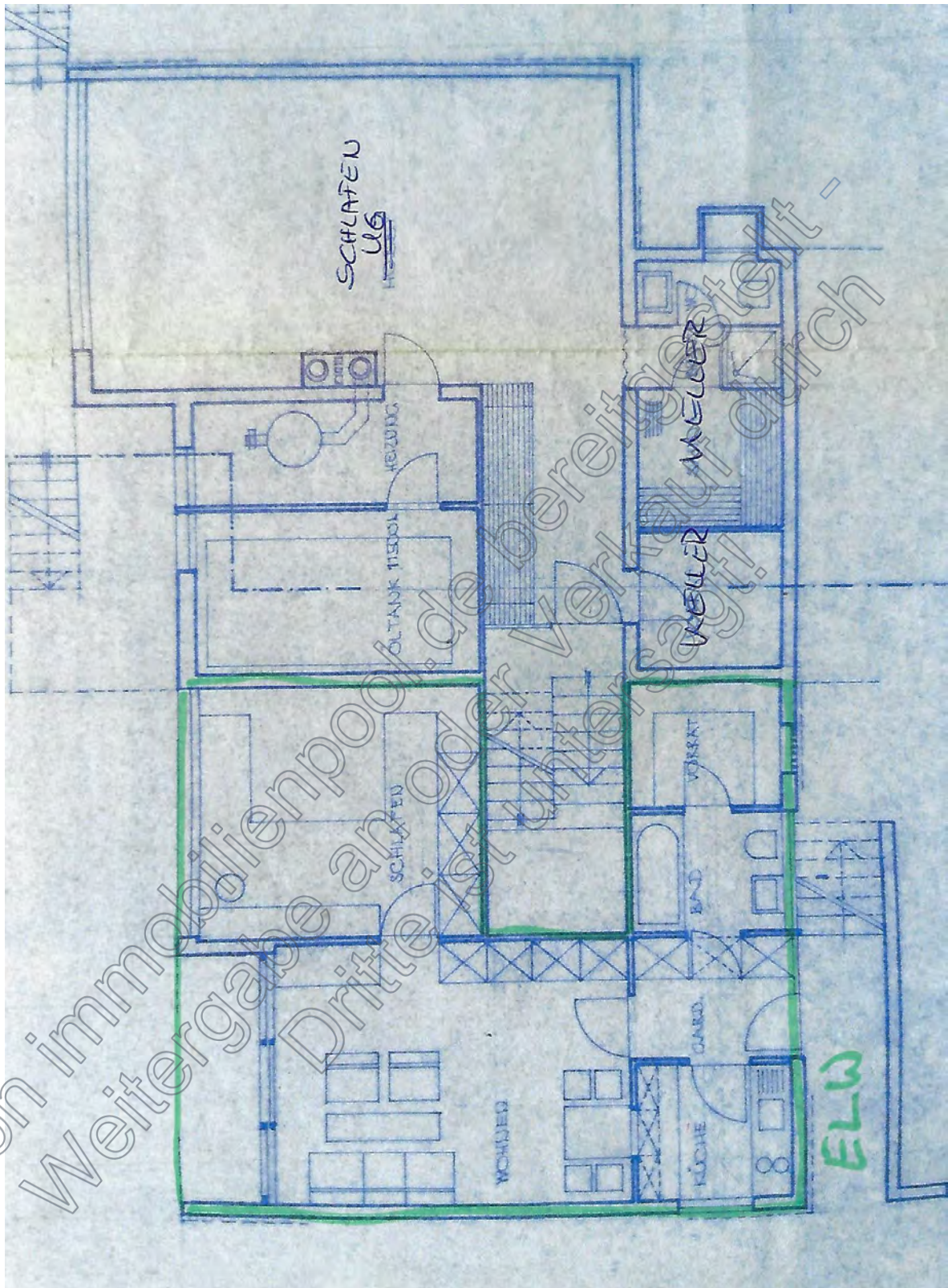
Schlafzimmer m. Ankleide	4,31	x	7,72	=	33,27	
+	-0,51	x	1,09	=	-0,56	
+	2,07	x	3,61	=	7,47	
Summe					40,18	40,18 m ²

Summe Hauptwohnung**202 m²**

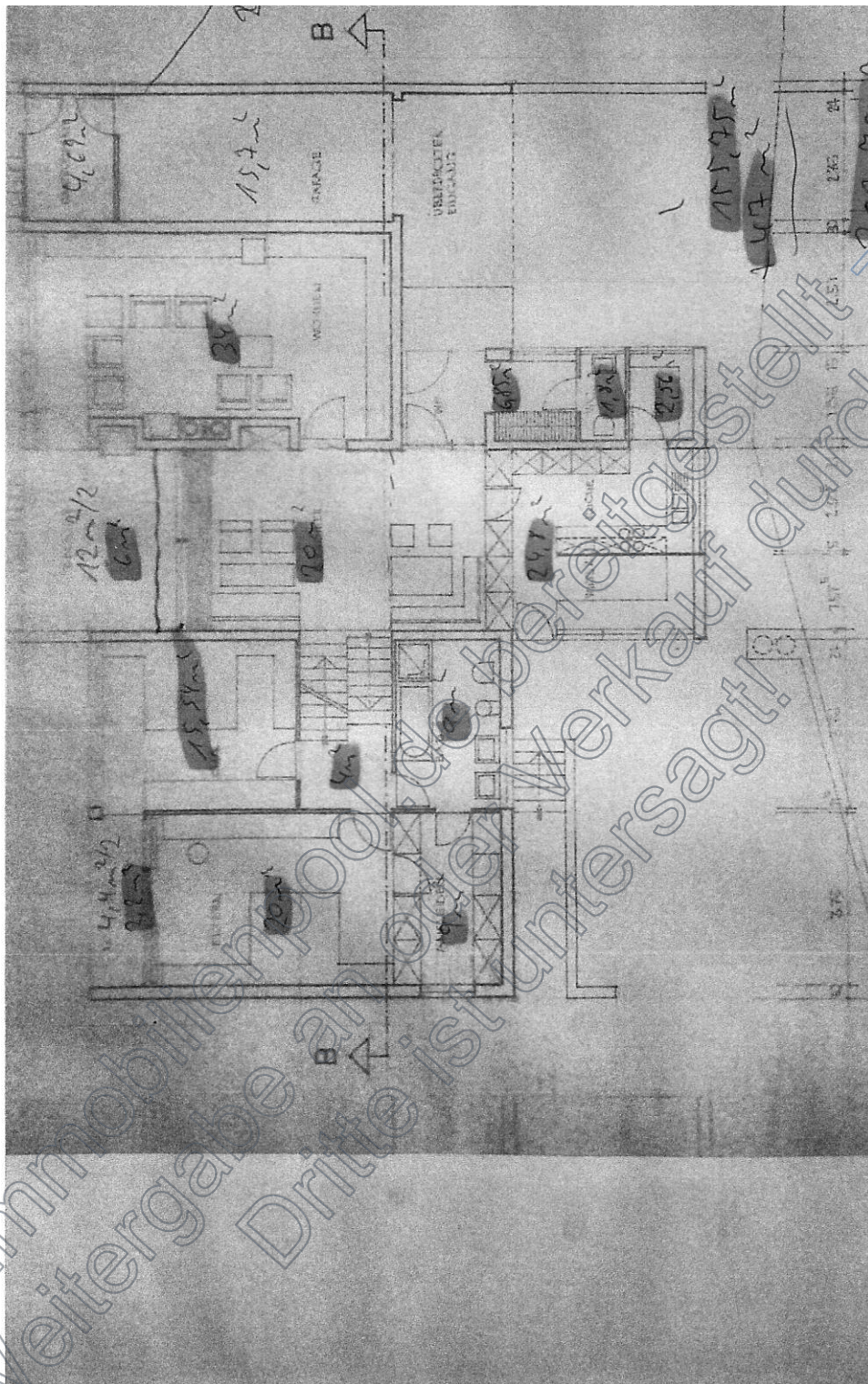
Einliegerwohnung

Windfang	1,72	x	2,22	=	3,82	
Summe					3,82	3,82 m ²
Bad	1,72	x	2,09	=	3,59	
Summe					3,59	3,59 m ²
Küche	2,18	x	1,86	=	4,05	
Summe					4,05	4,05 m ²
Wohnzimmer	3,74	x	5,49	=	20,53	
Summe					20,53	20,53 m ²
HWR	1,78	x	2,15	=	3,83	
Summe					3,83	3,83 m ²
Schlafzimmer	3,74	x	4,04	=	15,11	
Summe					15,11	15,11 m ²
Balkon (überdacht)	1,15	x	3,54	x	0,5	=
Summe					2,04	2,04 m ²
Summe Einliegerwohnung						53 m²

Summe Wohnhaus gesamt	255 m²
------------------------------	--------------------------

Anlage 3: Grundrisse

Grundriss Untergeschoss mit Einliegerwohnung (ELW)



Grundriss EG

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht mit linkem Giebel



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Rückansicht

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Fehlende Fassadenbekleidung

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Fassadenschäden



Bild 8: Zustand Holzfenster

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Zustand Holzfenster



Bild 10: Loggien