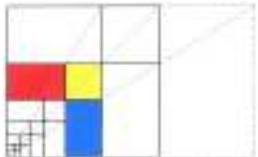




Kein Original  
Gutachten!

**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!**



**Architekt Dipl.-Ing.  
Hans-Joachim Heck**

- Freier und geprüfter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, geprüft und überwacht von der Sprengnetter-Akademie Bad-Neuenahr-Ahrweiler, Reg.-Nr.: S0040309
- Mitglied im Sprengnetter Expertengremium für Immobilienwerte für den Bereich Rheinland-Pfalz West

**Hauptstraße 4  
54666 Irrel**

Tel.: 06525-934820  
Fax 06525-9348210  
Email: heck@architekten-irrel.de



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
Sprengnetter Akademie  
Geschichte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Rheinland-Pfalz West

Reg.-Nr.: S 00403-09

Datum: 20.01.2025

Az.: 10 K 2/24, Feltges, Schleid

Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstraße 2-4  
**54634 Bitburg**

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 54636 Schleid, Ulsbachstr. 5a**



im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend den Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Schleid Blatt 898, lfd. Nr. 1, Gemarkung Schleid, Flur 6, Flurstück 57/2,

**Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
22.08.2024 ermittelt mit rd.

**40.500 €**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 110 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 58 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Verfahren.....	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.5.1	Wohnung .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
<b>4.1.1</b>	<b>Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ...</b>	<b>15</b>

<b>4.1.1.1</b>	<b>Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....</b>	15
<b>4.1.1.2</b>	<b>Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....</b>	15
<b>4.1.2</b>	<b>Zu den herangezogenen Verfahren .....</b>	16
<b>4.1.2.1</b>	<b>Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....</b>	16
<b>4.1.2.2</b>	<b>Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....</b>	17
4.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	18
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.3.3	Sachwertberechnung.....	23
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	24
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	33
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	36
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	37
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	40
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	41
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	42
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	42
4.6.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
4.6.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	43
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	45
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	45
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	45
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	46
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	46
4.7.5	Verkehrswert.....	46
<b>4.8</b>	<b>Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten .....</b>	47
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	50
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	50
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	50
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	51
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	52

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Verfahren

Zwangsversteigerungsverfahren

gegen

Az. des Gerichts:

10 K 2/24

### 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus

Objektadresse:

Ulsbachstr. 5a  
54636 Schleid

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Schleid, Blatt 898, Ifd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Schleid, Flur 6, Flurstück 57/2 (1808 m<sup>2</sup>)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bitburg vom 17.07.2024, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten, betreffend den Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Schleid Blatt 898, Ifd. Nr. 1, Gemarkung Schleid, Flur 6, Flurstück 57/2, der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag:

22.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

22.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 22.08.2024 wurden die am Verfahren zu Beteiligenden durch Einschreiben mit

Rückschein vom 01.08.2024 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. war zum Ortstermin anwesend, gestattete jedoch keine Innenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin:

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Mit Schreiben vom 14.05.2012 an die Beteiligten am Verfahren wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)  
Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024  
Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
  - Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.01.2025
  - Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
  - Sonstige Bewertungsdaten aus der unter dem Abschnitt "Verwendete Wertermittlungsliteratur" aufgeführten Literatur.
  - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
  - Auszug aus der Straßenkarte und aus dem Ortsplan
  - Zum Zeitpunkt der Wertermittlung gültiger Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Eifelkreis Bitburg-Prüm, sowie gültiger Landesgrundstücksmarktbericht für das Land Rheinland-Pfalz.
  - ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
  - Preisspiegel Wohnmieten, Sprengnetter Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Besonderheiten:

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht ermöglicht worden.

war zwar anwesend, hat jedoch eine Innenbesichtigung verweigert. Aus diesem Grunde musste die Wertermittlung auf der Grundlage einer Außenbesichtigung erfolgen. Dieser Umstand wird in der Wertermittlung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

### Maßgaben:

Laut Auftraggeber soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- über die Verkehrs- und Geschäftslage;
- über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen;
- ob Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen;
- ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht;
- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht;
- des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum;
- ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht;
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber);
- Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom beauftragten SV nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)
- ob eine Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Schleid (ca. 355 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfer-  
nungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Bitburg (ca. 13 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 172 km entfernt)

Bundesstraßen:

B5, Anschluss bei Fließem (ca. 8 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A60, Anschluss Nattenheimer Barriere (ca. 8 km ent-  
fernt)

Bahnhof:

Bitburg/Erdorf (ca. 13 km entfernt)



Gemeinsamkeiten:

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über das Flurstück 57/1. Eine weitere Zufahrt ist über den Weg, Flurstück 92, möglich. Zum Ortstermin konnte die Lage dieser Zuwegung jedoch nicht festgestellt werden, da dieser Bereich stark verbuscht ist.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastfreie Fläche 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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Schleid, folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 5):

- Grunddienstbarkeit, Zwangsversteigerungsvermerk.
- 1.) Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 6, Flurstück 55, gemäß Auszug aus dem Flurbereinigungsplan O.Nr. 63/03 vom 18.10.1971, eingetragen am 09.02.1973 in Blatt 629 und in Blatt 898 übertragen am 12.11.2001
  - 2.) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht)

54636 Schleid; Gleichrang mit Abt. II/Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 11.10.2001 (Ur Nr. 1671/01 eingetragen am 12.11.2001.

**Zu 1.)** Ursprünglich gehörten die Flurstücke 57/1 und 57/2 zusammen als Flurstück 57. Zum jetzigen Zeitpunkt grenzt lediglich das Flurstück 57/1 an das Flurstück 55 an. Hier macht u.U. ein Wegerecht Sinn. Jedoch eine Beeinträchtigung auf den Wert für das Flurstück 57/2 ist nicht gegeben.

**Zu 2.)** Zum OT konnte in Erfahrung gebracht werden, dass für die persönliche Dienstbarkeit zwischenzeitlich verstorben ist. Der Besitz für das Flurstück 57/1 hat zwischenzeitlich gewechselt. Eine Beeinträchtigung auf den Wert für das Flurstück 57/2 ist nicht gegeben.

#### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

#### nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Befragungen dem SV nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

#### Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

#### Denkmalschutz:

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

#### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

#### Bodenordnungsverfahren:

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

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h.

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

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Baujahr: 1900 (nach örtl. Erkundungen und Feststellungen)

Modernisierung: 1998 wurde das Gebäude entkernt und mit den Renovierungen begonnen. Diese sind bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen (gemäß Angaben des Eigentümers).

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 99,9 m<sup>2</sup>; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 319,4 m<sup>2</sup>

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht: tlw. verputzt, teilw. unverputztes Bruchstein- und Schwemmsteinmauerwerk, der teilw. vorhandene Anstrich ist techn. überaltert;

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Untergeschoss:

Diele/Treppenhaus, Heizungs- und Tankraum

#### Erdgeschoss:

Diele/Treppenhaus, Abstellraum, Küche, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, Bruchstein
Untergeschoss	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Bruchsteinmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, nichttragende Innenwände: Schwemmsteinmauerwerk Die Angaben basieren auf den Bauantragsplänen
Geschossdecken:	Stahlbeton Die Angaben basieren auf den Bauantragsplänen
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton Die Angaben basieren auf den Bauantragsplänen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang stark vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Stahl  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Profilblechplatten; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum zugänglich und begehbar, besitzt Ausbaupotenzial Weitere Angaben können hierzu nicht gemacht werden, da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden,

da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Heizung:

Ursprünglich war nach den vorliegenden Planunterlagen eine Ölheizung. Zum Ortstermin war der hierfür vorgesehene Bereich einsehbar. Dieser Bereich war angefüllt mit Bauschutt und sonstigem Abfall.

Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Lüftung:

Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Warmwasserversorgung:

Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:

Angaben können auf Grund der untersagten Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Wandbekleidungen:

Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;

Deckenbekleidungen:

Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Rollläden aus Kunststoff  
Weitere Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, hierzu nicht gemacht werden;

Türen:

Eingangstür:  
Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:

Angaben zu den Zimmertüren können keine gemacht werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde;

sanitäre Installation:

Da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können hierzu keine Angaben gemacht werden;

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:

individuell, nach vorliegenden Bauzeichnungen

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	Angaben können auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
Besonnung und Belichtung:	Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;
Bauschäden und Baumängel:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist schlecht.        Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.        Im Untergeschoss ist laut Planunterlagen Eine Ölheizung und Tankraum für Heizöl geplant. Die jetzige Decke (Holzbalkendecke), welche z.Z. vorhanden ist, ist für diese Nutzung nicht zulässig (fehlender Brandschutz). Über dem Bereich des Heizungs- und Tankraumes ist ein Kinderzimmer, nach vorliegenden Planunterlagen, vorgesehen. Örtlich festgestellt wurde, dass sich in der Decke zw. Heizungs- und Tankraum eine Öffnung in der Decke befindet. Über eine Leiter ist ein Zugang zu diesem "Kinderzimmer" angelegt worden.</p>

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen.

Die Zuwegung zum Wohnhaus befindet sich in einem schlechten Zustand, Das Gelände um das Wohngebäude ist stark verbuscht.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54636 Schleid, Ulsbachstr. 5a zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Schleid	898	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schleid	6	57/2
		Fläche
		1.808 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungs- teilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücks- teile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbst- ständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienwohnhaus	983 m <sup>2</sup>
B	Grünfläche, Freizeitgelände	825 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.808 m <sup>2</sup>

## 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 4.1.1.1 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

#### 4.1.1.2 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 Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### 4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### **4.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks**

##### **4.1.2.2.1 Anwendbare Verfahren**

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

##### **Vergleichswertverfahren**

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.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenarten der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

##### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- 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 markt-konforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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 bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 900 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 22.08.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 1.808 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 983 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	×	1,04 E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00 E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	37,44 €/m <sup>2</sup> E3
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.808	×	0,82 E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Bauweise	offen		×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>30,70 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>30,70 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	983 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>30.178,10 €</b> <u>rd. 30.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 insgesamt **30.200,00 €**.

### 4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	22.08.2024	271,10
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,04**

#### E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu



berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

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

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

### E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

### E4

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.808,00	0,67
Vergleichsobjekt	900,00	0,82

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,82**

## 4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher

Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### **4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) 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.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/ $m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „€/ $m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **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.

## 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.

## 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.

## 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 Unterhaltsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## 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.

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## 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)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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.

### **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 Unterhaltsaufwendungen, 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.

#### **4.3.3 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	657,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	319,40 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	2.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	212.345,80 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.08.2024 (2010 = 100)</b>	x	122,1/100



<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	259.274,22 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	0,990
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	256.681,48 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre
• prozentual		46,27 %
• Faktor	x	0,5373
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	137.914,96 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	137.914,96 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+ 5.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 142.914,96 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.200,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 173.114,96 €
<b>Sachwertfaktor</b>	× 0,83
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	= 143.685,42 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 108.000,00 €
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	= 35.685,42 €
	rd. 35.700,00 €

#### 4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig

verwertbar sind. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) 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), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### **Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

##### **Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	24,0 %	53,0 %	0,0 %	0,0 %

##### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschrallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschrallschutz



<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	550,00	23,0	126,50
2	610,00	24,0	146,40
3	700,00	53,0	371,00
4	845,00	0,0	0,00
5	1.055,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 643,90
gewogener Standard = 2,4			

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 643,90 €/m<sup>2</sup> BGF

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

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,000

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,000

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 643,90 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 644,00 €/m<sup>2</sup> BGF

#### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	580,00	23,0	133,40
2	645,00	24,0	154,80
3	745,00	53,0	394,85
4	895,00	0,0	0,00



5	1.120,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,4	=	683,05

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 683,05 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße	x	1,000
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	683,05 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	683,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	644,00	214,51	67,16	432,51
Gebäudeteil 2	683,00	104,89	32,84	224,30
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>657,00</b>

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Balkon	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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

Außenanlagen sind fest mit dem Grundstück verbundene bauliche und nicht bauliche Anlagen, die jedoch keine Gebäude oder Gebäudeteile sind. Hierzu gehören insbesondere:

- Aufwuchs,
- Einfriedungen,
- Bodenverbesserungen (z.B. Drainagen).
- Im weiteren Sinne können unter dieser Position auch kleinere Aufbauten mit bewertet werden (z.B. ein kleiner Schuppen), obwohl diese korrekter den Gebäuden zuzuordnen sind.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücksanschlüsse	2.000,00 €
Hofbefestigung	3.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

### 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das (nach örtl. Erkundungen und Feststellungen) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	12,0	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1900 = 124$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Ge-schäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurch-schnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Ge-samtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwert-faktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des Sprengnetter-Sachwertfaktors

bestimmt.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen seit geraumer Zeit und dabei häufig erst einmalig bzw. in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Diese Veröffentlichungen sind jedoch man-gels genauer Beschreibung bzw. tatsächlich geänderter Bewertungs- und Auswertemodelle i. d. R. nicht miteinander vergleichbar. Es kann deshalb noch nicht hinreichend sicher beur-teilt werden, ob die Sachwertfaktoren wesentlichen zeitlichen Änderungen unterliegen. Die Auswertungen müssen deshalb in regelmäßigen zeitlichen Abständen wiederholt werden.

Aus empirischen Untersuchungen im Zusammenhang mit Wertermittlungen zu zurücklie-genden Stichtagen ist jedoch bekannt, dass durch den Bezug der Sachwertfaktoren auf das Bodenwertniveau auch für diese Fälle plausible Ergebnisse erzielt wurden, wenn der anzu-setzende Sachwertfaktor entsprechend dem Bodenwertniveau und dem vorläufigen Sach-wert am jeweiligen Wertermittlungstichtag aus dem Sprengnetter Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem bestimmt wurde. Diese Vorgehensweise erscheint zumindest dann auch für aktuelle Verkehrswertermittlungen sachgemäß, wenn die Preisentwicklung auf dem örtlichen Grundstücksteilmärkt für bebaute und unbebaute (vorrangig EFH/ZFH-)Grundstücke tendenziell einheitlich verläuft.

Das Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren wurde entsprechend den Angaben in [1], Band 3, Kapitel 3.03 auf der Grundlage mehrerer von Sprengnetter Immobilienbewertung und zahlreicher Gutachterausschüsse durchgeföhrten Kaufpreisanalysen und sonstiger mitgeteilter Sachwertfaktor-Tabellen entwickelt. Allein die von Spreng-netter Immobilienbewertung hierfür durchgeföhrte Kaufpreisanalyse umfasste 21 Stichpro-ben aus unterschiedlichen Regionen verteilt über ganz Deutschland mit insgesamt über 4.400 Kauffällen.

Die dem v. g. bundesdurchschnittlichen Überblick zugrunde gelegten Sachwertfaktorkurven stimmen im Rahmen der erzielbaren Genauigkeit für das jeweilige Bodenwertniveau gut überein. D. h. bei gleichem Bodenwertniveau liegen auch weitgehend übereinstimmende Sachwertfaktorkurven vor.

Es kann deshalb mangels verfügbarer örtlicher Auswertungen grundsätzlich davon ausge-gangen werden, dass die v. g. Sachwertfaktoren durch den Bezug auf das durchschnittliche Bodenwertniveau (in der Gemeinde bzw. im Baugebiet) auch auf andere Gemeinden über-tragen werden können (vgl. hierzu ausführlichen Fachbeitrag "Zur Ableitung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren im NHK 95-Modell" von Sprengnetter in [4], Heft 1/2000, S. 7ff. bzw. Erläuterungen zur Anwendung der Sachwertfaktor-Tabellen in [1], S. 3.03/3/2).

Der Sachverständige ist Mitglied in dem örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium.

In dem Sprengnetter Expertengremium werden die zur Verfügung stehenden Wertermittlungsdaten nach in sog. Arbeitspapieren definierten einheitlichen fachlichen „Sprengnetter Standards“ (Arbeitspapiere) aufbereitet. Dazu werden kontinuierlich u.a. Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert oder/oder Objekte mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten, zu den jeweils ein Wertgutachten oder eine Nachbewertung erstellt wurde, die Objekte somit innen und außen bekannt sind, werden örtliche Sachwertfaktoren berechnet. Diese werden sowohl mit den bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren in [1] als auch mit den Sprengnetter-Korrekturgliedern für Sachwertfaktoren für die Region des Bewertungsobjekts verglichen und hieraus eine regionale Anpassung zu den v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren ermittelt. Durch diesen doppelten Abgleich wird ein Höchstmaß an Marktnähe garantiert.

### **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.

### **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.

Auf Grund dessen, dass lediglich eine Außenbesichtigung, mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, ermöglicht wurde, mussten Fakten frei geschätzt werden. Das berücksichtigt der Gutachter mit einem Minuswert von 25% des vorläufig marktangepassten Sachwertes bei den Zustandsbesonderheiten (boG's – Sicherheitsabschlag).

Sollte eine Besichtigung des Objektes im Nachhinein ermöglicht werden, so ist das Gutachten gegebenenfalls den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung

oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich 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 korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-63.500,00 €
• Einfamilienhaus	-63.500,00 €
Weitere Besonderheiten	-44.500,00 €
• Zuschlag auf die Zustandsbesonderheiten, da lediglich eine Außenbesichtigung ermöglicht wurde (Sicherheitsabschlag)	-34.500,00 €
• Freilegungskosten (ehem. Holzschuppen), Entrümpelung Untergeschoss, Rodung der Grundstücksverbuschung	-10.000,00 €
Summe	-108.000,00 €

#### **Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“**

##### **Modernisierungskosten u.ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)	827,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 99,91 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 82.625,57 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 82.625,57 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 0,99
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 81.799,31 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk)	= 81.799,31 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.139,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 99,91 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	= 213.707,49 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK	0,38
Erstnutzungsfaktor	1,25

#### **Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

$$\text{GEZ} = \text{vorl. marktangepasster Sachwert} \times \text{NS} \times (\text{Erstnutzungsfaktor} - 1)$$

$$\text{GEZ} = 143.685,42 \text{ €} \quad x \quad 0,38 \quad x (1,25 - 1) \quad = \quad 13.650,11 \text{ €}$$

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	78,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x 99,91 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	x 12,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 4.675,79 €

**Gesamtwerteneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	- 81.799,31 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 13.650,11 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 4.675,79 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<b>= -63.473,41 €</b>
	<b>rd. -63.500,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,776$

#### 4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

##### 4.4.1 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.

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die

Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **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 Unterhaltsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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.

### **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.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	99,91		6,00	599,46
Summe			99,91	-		599,46
						7.193,52

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **7.193,52 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **= 1.654,51 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 5.539,01 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
2,51 % von 30.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **= 758,02 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 4.780,99 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 2,51 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer **× 23,520**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 112.448,88 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 30.200,00 €**

**vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“** **= 142.648,88 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 142.648,88 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 108.000,00 €**

**Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“** **= 34.648,88 €**

**rd. 34.600,00 €**



#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

###### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich teilw. 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Auf Grund des Umstandes, dass die Bewertung lediglich auf der Grundlage einer Außenbesichtigung erstellt werden kann und nur für einen geringen Anteil eine Berechnung vorliegt, erfolgt die Berechnung der restlichen Wohnfläche mit ausreichender Genauigkeit aus der überbauten Fläche bzw. den Geschoßflächen. Durch Multiplikation mit dem Nutzflächenfaktor wird die Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschoss um den Mauerwerksanteil und die auf die Wohn- bzw. Nutzflächen nicht anrechenbaren Geschoßflächenanteile auf die (Netto) Nutz- bzw. Wohnfläche reduziert. Der Nutzflächenfaktor ist abhängig von der Geschoßzahl, der Haustiefe, der Gebäudeart und dem Baujahr des Gebäudes.

###### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt 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.

Der Sachverständige ist Mitglied in dem örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium. In dem Expertengremium werden die zur Verfügung stehenden Mietdaten nach in sog. Arbeitspapieren definierten einheitlichen fachlichen „Sprengnetter Standards“ aufbereitet. Durch die konsequente Auswertung u. a. von marktüblichen Mieten zu Objekten, zu den jeweils ein Wertgutachten erstellt wurde, die Objekte somit innen und außen bekannt sind, und dem Abgleich dieser Mieten mit den Sprengnetter-Vergleichsmieten für die Region des Bewertungsobjekts wird ein Höchstmaß an Marktnähe garantiert.

###### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden 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.

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 WertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig** entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d.h. durchschnittlicher) und nachhaltiger (d.h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z.B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d.h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

**bzw. unterdurchschnittlich hoch**, z.B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z.B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb **mit** den in [1], Kapitel 3.05, Tabelle 2 **veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde. Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1).

Die Frage, ob den pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter oder den Ansätzen der II. BV (oder sogar eigenen Auswertungen) für den BWK-Ansatz im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten. Hiernach kommt es vorrangig darauf an, dass dem BWK-Ansatz das gleiche Bestimmungsmodell zugrunde gelegt wird, dass auch bei der Ableitung des angehaltenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde.

Die vorrangige Anwendung der pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter wird (bereits bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze) – zumindest bei gewöhnlichen Objekten – empfohlen, weil:

- diese Tabellen hinreichend nach Objektarten differenziert sind (die Instandhaltungskosten für eine Lagerhalle mit Bürotrakt, bei der die Verwaltungs- und tlw. Instandhaltungskosten häufig auf den Mieter umgelegt werden, sind anders als bei einem dem Wohnungsmietrecht unterliegenden Mehrfamilienhaus). D.h. der 2. Grundsatz für marktkonforme Wertermittlungen ist sachgemäß beachtet;
- die BWK-Spannen regelmäßig durch Befragung von Verwaltungsunternehmen und durch eigene Erhebungen bei Bewertungen überprüft werden (und durch den prozentualen Bezug auf den Rohertrag relativ zeitunabhängig sind);
- die RND-abhängige Tabellierung der BWK den mit zunehmendem Alter steigenden Instandhaltungsaufwand plausibel berücksichtigt;

- Kaufpreisunterschiede mit diesem Modell hinreichend genau erklärt werden können (d.h. die Differenzierung der BWK in diesem Modell entspricht den Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt).

Lediglich bei Objekten mit wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten – z.B. ein ehemaliges Bankgebäude, bei dem wesentliche Gebäudeteile (z.B. Tresorräume etc.) nicht mehr nachhaltig nutz- bzw. vermietbar und deshalb im Rohertragsansatz unberücksichtigt sind, die aber trotzdem instandgehalten werden müssen – sind die voraussichtlichen Unterhaltungsmehraufwendungen über Einzelansätze zusätzlich zu kalkulieren und in der Wertermittlung entsprechend wertmindernd zu berücksichtigen. Dieser Mehraufwand muss allerdings auch bei den m<sup>2</sup>-bezogenen Ansätzen nach der II. BV berücksichtigt werden.

Die (Einzel-)Ansätze der II. BV beziehen sich dagegen auf den öffentlich geförderten Wohnraum. D.h. die II. BV enthält entsprechend ihrem gesetzlich definierten Anwendungsbereich keine BWK-Ansätze z.B. für Gewerbeimmobilien. Ebenso mangelt es hier an einer Anwendungsanleitung, wie Objektunterschiede (z.B. das Alter) bei der Bestimmung der einzelnen BWK-Ansätze zu berücksichtigen sind. Die BWK-Bestimmung nach der II. BV ist dementsprechend zu undifferenziert und subjektive Einschätzungen können zu erheblich differierenden Ansätzen führen. Man hat bei diesem System (z.B. vor Gericht) deshalb u.U. erhebliche Erklärungsprobleme. Zudem sind auch keine anderen belegten empirischen Erhebungen bekannt, die eine vergleichbare Differenziertheit aufweisen.

### **Liegenschaftzinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftzinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftzinssatzes

bestimmt.

Der Sprengnetter-Liegenschaftzinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung im Sprengnetter-Liegenschaftzinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftzinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde.

Der Sachverständige ist Mitglied in dem örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium. In dem Sprengnetter Expertengremium werden die zur Verfügung stehenden Wertermittlungsdaten nach in sog. Arbeitspapieren definierten einheitlichen fachlichen „Sprengnetter Standards“ aufbereitet. Dazu werden kontinuierlich u.a. Kaufpreise von bewerteten

Objekten recherchiert und/oder Objekte mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten, zu den jeweils ein Wertgutachten oder eine Nachbewertung erstellt wurde, die Objekte somit innen und außen bekannt sind, werden örtliche Liegenschaftszinssätze berechnet. Diese werden sowohl mit den v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen als auch mit den Sprengnetter-Regionalfaktoren für Liegenschaftszinssätze für die Region des Bewertungsobjekts verglichen und hieraus ein regionaler Anpassungsfaktor zu den v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Durch diesen doppelten Abgleich wird ein Höchstmaß an Marktnähe garantiert.

### **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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

## **4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“**

### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** von nutzungsgleichen unbebauten Baugrundstücken in benachbarten Baugebieten beträgt für die angrenzende Richtwertzone (mittlere Lage) **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen

Grundstücksfläche (f) = 900 m<sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 22.08.2024  
 Entwicklungsstufe = „faktisch“ baureifes Land  
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 1.808 m<sup>2</sup>  
 Bewertungsteilbereich = 825 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert von nutzungsgleichen unbebauten Baugrundstücken in benachbarten Baugebieten an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 0,20	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 7,49 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.808	× 0,82	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	„faktisch“ baureifes Land	× 1,00	E4
Bauweise	offen		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 6,14 €/m <sup>2</sup>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 6,14 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 825 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 5.065,50 € rd. 5.070,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 insgesamt **5.070,00 €**.

#### 4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

siehe hierzu Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich "A"

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:



Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	22.08.2024	271,10
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,04**

## E2

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Richtwertzone und ist lediglich als hausnahes Gartenland nutzbar und nicht überbaubar (Außenbereich). Hierzu erfolgt ein Wertabschlag von 80%. Im Bereich des Gutachterausschusses für den Bereich Westerwald-Mosel werden Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen mit im M. 20% des entsprechenden Bodenrichtwertes angesetzt.

## E3

siehe hierzu Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich "A"

## E4

s. hierzu die Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung

## 4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>5.070,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelauflistung)	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	<b>= 5.070,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	<b>= 5.070,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	<b>= 5.070,00 €</b>
	<b>rd. 5.070,00 €</b>

### 4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

### 4.6.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten

Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.6.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

## **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

## **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

## **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

## **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

## **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 Instandhaltung, 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.

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A		34.600,00 €	35.700,00 €
B		5.070,00 €	5.070,00 €
Summe	-----	39.670,00 €	40.770,00 €

#### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **40.770,00 €**,  
 der **Ertragswert** mit rd. **39.670,00 €**  
 ermittelt.

#### 4.7.4 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 **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

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

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)} = 0,360$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 \text{ (c)} \times 0,90 \text{ (d)} = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[40.770,00 \text{ €} \times 0,900 + 39.670,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 40.500,00 \text{ €}$ .

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 54636 Schleid, Ulsbachstr. 5a

Grundbuch Schleid	Blatt 898	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Schleid	Flur 6	Flurstück 57/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 mit rd.

**40.500 €**

**in Worten: vierzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

#### 4.8 Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten

1. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut Das Objekt wird durch die Eigentümer bewohnt.
2. Ein Gewerbebetrieb wird z. Z. nicht mehr geführt.
3. Maschinen und Betriebseinrichtungen, welche einen Gewerbebetrieb betreffen könnten, sind nicht vorhanden.
4. Ein Gewerbebetrieb wird z. Z. nicht geführt
5. Zu einem Verdacht auf Hausschwamm und zu einem möglichen Befall mit Holzschädlingen etc. könnte nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
6. Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
7. Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
8. Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor.
9. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungs-/Modernisierungsbedarf

**10. Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 und 4 eingetragenen Rechte haben keinen Einfluss auf den Wert des Objektes (s. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 2.4)**

Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, mussten Fakten frei geschätzt werden. Das berücksichtigt der Gutachter mit einem Abschlag auf den Verkehrswert, basierend auf dem vorläufigen Sachwert in der Sachwertermittlung. In Ansatz werden hier 25% vom vorläufigen Sachwert gebracht. Dieser Abzug ist in den Berechnungsverfahren Gegenstand der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG's).

Sollte eine Besichtigung des Objektes im Nachhinein ermöglicht werden, so ist das Gutachten gegebenenfalls den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

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

Irrel, den 20. Januar 2025



## 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 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

Flur 6 Flurstücksnummer **57/2**

in **Schleid, Ulsbachstr. 5a**

Wertermittlungsstichtag: **22.08.2024**

<b>Bodenwert</b>					
<b>Grundstücksteil</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
A	baureifes Land	frei	30,72	983,00	30.200,00
B	"faktisch" baureifes Land	frei	6,15	825,00	5.070,00
Summe:			36,87	1.808,00	35.270,00

<b>Objektdaten</b>							
<b>Grundstücks- teil</b>	<b>Gebäu-de-bezeich-nung / Nut-zung</b>	<b>BRI [m³]</b>	<b>BGF [m²]</b>	<b>WF/NF [m²]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
A	Einfamilien-haus	861,11	319,40	99,91	1900	67	36

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Grundstücksteil</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszins-satz [%]</b>	<b>Sachwert-faktor</b>
A	7.193,52	1.654,51 € (23,00 %)	2,51	0,83
B	0,00	0,00	0,00	1,00

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	302,27 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.080,97 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>405,36 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>5,63</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>7,31</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	39.670,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	40.770,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>40.500,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	22.08.2024



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2011
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr Jan.2025
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr Jan.2025
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr Jan.2025
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Bodenrichtwertkarte, Bad Neuenahr Jan.2025
- [12] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftzinssatz, Bad Neuenahr Jan.2025
- [13] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr Jan.2025
- [14] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr Jan.2025
- [15] BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart: Baukosten 2024 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- [16] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [17] Dieterich, Kleiber: Die Ermittlung von Grundstückswerten
- [18] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Westerwald-Mosel, Landesgrundstücksmarktbericht RLP, 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.07.2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 02: Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 03: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 04: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 05: Grundbuchauszug
- Anlage 06: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 07: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Anlage 08: ImmoMarkt- & StandortReport
- Anlage 09: Fotos

**Anlage 6: Grundrisse, Ansichten und Schnitte**

Seite 1 von 6

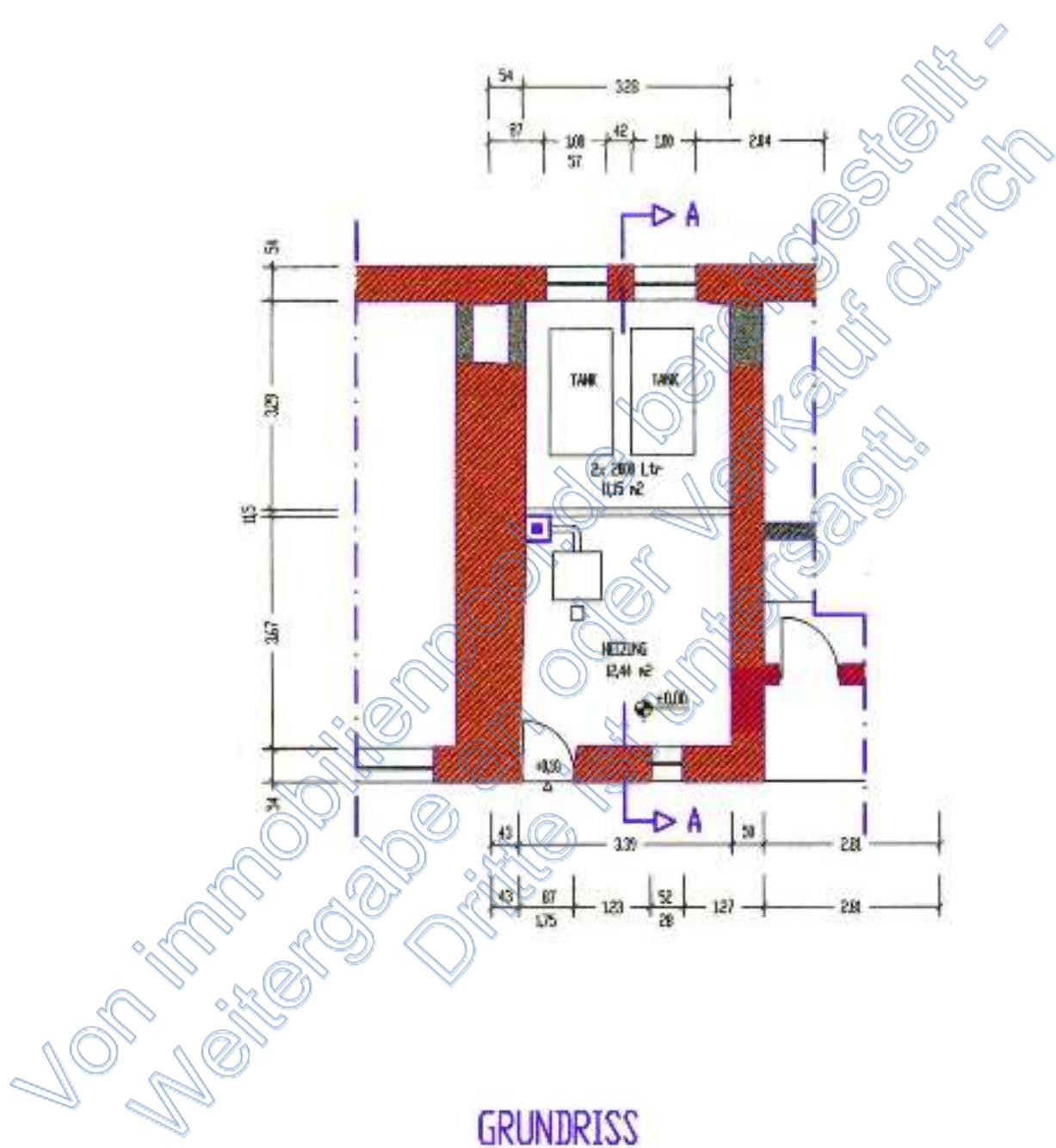


Bild 1: Bauzeichnung - Grundriss Untergeschoß

**Anlage 6: Grundrisse, Ansichten und Schnitte**

Seite 2 von 6

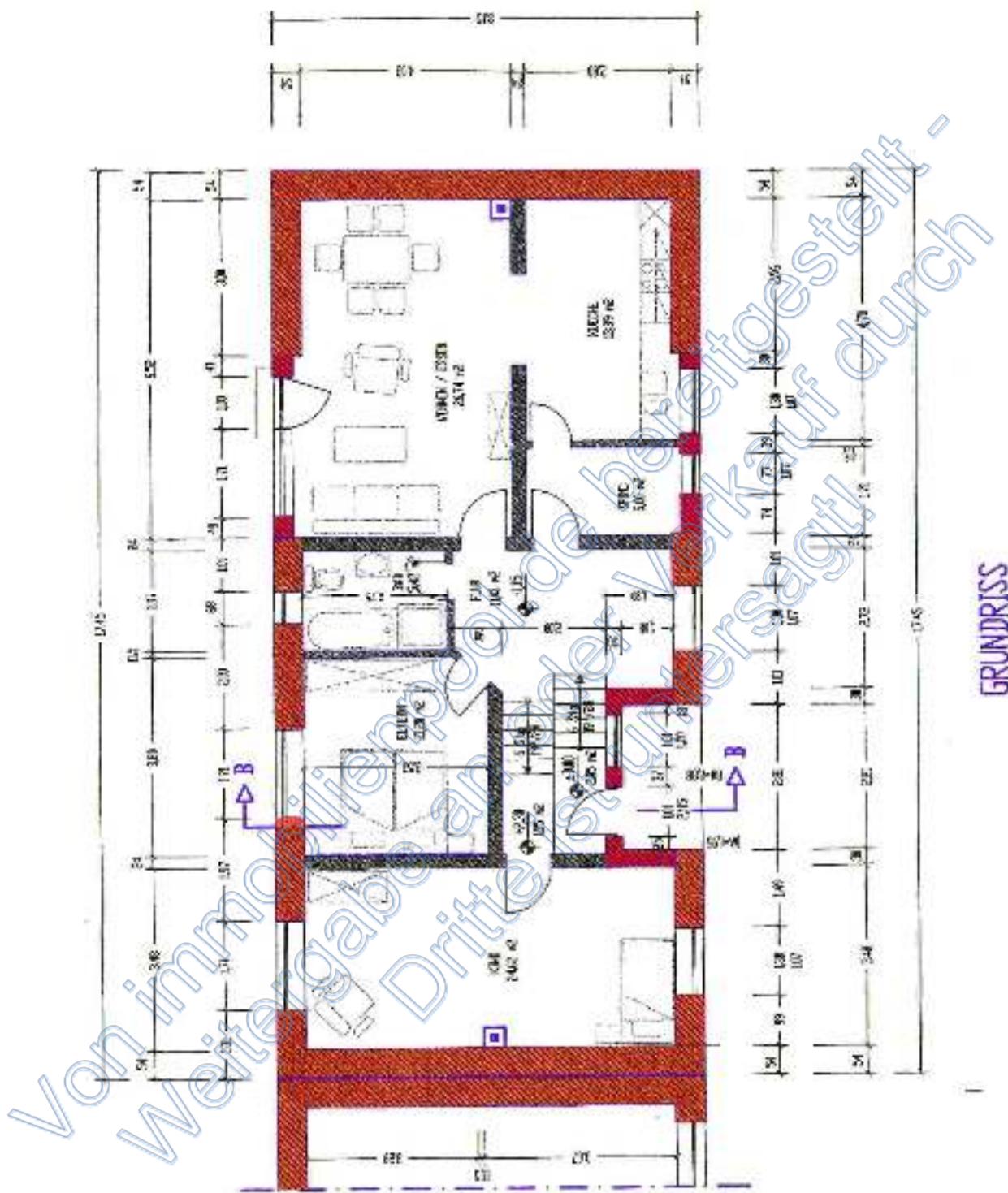


Bild 2: Bauzeichnung - Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 6: Grundrisse, Ansichten und Schnitte

Seite 3 von 6

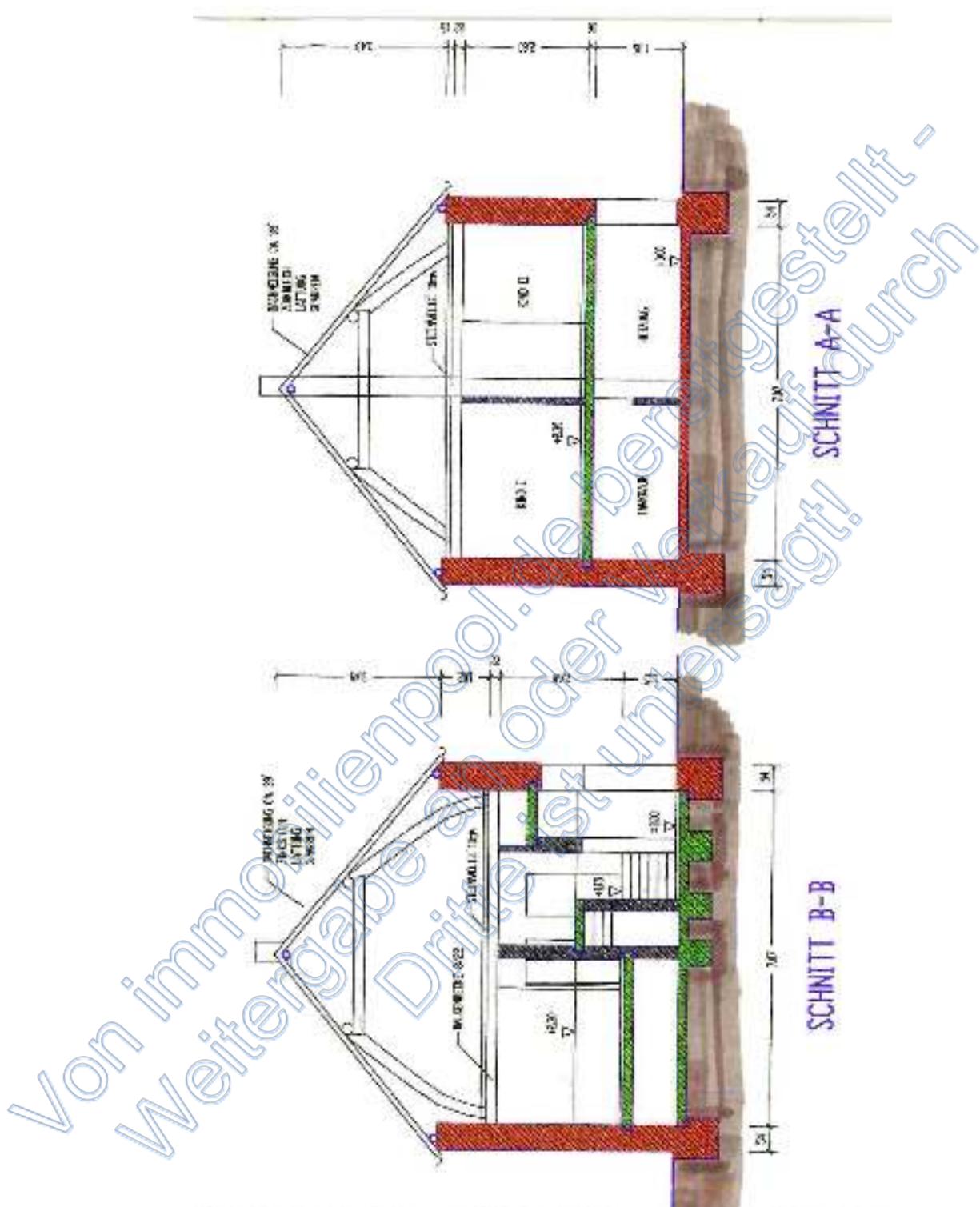


Bild 3: Bauzeichnung - Schnitte

**Anlage 6: Grundrisse, Ansichten und Schnitte**

Seite 4 von 6

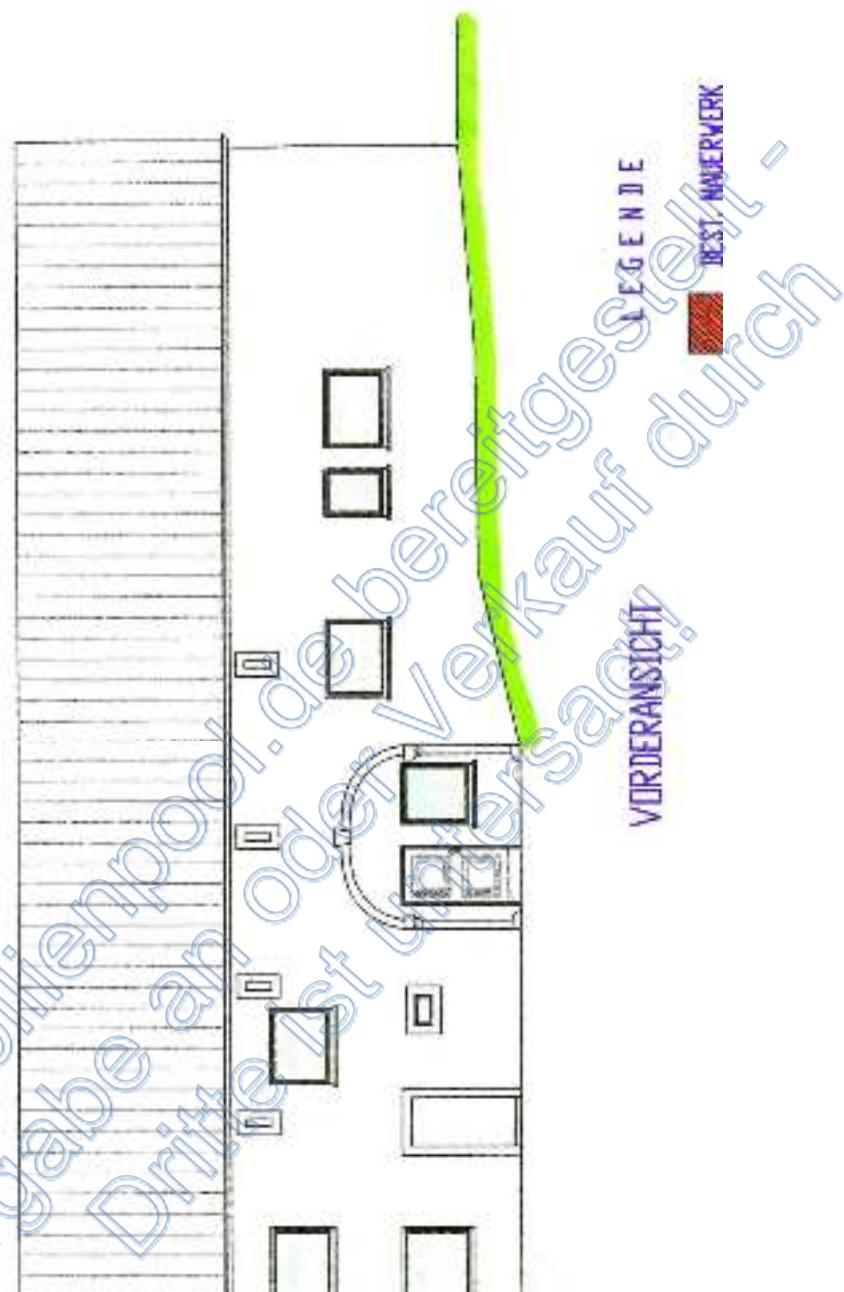


Bild 4: Bauzeichnung - Ansicht

**Anlage 6: Grundrisse, Ansichten und Schnitte**

Seite 5 von 6

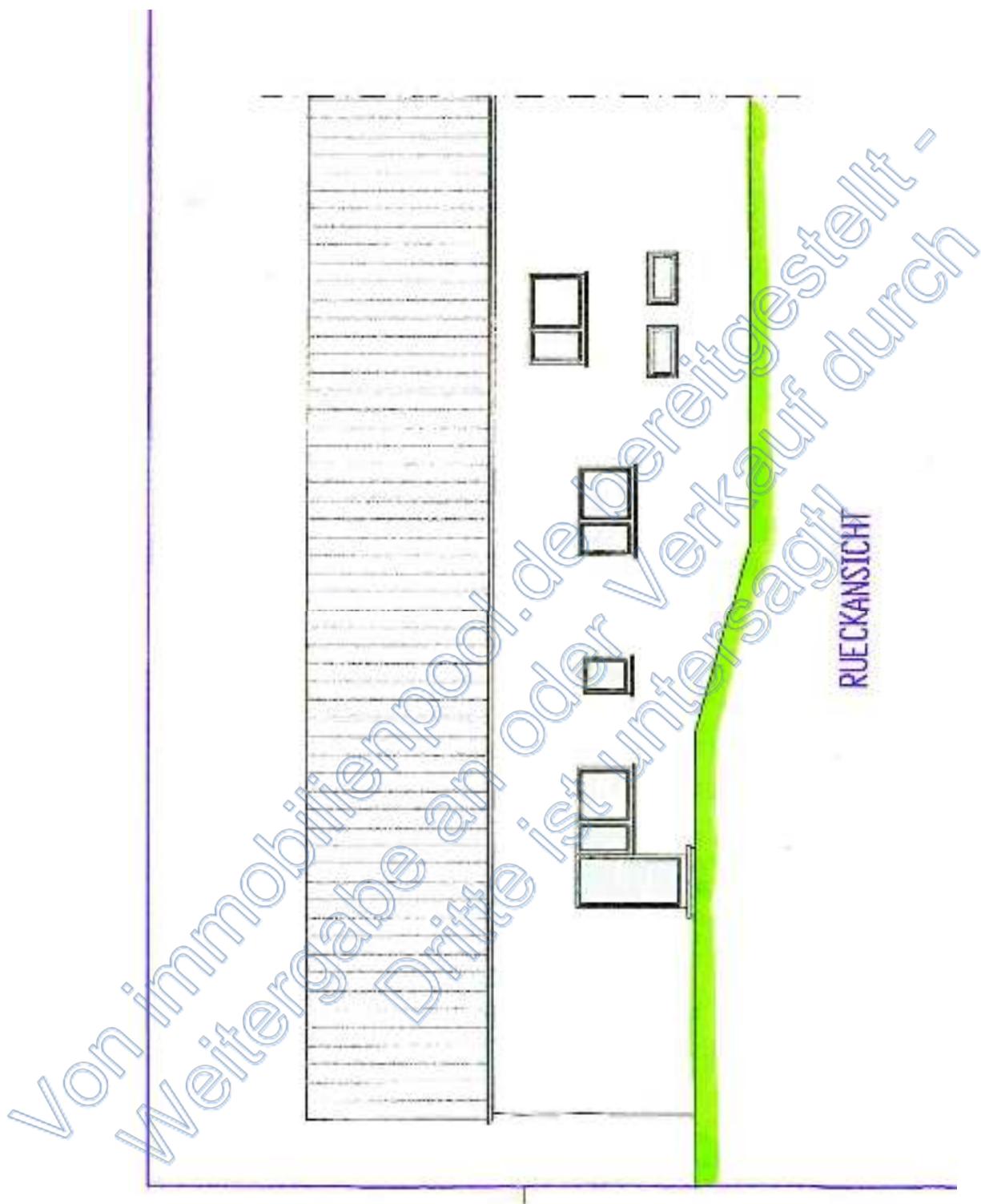


Bild 5: Bauzeichnung - Ansicht

**Anlage 6: Grundrisse, Ansichten und Schnitte**

Seite 6 von 6

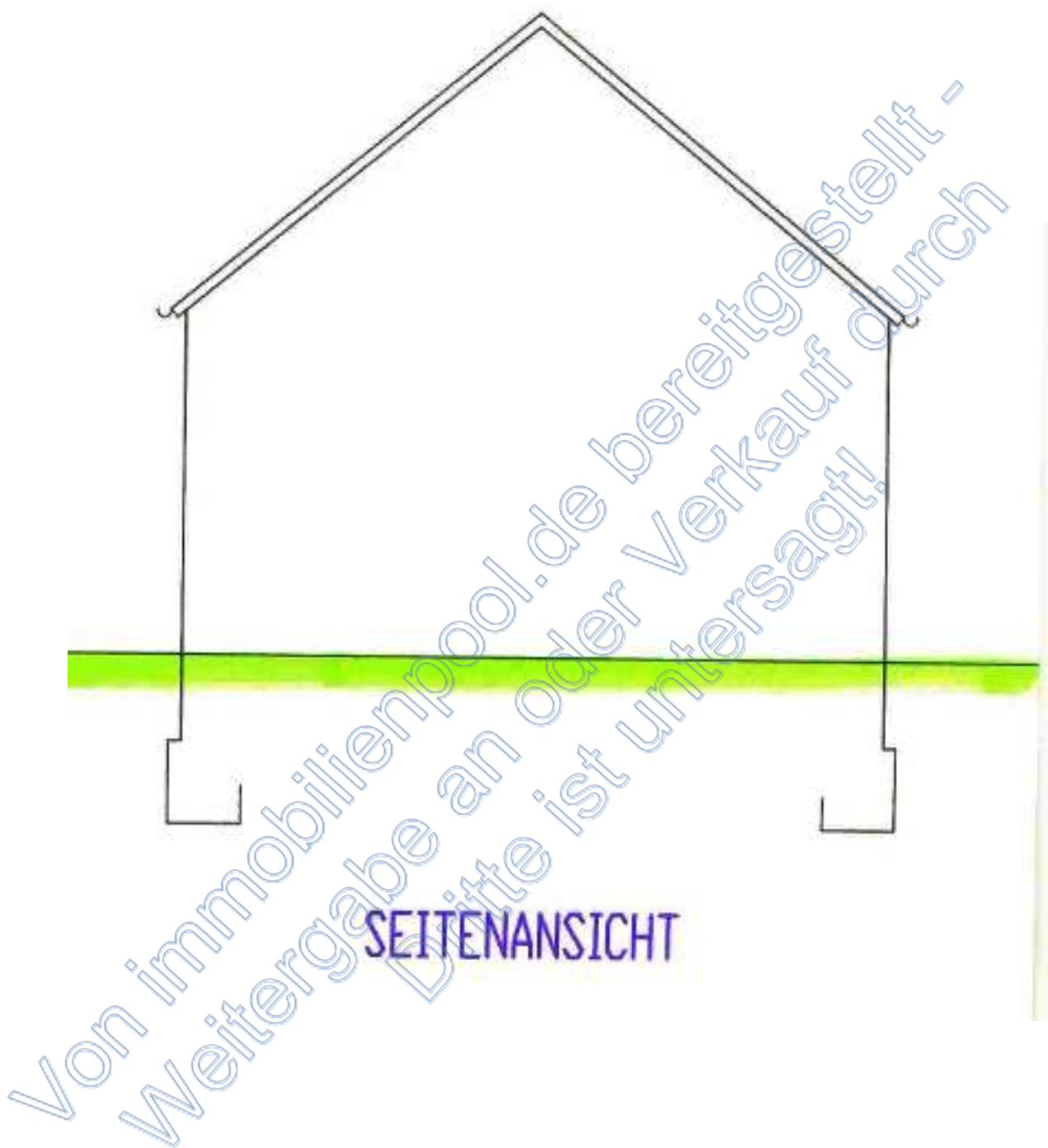


Bild 6: Bauzeichnung - Ansicht

## Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus nordöstlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus

Bild 2: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Ansicht nach Planunterlagen vorgesehenen Heizungs- und Tankraum

## Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjektes, hier Eingangsbereich



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung vom Grundstück aus

## Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung vom Grundstück aus



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus östlicher Richtung vom Hauseingangsbereich aus

## Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südwestlicher Richtung vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 8: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

## Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südwestlicher Richtung vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 10: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südwestlicher Richtung vom rückwärtigen Grundstücksteil aus