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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

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
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Reg.-Nr.: S 00403-09

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg

Datum: 21.05.2024
Az.: 10 K 14/23,
Schellberg, Körperich

10 K 20/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage bebaute Grundstück
in 54675 Körperich, Höhenstraße 2



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

im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Körperich, Gemarkung Körperich, Blatt 937, lfd.-Nr.: 1, Flur 10, Flurstück 52

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 14.03.2024 ermittelt mit rd.

52.800 €

Ausfertigung Nr. 3
Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
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	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage	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	Wohnhaus	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14

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

4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
4.5	Sachwertermittlung	20
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Sachwertberechnung	23
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.6	Ertragswertermittlung	32
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.6.3	Ertragswertberechnung	35
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.7.5	Verkehrswert	42
4.7.6	Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten	42
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**45**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software	46
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**47**

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Verfahren

Zwangsversteigerungssache , vertreten durch den Vorstand,
./.

betreibende Gläubigerin

gegen

Frau **Schuldnerin**

Az. des Gerichts: **10 K 14/23**

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage
Objektadresse:	Höhenstraße 2 54675 Körperich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Körperich, Blatt 937, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Körperich, Flur 10, Flurstück 52, zu bewertende Fläche 114 m²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Landgerichts Bitburg vom 20.02.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten in der Zwangsversteigerungssache , vertreten durch den Vorstand, gegen Petra Schellberg, , betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Körperich, Gemarkung Körperich, Blatt 937, lfd.-Nr.: 1, Flur 10, Flurstück 52, der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.03.2024 wurden die am Verfahren zu Beteiligenden durch Einschreiben mit

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

	Rückschein vom 26.02.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: Dachgeschoss, Rückfront des Objektes **Hinweis** Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr , als Bevollmächtigter der Schuldnerin sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Frau
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit Schreiben vom 26.02.2024 an die Beteiligten am Verfahren wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.05.2024 • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen auf der Grundlage eines örtl. Aufmaßes • Sonstige Bewertungsdaten aus der unter dem Abschnitt "Verwendete Wertermittlungsliteratur" aufgeführten Literatur. • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop (Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor, Bodenrichtwertkarte, Liegenschaftskarte, Straßenkarte, Ortsplan, Wohnungsmieten)

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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 ein 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:	Körperich (ca. 1170 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Bitburg (ca. 25 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz (ca. 185 km entfernt) Bundesstraßen: B50 (Anschluss in Obersgegen (ca. 2 km entfernt) Autobahnzufahrt: A60, Anschluss Nattenheimer Barriere (ca. 31 km entfernt) Bahnhof: Bitburg/Erdorf (ca. 30 km entfernt) Flughafen: Luxembourg/Findel (ca. 44 km entfernt) Frankfurt/Hahn (ca. 105 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5-1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 16

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

	km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben bis leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 14 m;

mittlere Tiefe:
ca. 8 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 114,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestrasse; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	allseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

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

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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.02.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Körperich, Blatt 937 folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk, sowie eine Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Anspruchs auf Eigentumsrückübertragung eines 1/2 Miteigentumsanteils für Günter Schellberg.

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 Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
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 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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

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

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 Vorhaben 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 auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen 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 mit innenliegender Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenplatz;

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

Das Objekt ist vermietet (Ehepaar mit vier Kindern, verwandt mit der Eigentümerin). Die Aussage der Bewohner zur Miete, in welcher Form eine Miete gezahlt wird, konnte nicht beweiskräftig belegt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 ergänzend darauf hingewiesen, dass Bauschäden (z.B. Rissbildungen an den Außen- und Innenwänden, Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildungen udgl.), augenscheinlich in der Regel nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eventuell eine diesbezüglich vertiefende und eine weitergehende Untersuchung von Bauschäden durch einen Bausachverständigen in Auftrag zu geben.**
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.
Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.
Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (Pflanzliche oder tierische Schädlinge und Pilze) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.
Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.
Die Ermittlung des Verkehrswertes durch den Sachverständigen liefert keine fundierte Analyse des energetischen Zustandes des Wertermittlungsobjektes. Vielmehr beinhaltet sie

Von Immobilienpool.de lizenziert und zur Weitergabe an Dritte freigestellt – Weitergabe an Dritte ist untersagt!

lediglich eine verallgemeinerte Einschätzung des diesbezüglichen Gesamtzustandes. In der Wertermittlung wird das im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung des Käuferverhaltens im nächsten (auch fiktiven) Verkaufsfall und nur stark pauschaliert berücksichtigt.

3.2 Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage; zweigeschossig; nur geringfügig unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1950 gem. sachverständiger Schätzung (Wiederaufbau nach Kriegseinwirkungen)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 114,52 m²; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 342 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen im EG sind nicht 90 cm breit oder breiter. 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.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel zur Straße hin: Verkleidung aus Spaltklinkerplatten;

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Flur/Treppenhaus, Abstellraum, Raum im Rohbauzustand, Heizungsraum, Wohnzimmer (als Durchgangszimmer zu Küche), Küche;

Obergeschoss:
Treppenhaus/Flur, drei Schlafzimmer, Badezimmer

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, Bruchstein
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Schwemmsteinmauerwerk; nichttragende Innenwände: Schwemmsteinmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, GK-Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht ausreichend vorhanden
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt; Geschosstreppe: Stahlbeton vom EG zum OG mit Kunststoffbelag; Holzkonstruktion vom OG zum DG mit Kunststoffbelag;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbau Dachform: Satteldach oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum zugänglich (besitzt Ausbaupotenzial); war zum OT nicht zu begehen, da die Treppe zum DG komplett mit Gegenständen zugestellt war.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ausschließlich in beheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Klingelanlage,

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

	Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 3000 Liter; zusätzlicher Kaminanschluss für Ofen im Wohnzimmer;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Belag aus: Laminat, Fliesen, Naturstein in mittlerer Preisklasse
Wandbekleidungen:	Strukturputz und Anstrich, bzw. in den Nassräumen Fliesenbelag;
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzwerkstoffpaneele, bzw. Putz und Anstrich;
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, ein bleiverglastes Fenster (Industrieglas), ein Fenster aus Glasbausteinen; teilw. Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: einfache Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfurnier, bzw. Massivholtüren aus Nadelholz; normale Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation; Bad im OG: 1 eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Urinal; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte (beim Bad handelt es sich um den am besten ausgestatteten Raum im gesamten Wohnhaus)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

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

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, erweiterungsfähig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden im EG (aufsteigende Feuchtigkeit)
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner.

3.3 Außenanlagen

keine Außenanlagen vorhanden, das Grundstück ist zu 100% bebaut

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage bebaute Grundstück in 54675 Körperich, Höhenstraße 2 zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Körperich	937	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Körperich	10	52	114 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach*

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

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).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten 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 erzielender 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.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 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).

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

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: €/m² Grundstücksfläche).

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

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 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).

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

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 Wertermittlungsstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften 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 marktkonforme 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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **80,00 €/m²** 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 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	114 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**80,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.03.2024	×	1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	

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

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,80 €/m²	E2
Fläche (m²)	900	114	×	1,55	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bauweise	offen		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**125,24 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**125,24 €/m²**	
Fläche	×	114 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	14.277,36 € **rd. 14.300,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 insgesamt **14.300,00 €.**

4.4.1 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**
Wertermittlungsstichtag	14.03.2024	264,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,01**

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert" ist der Marktanpassungsfaktor 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.

E3

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 WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	**Koeffizient**

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

Bewertungsobjekt	114,00	1,27
Vergleichsobjekt	900,00	0,82

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,55**

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

Vorläufige Bodenrichtwerte bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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 „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 Unterhaltungsstaus 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)

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Weiterverkauf durch

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 Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

Von mir persönlich erstellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	633,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	342,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	1.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	217.986,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.03.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	390.412,93 €
Regionalfaktor	x	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	386.508,80 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre
• prozentual		37,31 %
• Faktor	x	0,6269
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	242.302,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**242.302,37 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**0,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**242.302,37 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**256.602,37 €**
Sachwertfaktor	x	**0,83**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**212.979,97 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**159.000,00 €**
Sachwert	=	**53.979,97 €**

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

rd.	54.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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).

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: Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage

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	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	23,0 %	54,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	23,0	125,35
2	605,00	23,0	139,15
3	695,00	54,0	375,30
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 639,80 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 639,80 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
- Objektgröße × 0,990

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	633,40 €/m² BGF
	rd.	633,00 €/m² BGF

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: Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbau	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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.

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 sachverständig 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,

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

- 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)
Das Grundstück ist zu 100 % bebaut, Außenanlagen sind nicht vorhanden	
Summe	0,00 €

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: Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage

Das gem. sachverständiger Schätzung (Wiederaufbau nach ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folg ermittelt:

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Vorschau ohne Verkauf auf Dritte ist untersagt!

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	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	1,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	1,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		2,0	13,0	

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 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 Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

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

- 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 mangels genauer Beschreibung bzw. tatsächlich geänderter Bewertungs- und Auswertemodelle i. d. R. nicht miteinander vergleichbar. Es kann deshalb noch nicht hinreichend sicher beurteilt 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 zurückliegenden Stichtagen ist jedoch bekannt, dass durch den Bezug der Sachwertfaktoren auf das Bodenwertniveau auch für diese Fälle plausible Ergebnisse erzielt wurden, wenn der anzusetzende Sachwertfaktor entsprechend dem Bodenwertniveau und dem vorläufigen Sachwert am jeweiligen Wertermittlungsstichtag 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 Grundstücksteilmarkt 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 durchgeführten Kaufpreisanalysen und sonstiger mitgeteilter Sachwertfaktor-Tabellen entwickelt. Allein die von Sprengnetter Immobilienbewertung hierfür durchgeführte Kaufpreisanalyse umfasste 21 Stichproben 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 ausgegangen werden, dass die v. g. Sachwertfaktoren durch den Bezug auf das durchschnittliche Bodenwertniveau (in der Gemeinde bzw. im Baugebiet) auch auf andere Gemeinden übertragen 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

Vorinformationspool der bereitgestellten Verkaufsbeispiele oder Verkaufsdaten. Weitergabe an Dritte ist untersagt!

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

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.

Vorab-Version - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-8.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden im EG (aufsteigende Feuchtigkeit)	-8.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-38.000,00 €
• fehlender Ausbau im Erdgeschoss, hier kompletter Bereich links vom Hausflur bis zur Grundstückgrenze	-22.000,00 €	
• erforderliche Fassadensanierung	-12.000,00 €	
• erforderliche Sanierung der Geschosstreppe	-4.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-113.000,00 €
• Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage	-113.000,00 €	
Summe		-159.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage"

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,00 Modernisierungspunkten)			1.307,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	114,52 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	149.677,64 €
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		=	149.677,64 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)		x	0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	142.193,76 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren" Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)		=	142.193,76 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.046,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	114,52 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	348.827,92 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK			0,41
Erstnutzungsfaktor			1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 212.979,97 €	x	0,41	x (1,25 – 1)	=	21.830,45 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		102,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	114,52 m²
Kostenanteil	×	13,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	7.592,68 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	142.193,76 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	21.830,45 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	7.592,68 €

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

Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–112.770,63 €
	rd.	**–113.000,00 €**

Zur Information: k_{IM} = Werteinfluss IM [i] / IKg, mit IKg = (([a] + [b]) x Rf(Ik)) + [g] + [h]) = 0,795

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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

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

berücksichtigen.

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

4.6.2 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

Vom Immobiliengutachter bereits gesehen? Weitere Angebote oder Verkaufsunterlagen Dritter ist unerlaubt! www.immobilienbewertung-eifel.de

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 Unterhaltungsstaus 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,

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Veröffentlichung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage	1	Wintergarten EG/DG	114,52		6,80	778,74	9.344,88
	2	Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			114,52	1,00		808,74	9.704,88

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.704,88 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**20,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.940,98 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.763,90 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,41 %** von **14.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**344,63 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.419,27 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,41 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **42** Jahren Restnutzungsdauer	×	**26,232**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**194.622,29 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**208.922,29 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**208.922,29 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**159.000,00 €**
Ertragswert	=	**49.922,29 €**
	rd.	**49.900,00 €**

4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

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

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 €/m² 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

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

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 m²-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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter

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

Hinzuziehung

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

bestimmt.

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

Der Liegenschaftszinssatz 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.

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

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

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

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.
Bauschäden	-8.000,00 €

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

• Feuchtigkeitsschaden im EG (aufsteigende Feuchtigkeit)	-8.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-38.000,00 €
• fehlender Ausbau im Erdgeschoss, hier kompletter Bereich links vom Hausflur bis zur Grundstückgrenze	-22.000,00 €	
• erforderliche Fassadensanierung	-12.000,00 €	
• erforderliche Sanierung der Geschosstreppe	-4.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-113.000,00 €
• Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage	-113.000,00 €	
Summe		-159.000,00 €

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.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **54.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **49.900,00 €**

ermittelt.

Vor Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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. Bezüglich 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.

Bezüglich 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 (a) × 0,90 (b) = **0,360** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [54.000,00 € x 0,900 + 49.900,00 € x 0,360] ÷ 1,260 = rd. **52.800,00 €**.

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

4.7.5 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage bebaute Grundstück in 54675 Körperich, Höhenstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Körperich	937	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Körperich	10	52

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 mit rd.

52.800 €

in Worten: zweiundfünfzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

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 21. Mai 2024



4.7.6 Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten

1. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit einer innenliegenden Garage bebaut, der bauliche Zustand des Gebäudekomplexes ist ausreichend, es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Das Objekt ist vermietet (Verwandtschaft der Eigentümerin, Mieter ist der Bevollmächtigte der Eigentümerin, Herr Über die Miethöhe konnten keine beweiskräftige Angaben gemacht werden.
2. Ein Gewerbebetrieb wird z. Z. nicht geführt.
3. Maschinen und Betriebseinrichtungen, welche einen Gewerbebetrieb, bzw. landwirtschaftlichen Betrieb betreffen könnten, sind keine vorhanden
4. Zu einem Verdacht auf Hausschwamm und zu einem möglichen Befall mit Holzschädlingen etc. könnte nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

5) Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht

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

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.a.) 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.

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage bebaute Grundstück** in **Körperich, Höhenstraße 2**
Flur **10** Flurstücksnummer **52** Wertermittlungsstichtag: **14.03.2024**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	125,44	114,00	14.300,00
		Summe:	125,44	114,00	14.300,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienwohnhaus mit innenliegender Garage		342,00	114,52	1950	67	42

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	9.704,88	1.940,98 € (20,00 %)	2,41	0,83

Relative Werte

relativer Bodenwert:	124,87 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.388,40 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**461,05 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**5,44**
Verkehrswert/Reinertrag:	**6,80**

Ergebnisse

Ertragswert:	49.900,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	54.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**52.800,00 €**
Wertermittlungsstichtag	14.03.2024

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

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

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 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur

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

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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[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 den 15.05.2024

[9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr Mai 2024

[10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr Mai 2024

[11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Bodenrichtwertkarte, Bad Neuenahr Mai 2024

[12] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr Mai 2024

[13] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr Mai 2024

[14] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr Mai 2024

[15] BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart: Baukosten 2006, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

[16] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017

[17] Dieterich, Kleiber: Die Ermittlung von Grundstückswerten

[18] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Westeifel-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 16.05.2024) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Anlage 5: Grundbuchauszug

Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

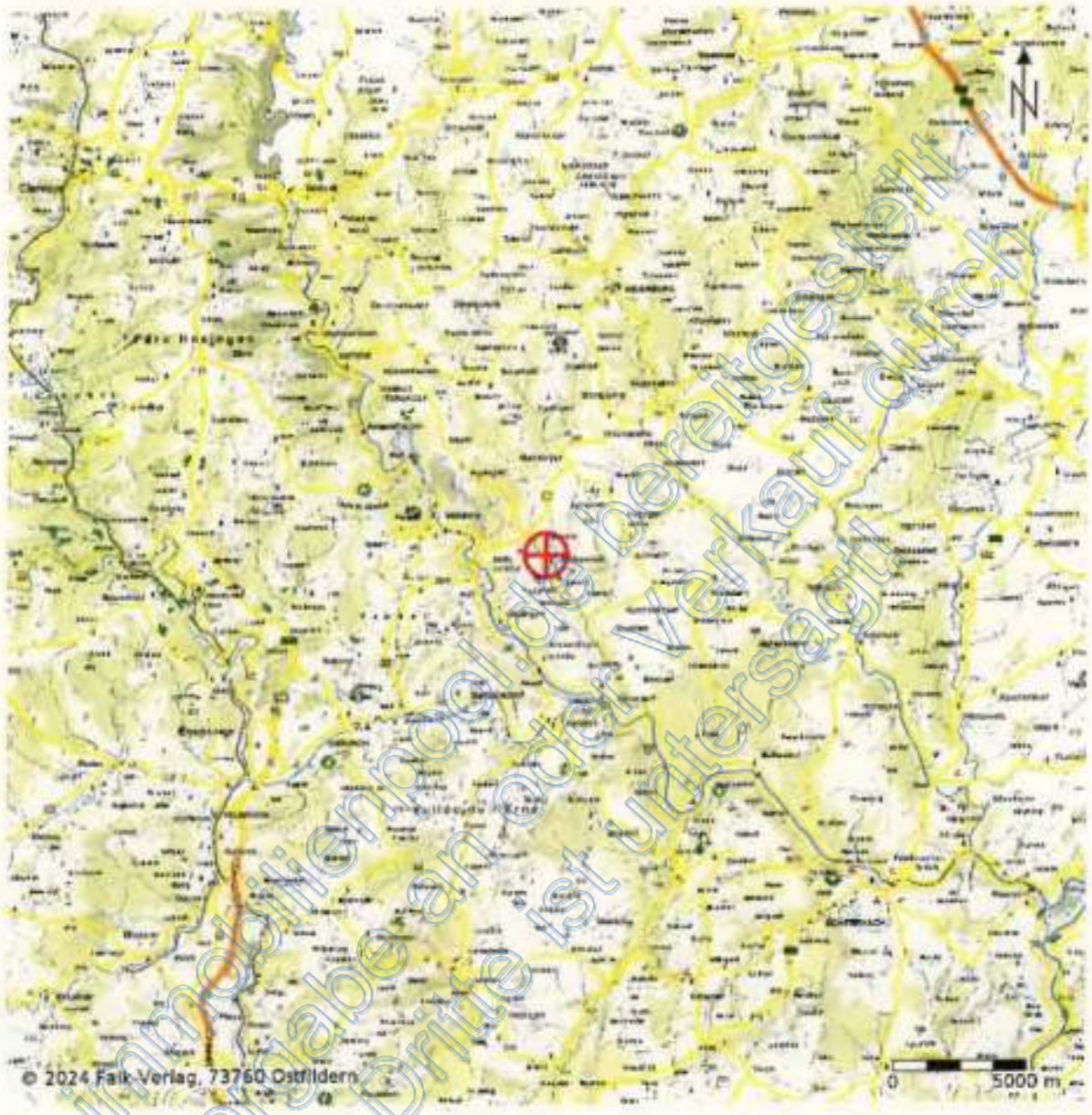
Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Anlage 8: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



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

Bild 1: Auszug aus der Straßenkarte (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



Bild 1: Auszug aus dem Ortsplan (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

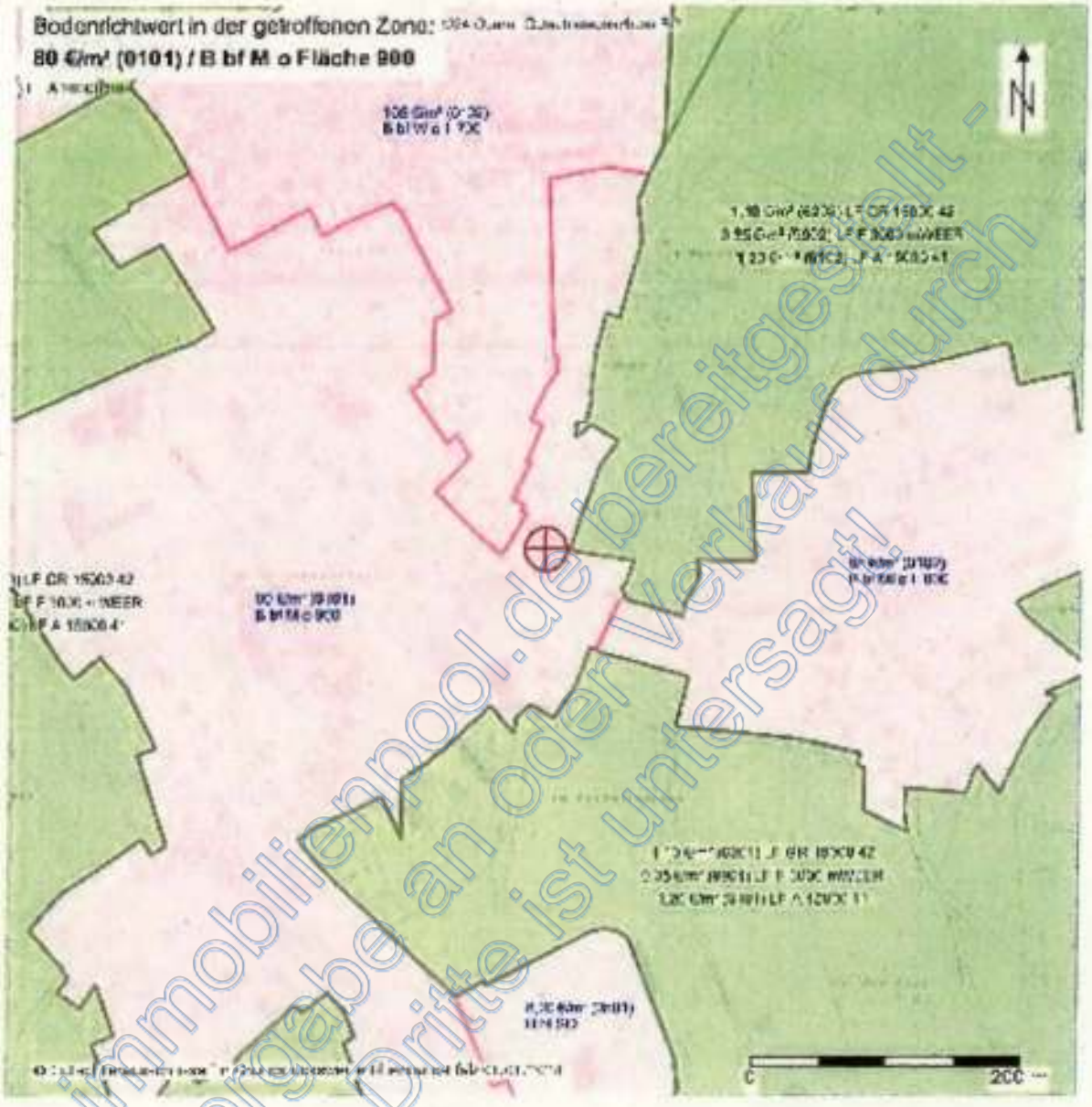
Seite 1 von 1

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

Bild 1: Auszug aus dem Lageplan (lizenziert über www.geoportal rlp.de)

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



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

Bild 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (lizenziert über www.geoportal rlp.de)

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 1 von 8

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

Bild 1: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 2 von 8

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

Bild 2: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 3 von 8



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

Bild 3: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 4 von 8

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

Bild 4: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 5 von 8

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

Bild 5: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 6 von 8

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

Bild 6: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 7 von 8



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

Bild 7: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 8 von 8

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

Bild 8: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1

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

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 1 von 16

SPRENGNETTER

Preisspiegel Wohnmieten

Auftragsadresse:

Postleitzahl:	54675
Ort:	Körperich
Straße:	Höhenstraße
Hausnummer:	2

Karte des Postleitzahlgebiets



Karte des Kreises



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

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 2 von 16

SPRENGNETTER

1 Wohnmieten im Überblick

1.1 Mieten für Wohnungen je m²



1.2 Mieten für Häuser je m²



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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 3 von 16

SPRENGNETTER

2 Mieten für Wohnungen

2.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

Größen-klasse	Vergleichsmieten: Durchschnitt Obs Vergleichs-mieten	Vergleichsmieten: Spanne	Vergleichsmieten: Trend	Angebotsmieten: 50%-Streuungsintervall und Perzentile: von	25%	50%	75%	bis	Anzahl Angebote	Angebotsmieten: Trend
Baujahr: bis 1918										
bis 50 m²	7,51 €	6,91 € - 8,04 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
50-60 m²	7,31 €	6,72 € - 7,92 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,98 €	5,79 € - 8,29 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,49 €	5,38 € - 7,71 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,98 €	4,96 € - 7,11 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 50 m²	7,58 €	6,98 € - 8,08 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
50-60 m²	7,40 €	6,82 € - 8,01 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,93 €	5,78 € - 8,14 €	↑	6,74 €	6,74 €	6,74 €	6,74 €	6,74 €	2	-
90-120 m²	6,46 €	5,38 € - 7,62 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,96 €	4,96 € - 7,02 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1949-1979										
bis 50 m²	7,49 €	6,91 € - 8,01 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
50-60 m²	7,31 €	6,72 € - 7,90 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,91 €	5,78 € - 8,17 €	↗	6,38 €	6,38 €	6,38 €	6,38 €	6,38 €	2	-
90-120 m²	6,33 €	5,38 € - 7,53 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,83 €	4,96 € - 7,00 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1980-1995										
bis 50 m²	7,68 €	6,98 € - 8,38 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
50-60 m²	7,50 €	6,81 € - 8,04 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,97 €	5,85 € - 8,21 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,48 €	5,45 € - 7,64 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,97 €	5,05 € - 7,04 €	↑	-	-	-	-	-	0	-

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 4 von 16

SPRENGNETTER

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größenklasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	Mfb Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: 1966–2005										
bis 39 m²	7,98 €	6,82 € - 8,15 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
40-60 m²	7,38 €	6,79 € - 8,06 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	7,33 €	6,26 € - 8,34 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,81 €	5,81 € - 7,90 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	6,38 €	5,36 € - 7,39 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 2006–2015										
bis 39 m²	9,29 €	8,01 € - 10,79 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
40-60 m²	9,17 €	7,93 € - 10,65 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	8,92 €	7,36 € - 9,93 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	7,92 €	6,83 € - 9,21 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	7,85 €	6,79 € - 8,49 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: ab 2016										
bis 39 m²	9,77 €	8,37 € - 11,09 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
40-60 m²	9,64 €	8,28 € - 10,94 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	9,56 €	7,89 € - 10,57 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	8,94 €	7,14 € - 8,65 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	7,83 €	6,78 € - 8,71 €	↗	-	-	-	-	-	0	-

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 5 von 16

SPRENGNETTER

2.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten: Durchschnittliche Vergleichsmiete	Vergleichsmieten: Spanne	Vergleichsmieten: Trend	Angebotsmieten: 10%-Streuungsintervall und Perzentile: von	25%	50%	75%	bis	Anzahl Angebote	Trend
Baujahr: bis 1918										
bis 59 m²	5,94 €	4,88 € - 9,03 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
60-82 m²	6,83 €	4,61 € - 8,92 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
83-93 m²	6,96 €	4,29 € - 8,29 €	↗	6,96 €	7,38 €	8,46 €	8,96 €	9,19 €	11	↗
94-120 m²	5,93 €	3,99 € - 7,72 €	↗	5,28 €	5,96 €	6,87 €	7,87 €	8,87 €	8	-
ab 121 m²	5,47 €	3,66 € - 7,16 €	↗	4,96 €	5,36 €	7,36 €	8,29 €	8,96 €	4	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 80 m²	6,90 €	4,68 € - 8,94 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
81-93 m²	6,88 €	4,61 € - 8,82 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
94-93 m²	6,97 €	4,29 € - 8,19 €	↗	6,96 €	8,17 €	8,79 €	9,96 €	11,37 €	10	→
94-120 m²	5,89 €	3,99 € - 7,63 €	↑	5,45 €	6,96 €	7,40 €	8,96 €	11,96 €	3	-
ab 120 m²	5,49 €	3,66 € - 7,00 €	↗	4,00 €	5,97 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	2	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 59 m²	6,83 €	4,68 € - 8,97 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
60-82 m²	6,73 €	4,61 € - 8,78 €	↗	6,94 €	7,54 €	8,38 €	9,06 €	10,13 €	13	→
83-93 m²	6,29 €	4,29 € - 8,19 €	↗	5,56 €	6,09 €	6,85 €	7,71 €	10,12 €	22	→
94-120 m²	5,94 €	3,99 € - 7,63 €	↗	5,51 €	6,00 €	6,80 €	7,32 €	8,47 €	23	↗
ab 120 m²	5,49 €	3,66 € - 7,00 €	↗	4,50 €	4,77 €	6,00 €	6,74 €	7,78 €	7	→
Baujahr: 1980-1995										
bis 93 m²	7,01 €	4,85 € - 9,50 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
60-82 m²	6,81 €	4,29 € - 8,48 €	↑	6,97 €	8,71 €	7,34 €	9,03 €	9,81 €	8	↘
83-93 m²	6,43 €	4,48 € - 8,74 €	↑	6,27 €	6,55 €	7,39 €	8,96 €	10,71 €	18	↗
94-120 m²	5,98 €	4,13 € - 8,34 €	↑	5,46 €	6,00 €	6,87 €	7,59 €	8,00 €	21	↘
ab 120 m²	5,53 €	3,83 € - 7,51 €	↗	4,96 €	4,79 €	5,82 €	7,28 €	8,77 €	4	-

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

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 6 von 16

SPRENGNETTER

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größenklasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	50%-Streuungsintervall um Median					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: 1966-2005										
bis 50 m²	7,46 €	5,27 € - 9,15 €	↗	11,25 €	11,25 €	11,25 €	11,25 €	11,25 €	2	-
50-60 m²	7,83 €	5,19 € - 9,01 €	↑	7,45 €	8,48 €	8,58 €	9,03 €	9,26 €	6	↗
60-80 m²	8,34 €	6,02 € - 8,89 €	↗	7,57 €	8,68 €	8,85 €	9,83 €	11,53 €	6	↗
80-120 m²	8,87 €	6,30 € - 7,81 €	↗	7,42 €	7,87 €	8,30 €	8,78 €	10,03 €	7	↑
ab 120 m²	7,87 €	6,13 € - 7,31 €	↗	6,50 €	6,87 €	7,12 €	7,38 €	7,88 €	3	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 50 m²	8,43 €	5,87 € - 10,81 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
50-60 m²	8,38 €	7,79 € - 10,65 €	↑	10,06 €	10,18 €	10,76 €	12,01 €	14,16 €	2	-
60-80 m²	7,74 €	5,88 € - 9,90 €	↑	7,00 €	7,35 €	8,05 €	9,13 €	9,79 €	7	↓
80-120 m²	7,21 €	5,91 € - 8,22 €	↑	7,70 €	8,04 €	8,38 €	8,57 €	8,82 €	3	-
ab 120 m²	8,63 €	6,82 € - 8,91 €	↑	6,77 €	7,06 €	7,79 €	8,47 €	9,77 €	3	-
Baujahr: ab 2015										
bis 50 m²	8,82 €	6,17 € - 11,12 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
50-60 m²	8,78 €	6,94 € - 10,94 €	↑	7,33 €	8,21 €	9,58 €	10,09 €	11,62 €	6	↘
60-80 m²	8,09 €	6,56 € - 10,17 €	↑	7,94 €	8,71 €	10,19 €	11,39 €	13,78 €	31	↗
80-120 m²	7,98 €	6,27 € - 9,47 €	↑	6,97 €	8,89 €	10,34 €	11,48 €	13,16 €	13	↑
ab 120 m²	8,93 €	6,85 € - 8,94 €	↑	6,27 €	6,93 €	9,69 €	10,47 €	11,18 €	2	-

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

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 7 von 16

SPRENGNETTER

3 Mieten für Häuser

3.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größen-klasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	mit Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 100 m²	7,57 €	5,88 € - 9,55 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	6,87 €	5,40 € - 9,34 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 130 m²	6,27 €	4,86 € - 7,79 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1948										
bis 100 m²	7,34 €	5,86 € - 9,05 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	6,83 €	5,44 € - 8,44 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 130 m²	6,24 €	4,98 € - 7,69 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1949-1978										
bis 100 m²	7,22 €	5,85 € - 8,98 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	6,73 €	5,44 € - 8,42 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 130 m²	6,16 €	4,98 € - 7,67 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1979-1995										
bis 100 m²	7,38 €	5,91 € - 9,07 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	6,87 €	5,51 € - 8,53 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 130 m²	6,28 €	5,03 € - 7,79 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1996-2005										
bis 100 m²	7,74 €	6,21 € - 9,27 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	7,22 €	5,80 € - 8,64 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 130 m²	6,58 €	5,27 € - 7,88 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 100 m²	8,80 €	7,41 € - 10,55 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	8,33 €	6,91 € - 10,03 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
ab 130 m²	7,63 €	6,32 € - 9,63 €	↑	-	-	-	-	-	0	-

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 8 von 16

SPRENGNETTER

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größenklasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	80%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: ab 2018										
bis 100 m²	9,47 €	7,34 € - 11,23 €	↑	-	-	-	-	-	3	-
100-130 m²	8,83 €	7,22 € - 10,47 €	↑	8,50 €	7,15 €	7,40 €	7,71 €	8,25 €	4	-
ab 130 m²	8,25 €	6,58 € - 9,10 €	↗	-	-	-	-	-	0	-

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

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 9 von 16

SPRENGNETTER

3.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten: durchschnittliche Vergleichsmiete	Vergleichsmieten: Spanne	Vergleichsmieten: Trend	Angebotsmieten: 25%-Einzugsintervall und Median: von	25%	50%	75%	bis	Anzahl Angebote	Trend
Baujahr: bis 1918										
bis 100 m²	6,78 €	4,31 € - 9,17 €	↗	5,62 €	5,77 €	6,21 €	6,56 €	8,27 €	8	-
100-130 m²	6,26 €	4,04 € - 8,59 €	↑	4,78 €	4,82 €	4,95 €	5,61 €	7,94 €	6	↘
ab 130 m²	5,78 €	3,85 € - 7,81 €	↗	5,01 €	5,53 €	6,35 €	7,98 €	8,04 €	8	→
Baujahr: 1919-1939										
bis 100 m²	6,89 €	4,36 € - 9,28 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	6,34 €	4,04 € - 8,49 €	↑	7,34 €	9,14 €	11,97 €	13,04 €	14,61 €	2	-
ab 130 m²	5,70 €	3,68 € - 7,72 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 100 m²	6,84 €	4,35 € - 9,24 €	↗	6,40 €	6,66 €	6,84 €	6,94 €	8,40 €	1	-
100-130 m²	6,28 €	4,00 € - 8,46 €	↑	6,29 €	7,00 €	7,73 €	9,00 €	9,79 €	13	↑
ab 130 m²	5,63 €	3,68 € - 7,72 €	↗	5,18 €	5,88 €	6,76 €	7,55 €	10,40 €	9	↗
Baujahr: 1980-1995										
bis 100 m²	6,81 €	4,33 € - 9,21 €	↑	-	-	-	-	-	2	-
100-130 m²	6,33 €	4,03 € - 8,52 €	↑	5,91 €	5,91 €	5,91 €	5,91 €	5,91 €	1	-
ab 130 m²	5,78 €	3,81 € - 8,23 €	↗	6,03 €	6,03 €	6,86 €	6,77 €	7,59 €	3	-
Baujahr: 1996-2005										
bis 100 m²	7,23 €	4,87 € - 9,20 €	↗	8,22 €	8,22 €	8,22 €	8,22 €	8,22 €	1	-
100-130 m²	6,75 €	4,30 € - 8,59 €	↑	7,51 €	7,51 €	7,67 €	8,05 €	8,52 €	3	-
ab 130 m²	6,16 €	4,15 € - 7,93 €	↗	6,67 €	6,67 €	6,67 €	8,27 €	9,23 €	3	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 100 m²	8,19 €	5,48 € - 10,35 €	↑	8,93 €	8,93 €	8,93 €	8,93 €	8,93 €	1	-
100-130 m²	7,64 €	5,07 € - 10,12 €	↑	6,93 €	8,01 €	8,13 €	9,53 €	9,93 €	3	-
ab 130 m²	6,97 €	4,66 € - 9,35 €	↑	8,48 €	8,77 €	9,14 €	10,90 €	12,31 €	3	-
Baujahr: ab 2016										
bis 100 m²	8,53 €	5,71 € - 11,34 €	↑	-	-	-	-	-	0	-
100-130 m²	7,95 €	5,33 € - 10,70 €	↑	6,71 €	7,71 €	10,34 €	11,09 €	14,28 €	17	↑
ab 130 m²	7,26 €	4,86 € - 9,59 €	↑	7,99 €	8,71 €	8,98 €	9,55 €	11,92 €	17	→

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54675 und Umkreis Bitburg-Prüm

9 | 16

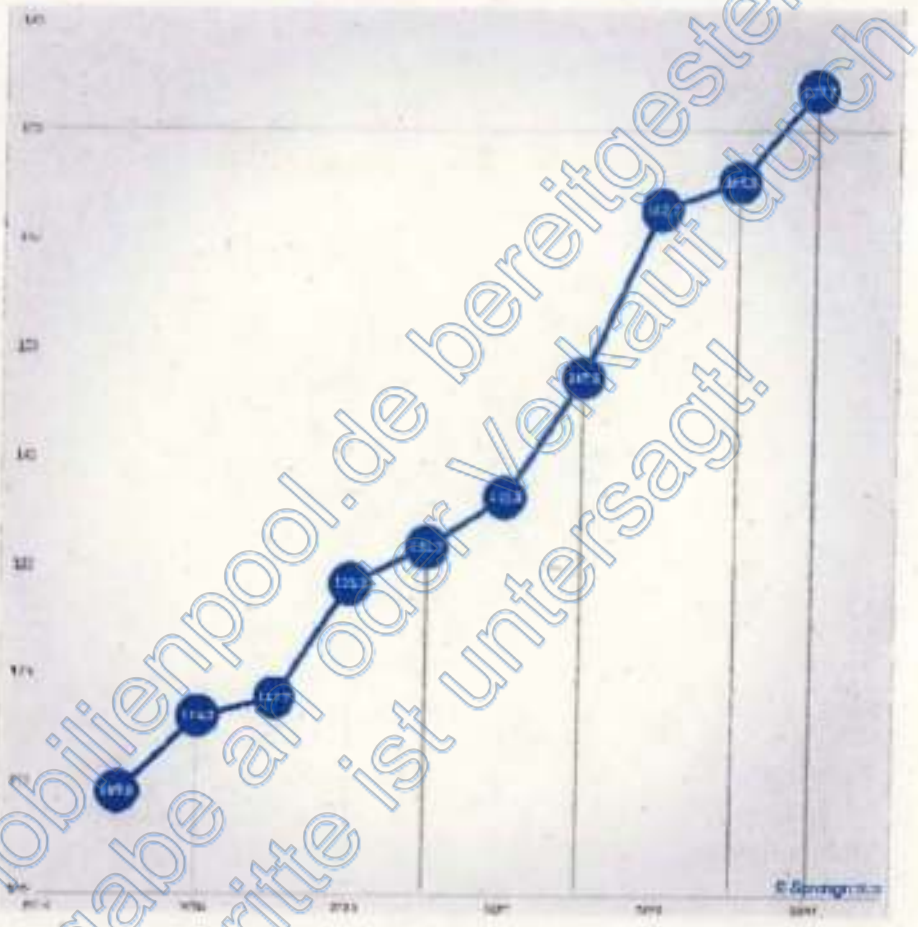
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 10 von 16

SPRENGNETTER

4 Regionale Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre



Der Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen in der ausgewählten Region dar. Hierbei ist die Differenz zwischen je zwei Indexwerten die prozentuale Wertentwicklung zwischen den zugehörigen Jahreszahlen. Obwohl Vergleichs- und Angebotsmieten zur Wertentwicklung korrelieren, handelt es sich hierbei nicht um einen Index für die Entwicklung der Vergleichs- und Angebotsmieten.

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 11 von 16

SPRENGNETTER

5 Datengrundlage und Erläuterungen

5.1 Vergleichsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.10.2023
Datengrundlage:	Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 650728 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2023, veröffentlicht 13.11.2023

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 12 von 16

SPRENGNETTER

5.2 Angebotsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.10.2023
Auswertungszeitraum:	24 Monate
Datengrundlage:	Seit 2012 sammelt Sprengnetter die Angebotsdaten der führenden Immobilienportale Deutschlands - jährlich etwa 2,2 Millionen Angebote - und qualifiziert diese in einem umfangreichen, standardisierten Auswertungsprozess. Hierbei werden die Angebote geokodiert, gemäß Objektart und Vermarktung klassifiziert sowie Duplikate und nicht plausible Angebote entfernt. Bei einem Auswertungszeitraum von 24 Monaten stehen damit für den Preisspiegel Wohnmieten ca. 1,35 Millionen qualifizierte und geokodierte Angebotsmieten für die statistische Auswertung zur Verfügung. Die Aktualisierung erfolgt quartalsweise und rollierend, d.h. das erste Quartal des vorherigen Auswertungszeitraums wird durch die aktuellsten Angebotsdaten des letzten Quartals ersetzt. Dies gewährleistet stabile Analyseergebnisse auf einer soliden statistischen Basis, auch in ländlichen Regionen.

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 13 von 16

SPRENGNETTER

5.3 Index Immobilienmarktentwicklung

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2022
Datengrundlage:	Das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IMI) basiert auf der turnusmäßigen Wiederbewertung von hypothetischen Immobilienportfolios für Einfamilienhäuser, für Mehrfamilienhäuser und für Eigentumswohnungen. Die Einzelportfolios setzen sich aus insgesamt über 10.000 bebauten Grundstücken zusammen. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten, real existierenden Grundstücken bewertet. Bei der Normierung der Gebäude werden möglichst regionaltypische Bauweisen, wie z. B. die Unterkellerung eines Einfamilienhauses, berücksichtigt. Die räumliche Verteilung der beobachteten Objekte ist derart gestaltet, dass das gesamte Bundesgebiet flächendeckend repräsentativ abgedeckt ist. Durch eine sehr große Stützstellendichte werden Werte für „geografische Lücken" aus den vorhandenen Daten mit hoher Ergebnissicherheit hochgerechnet. Auf Grundlage dieser Daten werden Indexreihen für 875 Sprengnetter-Auswerteregionen ermittelt und auf Postleitzahlen-Ebene bereitgestellt. Die Sprengnetter-Auswerteregionen sind geografische Gebiete, in denen nach den Erkenntnissen von Sprengnetter Marktforschung vergleichbare Immobilienpreisentwicklungen angenommen werden können. Sie sind sehr viel kleinteiliger als Landkreise [401] und teilen zudem größere Städte auf. Das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring wird jährlich aktualisiert. Der hier verwendete Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung aller drei Teilmärkte dar.

5.4 Begriffliche Erläuterungen

Vergleichsmiete

Bei der Vergleichsmiete handelt es sich um die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ohne Heiz- und Betriebskosten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in dem Auswertungsgebiet für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier bzw. sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 14 von 16

SPRENGNETTER

Angebotsmiete
Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ohne Heiz- und Betriebskosten gemäß den Angaben des Anbieters.

Stichtag
Der Stichtag gibt an, bis zu welchem Veröffentlichungsdatum Daten berücksichtigt wurden, die in die Auswertung eingeflossen sind. Der Stichtag gibt damit das Ende des Auswertungszeitraums an.

Baujahr
Das Baujahr ist das tatsächliche Baujahr der Immobilie.

Baujahresklassen
Bei den Baujahresklassen bedeutet:
- "bis X": alle Werte < X
- "X-Y": alle Werte >= X und < Y
- "ab X": alle Werte >= X

Flächenklassen
Bei den Flächenklassen bedeutet:
- "bis X": alle Werte < X
- "X-Y": alle Werte >= X und < Y
- "ab X": alle Werte >= X

Spanne
Die Spanne gibt das Intervall an, in dem sich die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete für Immobilien in der entsprechenden Auswertungskategorie in Abhängigkeit von Wohnlage und Ausstattung bewegen kann.

Median
Ordnet man die Angebote einer Auswertungskategorie nach der Miethöhe, so ist der Median die Angebotsmiete des mittleren Angebots. Damit sind 50% der Angebotsmieten einer Auswertungskategorie kleiner (oder gleich) dem Median und 50% der Angebotsmieten sind größer (oder gleich) dem Median. Im Unterschied zum arithmetischen Durchschnitt ist dieser Mittelwert robuster gegen Ausreißer.

90%-Streuungsintervall[von-bis]
Entfernt man aus den Angeboten einer Auswertungskategorie die jeweils 5% Angebote mit den niedrigsten und höchsten Angebotsmieten, so verbleiben 90% der Angebote. Die Angebotsmieten dieser Angebote spannen das sogenannte 90%-Streuungsintervall auf, das Intervall von – bis, in dem der Großteil der Angebotsmieten streut.

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

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 15 von 16

SPRENGNETTER

Perzentile (25% und 75%)

Das 25%-Perzentil und das 75%-Perzentil unterteilen die zugrundeliegenden Angebotsmieten so, dass 25% der Mieten kleiner (oder gleich) dem Wert des 25%-Perzentils sind und 25% der Mieten größer (oder gleich) dem Wert des 75%-Perzentils sind. Die Werte der 25%- und 75%-Perzentile spannen damit ein weiteres Streuungsintervall auf, in dem 50% der Angebotsmieten einer Auswertungskategorie liegen. Der Wert des 50%-Perzentils ist gleichbedeutend mit dem Median der zugrundeliegenden Angebotsmieten.

Trend

Die Trendpfeile beschreiben die Entwicklung der Durchschnittsmieten und Mediane der einzelnen Auswertungsklassen über die letzten 12 Monate. Hierbei bedeutet:

- ↓ - 12-Monatsentwicklung kleiner -10%
- ↘ - 12-Monatsentwicklung zwischen -2% und -10%
- → - 12 Monatsentwicklung zwischen -2% und +2%
- ↗ - 12 Monatsentwicklung zwischen +2% und +10%
- ↑ - 12 Monatsentwicklung größer +10%

Ist die Anzahl der Angebote in einer Auswertungskategorie zu gering, wird kein Trend ausgewiesen.

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

Arch. Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck
Hauptstraße 4, 54666 Irrel

Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetterakademie)
Reg.-Nr.: S 00403-09

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

SPRENGNETTER

6 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internet-Dienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Andreas Kadler
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal" der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

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

Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus nordwestlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung von der Straße aus

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

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung von der Straße aus



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung von der Straße aus, hier Hauseingang, defekte Glasscheibe

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

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Innenansicht des Bewertungsobjektes, hier Küche im EG



Bild 6: Innenansicht des Bewertungsobjektes, hier Küche im EG

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

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 11



Bild 7: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Ofen im Wohnzimmer EG



Bild 8: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Wohnzimmer im EG

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

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Abstellraum im EG



Bild 10: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Zimmer im EG

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

Anlage 8: Fotos

Seite 6 von 11



Bild 11: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Warmwasserboiler der Heizung im EG



Bild 12: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Typenschild der Heizung

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

Anlage 8: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Treppe zum OG

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



Bild 14: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Treppe vom OG zum DG

Anlage 8: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Schlafzimmer im OG



Bild 16: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Kinderzimmer im OG

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

Anlage 8: Fotos

Seite 9 von 11

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

Bild 17: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Kinderzimmer im OG



Bild 18: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Bad im OG

Anlage 8: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Bad im OG mit Durchgang zum Abgang in die Garage im EG



Bild 20: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Abgang vom OG in die Garage im EG

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

Anlage 8: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Zimmer im OG, über der Garage



Bild 22: Innenansicht des Bewertungsobjektes, Ansicht von Außen in die Garage (mit Öltanks im Hinttergrund)

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