

Kein Original
Gutachten!

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

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

Martina Deichl

Immobilien-Betriebswirtin (Dipl. E.I.A.)
Gutachterin für Immobilienwertermittlung
(Dipl. E.I.A.)
Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien
(IHK)
Mitglied der Gutachterausschüsse der
Landkreise Neunkirchen und Saarlouis so-
wie und der Landeshauptstadt Saarbrü-
cken

**August-Macke-Str. 10
66424 Homburg**

Telefon: 06841-688 9681
Telefax: 06841-922 4038
eMail: mdeichl@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Vierfamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66589 Merchweiler, Bergstr. 3 + 3a**



Az. des Gerichts:

8K 5/24

Der **Verkehrswert** aller Grundstücke zusammen wurde zum Stichtag
22.07.2024 ermittelt mit rd.

468.057 €.

(Einzelwerte siehe Seite 59)

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse.....	5
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Vierfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.5.1	Wohnung Nr. 1.....	12
4.2.5.2	Wohnung Nr. 2.....	13
4.2.5.3	Wohnung Nr. 3.....	14
4.2.5.4	Wohnung Nr. 4.....	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
4.3	Einfamilienhaus.....	15
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
4.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
4.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
4.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16

4.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
4.3.5.1	Einfamilienhaus	16
4.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.4	Nebengebäude	17
4.5	Außenanlagen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	18
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 292/12	19
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“	20
5.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
5.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“	21
5.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.2.4.3	Ertragswertberechnung	25
5.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
5.2.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“	29
5.2.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.2.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.2.5.3	Sachwertberechnung	32
5.2.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“	38
5.2.7	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	39
5.2.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“	40
5.2.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
5.2.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
5.2.8.3	Ertragswertberechnung	40
5.2.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	40
5.2.9	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“	42
5.2.9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
5.2.9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	42
5.2.9.3	Sachwertberechnung	43
5.2.9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	43
5.2.10	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 292/12	47
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 293/4	49
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	49
5.3.2	Bodenwertermittlung	49
5.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	50

5.3.4	Vergleichswertermittlung	51
5.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	51
5.3.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	51
5.3.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	52
5.3.6	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 293/4	53
5.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 292/5	54
5.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	54
5.4.2	Bodenwertermittlung	54
5.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	55
5.4.4	Vergleichswertermittlung	55
5.4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
5.4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	56
5.4.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 292/5	56
5.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 292/3	57
5.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	57
5.5.2	Bodenwertermittlung	57
5.5.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	58
5.5.4	Vergleichswertermittlung	58
5.5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	58
5.5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	58
5.5.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 292/3	58
5.6	Verkehrswert	59
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	61
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	61
6.3	Verwendete fachspezifische Software	62
7	Verzeichnis der Anlagen	63

1 Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Ottweiler
Aktenzeichen des Auftraggebers:	8 K 5/24
Bewertungsgegenstand:	Grundstück, bebaut mit einem Vierfamilienhaus mit zwei Garagen und zwei Einzelgaragen sowie einem Einfamilienhaus; zusätzlich 3 unbebaute Grundstücke
Postadresse des Wohngrundstücks:	Bergstr. 3 und 3a 66589 Merchweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Merchweiler, Blatt 5539
Katasterangaben mit Grundstücksgröße und Nutzungsart sowie Verkehrswert zum Stichtag 22.07.2024:	Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 292/12 (678 m ²): Grundstück bebaut mit Mehrfamilienhaus, Garagen und Einfamilienhaus; Verkehrswert: 466.000 Euro Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 293/4 (48 m ²): Unbebautes baureifes Land; Verkehrswert: 2.000 Euro Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 292/5 (2 m ²): unbebautes baureifes Land; Verkehrswert: 38 Euro Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 292/3 (1 m ²): unbebautes baureifes Land; Verkehrswert: 19 Euro
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus mit vier Wohneinheiten, Baujahr ca. 1960 mit älterem Keller; Wohnfläche ca. 347 m ² ; Zwei an das Mehrfamilienhaus angebaute Garagen Einfamilienwohnhaus, Baujahr 2020, Wohnfläche ca. 112 m ²
Maßgebliche Bewertungsverfahren:	Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren für die unbebauten Grundstücke
Besonderheiten:	Zwischen den Wohngebäuden sind die Abstandsflächen nicht eingehalten, was eine Teilung des Grundstücks ohne weitere Maßnahmen (ggf. Abriss von Balkon und Garage) erschwert. Im Gutachten ist der Ist-Zustand bewertet.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Vierfamilienhaus, einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	Bergstr. 3 + 3a 66589 Merchweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Merchweiler, Blatt 5593
Katasterangaben:	Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 292/3, Fläche 1 m ² ; Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 292/5, Fläche 2 m ² ; Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 292/12, 678 m ² ; Gemarkung Merchweiler, Flur 5, Flurstück 293/4, Fläche 48 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ottweiler vom 08.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	22.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.07.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Zwangsverwalter, zeitweise der Eigentümer, zeitweise der Schwager des Eigentümers; die Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Die Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden mit Ausnahme eines Kellerraums der Hausnr. 3 und des Speichers der Hausnr. 3a

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

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

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

Die Flächenberechnungen wurden für die Hausnr. 3 gemäß des örtlichen Aufmaßes ermittelt und

für die Hausnr. 3a nach Plausibilitätsprüfung und Anpassung auf die Erfordernisse der Wertermittlung aus den Unterlagen des Eigentümers übernommen .

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetztestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutach-
tenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet; die hier verwendeten Da-
ten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen
Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dem-
entsprechend verwendet.

Auftragsgemäß sind vier Grundstücke zu bewerten und ihre Werte einzeln auszuweisen. Beim den
Grundstücken 292/5 und 292/3 kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sie vom Gebäude
Rosenstr. 4b ganz oder teilweise überbaut sind. Aufgrund ihrer geringen Größe und Wertigkeit kann
dies im Gutachten vernachlässigt werden.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Neunkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Merchweiler (ca. 5050 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Saarbrücken (ca. 20 km); Trier (ca. 85 km); Kaiserslautern (ca. 70 km)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 (ca. 3 km)
	<u>Flughafen:</u> Saarbrücken (ca. 22 km); Frankfurt a. Main (ca. 165 km)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage, Garten mit Ostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 42 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 729,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen
-------------	--

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Merchweiler, Blatt 5593, keine wertbeeinflussende Eintragungen.

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

Herschvermerke: Keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.06.2024 vor.

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.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Bodenordnungsverfahren:

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Vierfamilienhaus, einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Vierfamilienhaus ist eine Wohnung vermietet, die übrigen stehen leer. Das Einfamilienhaus ist eigen genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, abgesehen von den eventuell festgestellten Mängeln, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Es handelt sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und sind daher im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unvollständig und unverbindlich.

4.2 Vierfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes zweigeschossiges Vierfamilienhaus in massiver Bauweise, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, zusätzlich Speicher.
Baujahr:	1950 ((gewichtetes Baujahr) nach Schätzung der Sachverständigen Baujahr der Obergeschosse ca. 1960 mit wesentlich älteren Kellerbestandteilen)
Modernisierung:	insb. Heizungsanlage in ca. 2020, vereinzelt Fenster sowie Wohnung im DG
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Gartenseite verputzt und gestrichen; restliche Fassade Kunststoffbekleidung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume und Garage

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 1 im EG mit Diele, Küche, Bad, Loggia und fünf Zimmern.

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2 im OG rechts mit Diele, Wohnzimmer mit Kochküche, Schlafzimmer und Bad sowie

Wohnung Nr. 3 mit Flur, Abstellraum, Küche, Bad und drei Zimmern.

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss mit Flur, Küche, Bad, Balkon und vier Zimmern

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Teils Mauerwerk, teils Leichtbauweise
Geschossdecken:	über KG teils Gewölbe, teils preußische Kappendecken, sonst vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); teilweise mit Dämmung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Brennwertgerät) aus ca. 2020, Flachheizkörper; Warmwasserbereitung dezentral über elektrische Durchlauferhitzer; zusätzlicher Kaminanschluss

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge:	PVC, Laminat, Fliesen
--------------	-----------------------

Wandbekleidungen:	Im Bad Fliesen raumhoch, in der Küche Fliesen im Arbeitsbereich, sonst Gips oder Tapete, teilweise auch Paneele
Deckenbekleidungen:	Teils Gips, teils Styropor
Fenster:	überwiegend ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen; Kunststoffrollläden, teilweise elektrisch
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Sitzbadewanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Nachteilig durch mehrere gefangene Zimmer / Durchgangszimmer

4.2.5.2 Wohnung Nr. 2

Bodenbeläge:	Im Bad Fliesen, restliche Räume Laminat
Wandbekleidungen:	Im Bad Fliesen raumhoch, im Küchenbereich Fliesen im Arbeitsbereich, sonst Tapete
Deckenbekleidungen:	Paneele bzw. Profilholz
Fenster:	Ältere Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken; mittlere Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Nachteilig durch gefangenes Zimmer / Durchgangszimmer
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen

4.2.5.3 Wohnung Nr. 3

Bodenbeläge:	Laminat und Fliesen
Wandbekleidungen:	Im Bad Fliesen raumhoch, in der Küche Fliesen im Arbeitsbereich
Deckenbekleidungen:	Profilholz oder Paneele
Fenster:	Ältere Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken; mittlere Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen

4.2.5.4 Wohnung Nr. 4

Bodenbeläge:	Naturstein, Fliesen und Laminat
Wandbekleidungen:	Im Bad Fliesen raumhoch, in der Küche Fliesen im Arbeitsbereich, sonst Gips oder Tapete
Deckenbekleidungen:	Paneele und Profilholz
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Eckwanne, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch; bessere Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Giebelseitig Holzbalkon, rückseitig Terrasse mit Überdachung, Edelstahl-Außenkamin
besondere Einrichtungen:	Heizkamine
Bauschäden und Baumängel:	Aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit, unvollständige Dachdämmung, teilweise schadhafter oder sanierungsbedürftiger Innenausbau, allgemeiner Instandhaltungsstau
wirtschaftliche Wertminderungen:	teilweise unwirtschaftliche Grundrisse und Minderhöhen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.3 Einfamilienhaus

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, zweigeschossig, nicht unterkellert, Dachraum nicht ausgebaut.
Baujahr:	2020 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	Im Zustand aus dem Baujahr
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur, Hausanschlussraum, Wohn- Esszimmer mit integrierter Küche

Obergeschoss:

Flur, Bad, zwei Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag; Geländer Edelstahl
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Zeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Brennwertgerät) mit zentraler Warmwasserbereitung; zusätzlicher Kaminanschluss

4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.3.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Im Bad und im Küchenbereich Fliesen, sonst Gips mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Gips
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holzwerkstoffen; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Eckbadewanne, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch; gute Ausstattung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

4.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen: zusätzlicher Kaminanschluss mit Heizkamin

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit an der Fassade; fehlende Fertigstellungen

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

4.4 Nebengebäude

Seitlich an das Wohnhaus Nr. 3 angebaute Einzelgaragen

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; befestigte Flächen in Verbundstein und Waschbeton, Einfriedung Maschendrahtzaun und Gartenmauer

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Vierfamilienhaus, einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 66589 Merchweiler, Bergstr. 3 + 3a zum Wertermittlungstichtag 22.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Merchweiler	5593		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Merchweiler	5	292/3	1 m ²
Merchweiler	5	292/5	2 m ²
Merchweiler	5	292/12	678 m ²
Merchweiler	5	293/4	48 m ²

Fläche insgesamt:

729 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 292/12	Mehrfamilienhaus und Einfamilienhaus sowie Garagen	678 m ²
Flurstück 293/4	unbebaut (Garten)	48 m ²
Flurstück 292/5	unbebaut (Garten)	2 m ²
Flurstück 292/3	unbebaut (Garten)	1 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		729 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 292/12

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilbereich MFH	Mehrfamilienhaus mit Garagen	428 m ²
Teilbereich EFH	Einfamilienhaus	250 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		678 m ²

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (lageüblich) **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 678 m ² Bewertungsteilbereich = 428 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	22 m
Orientierung	=	Ost

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,95	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 71,25 €/m²	

Fläche (m ²)	keine Angabe	678	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Tiefe (m)	40	23	×	1,00	
Orientierung	Süd-Ost bis Nord-West	Ost	×	0,96	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	68,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	68,40 €/m²	
Fläche		×	428 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	29.275,20 € rd. 29.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 insgesamt **29.300,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

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

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

5.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“

5.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung

bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Vierfamilienhaus	Wohnung 1 EG	115,00		5,00	575,00	6.900,00
	Wohnung 2 OG	47,00		5,50	258,50	3.102,00
	Wohnung 3 OG	68,00		5,00	340,00	4.080,00
	Wohnung 4 DG	117,00		5,50	643,50	7.722,00
	Garage KG			1,00	30,00	360,00
	Garage rechts			1,00	40,00	480,00
	Garage mit AR links			1,00	50,00	600,00
Summe		347,00	3,00		1.937,00	23.244,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.244,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.957,88 €
jährlicher Reinertrag	= 16.286,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 29.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 879,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.407,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,937
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 245.543,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.300,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“	= 274.843,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 274.843,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 65.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“	= 209.843,27 €
	rd. 210.000,00 €

Anmerkung: Die im Ertragswert angesetzte Wohnfläche weicht von der Wohnfläche im Sachwert ab, da in den beiden Verfahren Außenbauteile wie zum Beispiel Balkone und Terrassen unterschiedlich berücksichtigt werden.

5.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen auf Basis des örtlichen Aufmasses durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.496,00
Instandhaltungskosten	----	----	4.997,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	464,88
Summe			6.957,88 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde

auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben der Zentralen Geschäftsstelle,
- bestimmt.

Bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass sich auf dem Grundstück zusätzlich ein Einfamilienhaus befindet.

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Vierfamilienhaus

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 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Vierfamilienhaus

Das (nach Schätzung der Sachverständigen) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 6,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5
Summe		4,7	1,5

Ausgehend von den 6,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die wertmäßigen Auswirkungen werden in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer ermittelt und entsprechen nicht den tatsächlichen Baukosten für die nachfolgend aufgezählten wertbeeinflussenden Umstände.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und Modernisierungsbedarf	-42.000,00 €
• Aufsteigende Feuchtigkeit im KG	-7.000,00 €
• Allgemeinen Instandhaltungsstau und Kleinschäden	-10.000,00 €
• Minimalsanierung Innenausbau	-20.000,00 €
• Verbesserungsbedarf Dachdämmung	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-23.000,00 €
• Minderhöhen im OG und Grundrissmängel (gefangene Zimmer) im EG	-23.000,00 €
Summe	-65.000,00 €

5.2.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“

5.2.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

5.2.5.2 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. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich

'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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) 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. Ausbauschlag) 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 Vergleichsverfahren.

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 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.

5.2.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Vierfamilienhaus	Garage links	Garage rechts
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.285,00 €/m ² WF	436,00 €/m ² BGF	220,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		35,00 m ²	25,00 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	336,00 m ²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	431.760,00 €	15.260,00 €	5.500,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	788.825,52 €	27.880,02 €	10.048,50 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	788.825,52 €	27.880,02 €	10.048,50 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	17 Jahre	7 Jahre
• prozentual		66,67 %	71,67 %	86,00 %
• Faktor	x	0,3333	0,2833	0,14
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	262.915,55 €	7.898,41 €	1.406,79 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	277.915,55 €	7.898,41 €	1.406,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		287.220,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.744,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	292.965,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	322.265,16 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“	=	257.812,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	65.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich MFH“	=	192.812,13 €
	rd.	193.000,00 €

Anmerkung: Die im Ertragswert angesetzte Wohnfläche weicht von der Wohnfläche im Sachwert ab, da in den beiden Verfahren Außenbauteile wie zum Beispiel Balkone und Terrassen unterschiedlich berücksichtigt werden.

5.2.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Vierfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards nach Durchführung der unterstellten Maßnahmen:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,2	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	40,9 %	35,0 %	1,1 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Vierfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.210,00	23,0	278,30
2	1.320,00	40,9	539,88

3	1.510,00	35,0	528,50
4	1.805,00	1,1	19,86
5	2.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.366,54
gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.366,54 €/m² WF

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

• Ø Wohnungsgröße × 0,940

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.284,55 €/m² WF
rd. 1.285,00 €/m² WF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage links

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einseitiger Anbau	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	436,50 €/m ² BGF
	rd.	436,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage rechts

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einseitiger Anbau	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	220,50 €/m ² BGF
	rd.	220,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außenkamin und Eingangstreppe	4.000,00 €
Terrasse mit Überdachung und Balkon	11.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (287.220,75 €)	5.744,41 €
Summe	5.744,41 €

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Ausführungen bei der Ertragswertermittlung

Restnutzungsdauer

Siehe Ausführungen bei der Ertragswertermittlung

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

bestimmt.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors wurde der der vorläufige Sachwert beider Bewertungsteilbereiche berücksichtigt.

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

Siehe Ertragswert

5.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (lagetypisch) **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 678 m ² Bewertungsteilbereich = 250 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	22 m
Orientierung	=	Ost

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	lagetypisch	Eckgrundstück	×	0,95	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag				=	71,25 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	678	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Tiefe (m)	40	22	×	1,00	
Orientierung	Süd-Ost bis Nord-West	Ost	×	0,96	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	68,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	68,40 €/m²
Fläche	×	250 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	17.100,00 € rd. 17.100,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.07.2024 insgesamt **17.100,00 €**.

5.2.7 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der stagnierenden Preisentwicklung der jüngeren Vergangenheit keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

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

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

5.2.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“

5.2.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe 5.2.4.1

5.2.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.2.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	112,00		8,00	896,00	10.752,00
Summe		112,00			896,00	10.752,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.752,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.111,64 €
jährlicher Reinertrag	= 8.640,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,70 % von 17.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 461,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.178,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 68 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,986
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 253.423,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.100,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“	= 270.523,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 270.523,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“	= 255.523,96 €
rd.	256.000,00 €

5.2.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen auf Basis der überlassenen Unterlagen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.545,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	215,04
Summe			2.111,64 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle bestimmt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass das Einfamilienhaus nur zusammen mit dem Mehrfamilienhaus veräußert werden kann, da sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen.

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,4 beträgt demnach rd. 72 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Theoretische Erläuterungen siehe erster Bewertungsteilbereich

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich -10.000,00 € • Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen (Eingangstreppe, Deckenbekleidung OG Flur etc) -5.000,00 € 	
Summe	-15.000,00 €

5.2.9 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“

5.2.9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe 5.2.5.1

5.2.9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.2.9.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.788,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohnfläche (WF)	x	112,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	200.256,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	365.867,71 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	365.867,71 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		72 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		68 Jahre
• prozentual		5,56 %
• Faktor	x	0,9444
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	345.525,47 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		345.525,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.455,25 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	348.980,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	366.080,72 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“	=	292.864,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich EFH“	=	277.864,58 €
	rd.	278.000,00 €

5.2.9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	57,8 %	42,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.195,00	0,0	0,00
2	1.320,00	0,0	0,00
3	1.525,00	57,8	881,45
4	1.835,00	42,2	774,37
5	2.295,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.655,82
gewogener Standard =			3,4

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

1.655,82 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,080

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.788,29 €/m² WF
rd. 1.788,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (345.525,47 €)	3.455,25 €
Summe	3.455,25 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

[Jahre]					
---------	--	--	--	--	--

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,4 beträgt demnach rd. 72 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.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

bestimmt.

Für den Sachwertfaktor wurde der vorläufige Sachwert beider Bewertungsteilbereiche berücksichtigt.

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

Siehe Ertragswertverfahren

5.2.10 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 292/12

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Teilbereich MFH		210.000,00 €	193.000,00 €
Teilbereich EFH		256.000,00 €	278.000,00 €
Summe	-----	466.000,00 €	471.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **466.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 292/12 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

466.000,00 €

geschätzt.

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

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 293/4

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	48 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	48	× 0,50	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2		× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
Tiefe (m)	40		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 37,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 37,50 €/m²	
Fläche	× 48 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.800,00 € rd. 1.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 insgesamt **1.800,00 €**.

5.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der stagnierenden Preisentwicklung der jüngeren Vergangenheit keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Aufgrund der kleinen Grundstücksgröße ist das Bewertungsgrundstück nur noch eingeschränkt baulich nutzbar.

5.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 293/4“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	180,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.980,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.980,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.980,00 €
	rd.	2.000,00 €

5.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (0,00 €)	180,00 €
Summe	180,00 €

5.3.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für

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

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

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

5.3.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichs-

preise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.6 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 293/4

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 293/4 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

2.000,00 €

geschätzt.

5.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 292/5

5.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe 5.3.1

5.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)		×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2	×	0,25	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2		×	1,00	
Bauweise	offen		×	1,00	
Tiefe (m)	40		×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	18,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	18,75 €/m²
Fläche	×	2 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	37,50 €
	rd.	38,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.07.2024 insgesamt **38,00 €**.

5.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der stagnierenden Preisentwicklung der jüngeren Vergangenheit keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Aufgrund der geringen Größe ist das Bewertungsgrundstück baulich nicht nutzbar.

5.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 292/5“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		38,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	38,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	38,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	38,00 €
	rd.	38,00 €

5.4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe 5.3.4.1

5.4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe 5.3.4.2

5.4.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 292/5

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **38,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 292/5 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

38,00 €

geschätzt.

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

5.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 292/3

5.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe 5.3.1

5.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.07.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1	× 0,25	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2		× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
Tiefe (m)	40		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	18,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 18,75 €/m ²	
Fläche	× 1 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 18,75 € rd. 19,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 insgesamt **19,00 €**.

5.5.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der stagnierenden Preisentwicklung der jüngeren Vergangenheit keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Aufgrund der geringen Größe ist das Grundstück baulich nicht nutzbar.

5.5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 292/3“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		19,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	19,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	19,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	19,00 €
	rd.	19,00 €

5.5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe 5.3.4.1

5.5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe 5.3.4.2

5.5.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 292/3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **19,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 292/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

19,00 €

geschätzt.

5.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 292/12	Mehrfamilienhaus	678,00 m ²	466.000,00 €
Flurstück 293/4	unbebaut (Garten)	48,00 m ²	2.000,00 €
Flurstück 292/5	unbebaut (Garten)	2,00 m ²	38,00 €
Flurstück 292/3	unbebaut (Garten)	1,00 m ²	19,00 €
Summe		729,00 m ²	468.057,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Vierfamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66589 Merchweiler, Bergstr. 3 + 3a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merchweiler	5593	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Merchweiler	5	292/3, 292/5, 292/12, 293/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2024 mit rd.

468.057 €

in Worten: vierhundertachtundsechzigtausendsiebenundfünfzig Euro

geschätzt.

Die Einzelwerte verhalten sich wie oben aufgelistet.

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

Homburg, den 08.08.2024



Martina Deichl

Martina Deichl

Immobilien-Betriebswirtin (Diplom Europäische Immobilien Akademie Saarbrücken)

Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien (IHK)

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Von Immobilienprofi.de veröffentlicht durch
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007
- [4] Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage 2015
- [5] Kleiber digital

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.06.2024) erstellt.

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 02: Wohnflächenberechnungen

Anlage 03: Grundrisse

Anlage 04: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Wohnflächenberechnungen

Raum	Länge	Breite	Fläche	
Wohnfläche Bergstr. 3 (MFH)				
Wohnfläche Wohnung 1 EG				
Diele	1,18 x	1,15	=	1,36
Summe				1,36
				1,36 m ²
Wohnzimmer	7,39 x	4,42	=	32,66
+	-1,30 x	1,01	=	-1,31
+	-0,43 x	0,43	=	-0,18
Summe				31,17
				31,17 m ²
Zimmer 1	4,43 x	3,77	=	16,70
Summe				16,70
				16,70 m ²
Esszimmer	4,15 x	3,85	=	15,98
Summe				15,98
				15,98 m ²
Küche	3,10 x	2,70	=	8,37
Summe				8,37
				8,37 m ²
Bad	3,08 x	1,55	=	4,77
+	-0,40 x	0,40	=	-0,16
Summe				4,61
				4,61 m ²
Zimmer 2	4,43 x	2,97	=	13,16
Summe				13,16
				13,16 m ²
Zimmer 3	4,50 x	4,12	=	18,54
Summe				18,54
				18,54 m ²
Loggia	7,16 x	1,49 x	0,5 =	5,33
Summe				5,33
				5,33 m ²
Summe Wohnfläche Wohnung 1 EG				115 m²

Wohnfläche Wohnung 2 OG

Küche, Wohnzimmer	4,67 x	4,05	=	18,91	
+	2,26 x	2,18	=	4,93	
+	-1,21 x	0,55	=	-0,67	
Summe				23,17	23,17 m ²

Bad	2,20 x	2,14	=	4,71	
Summe				4,71	4,71 m ²

Schlafzimmer	4,86 x	4,03	=	19,59	
+	-0,47 x	0,18	=	-0,08	
Summe				19,50	19,50 m ²

Summe Wohnfläche Wohnung 2 OG 47 m²

Wohnfläche Wohnung 3 OG

Flur	2,79 x	1,36	=	3,79	
Summe				3,79	3,79 m ²

Abstellraum	0,91 x	0,88	=	0,80	
Summe				0,80	0,80 m ²

Schlafzimmer	3,80 x	3,26	=	12,39	
Summe				12,39	12,39 m ²

Wohnzimmer	4,71 x	3,57	=	16,81	
Summe				16,81	16,81 m ²

Esszimmer	4,66 x	3,56	=	16,59	
Summe				16,59	16,59 m ²

Küche	4,66 x	2,55	=	11,88	
Summe				11,88	11,88 m ²

Bad	4,63 x	1,15	=	5,32	
Summe				5,32	5,32 m ²

Summe Wohnfläche Wohnung 3 OG 68 m²

Wohnfläche Wohnung 4 DG

Flur	3,22 x	2,25	=	7,25	
+	1,03 x	0,68	=	0,70	
+	3,96 x	1,26	=	4,99	
Summe				12,94	12,94 m ²
Zimmer 3	4,71 x	3,76	=	17,71	
+	-0,85 x	0,39	=	-0,33	
+	-3,76 x	0,94 x	0,5 =	-1,77	
Summe				15,61	15,61 m ²
Wohnzimmer	9,51 x	3,73	=	35,47	
+	-3,73 x	0,98 x	0,5 =	-1,83	
+	-3,76 x	0,99 x	0,5 =	-1,86	
Summe				31,78	31,78 m ²
Küche	3,71 x	3,22	=	11,95	
+	-3,71 x	1,04 x	0,5 =	-1,93	
Summe				10,02	10,02 m ²
Bad	3,07 x	2,24	=	6,88	
+	-2,24 x	0,98 x	0,5 =	-1,10	
Summe				5,78	5,78 m ²
Zimmer 2	4,70 x	4,16	=	19,55	
+	-0,70 x	0,43	=	-0,30	
+	-4,16 x	0,88 x	0,5 =	-1,83	
Summe				17,42	17,42 m ²
Zimmer 1	4,58 x	4,13	=	18,92	
+	-4,13 x	0,85 x	0,5 =	-1,76	
Summe				17,16	17,16 m ²
Balkon	7,18 x	3,37 x	0,25 =	6,05	
Summe				6,05	6,05 m ²

Summe Wohnfläche Wohnung 4 DG 117 m²

Summe Wohnfläche 4-Familienhaus Haus-Nr 3 gesamt 347 m²

Wohnfläche Wohnhaus Haus-Nr 3a (Aufstellung gemäß Plan, korrigiert)

Wohnfläche EG

Flur		7,02	
Summe		7,02	7,02 m ²
HWR / Technik		11,66	
Summe		11,66	11,66 m ²
Wohn-, Esszimmer, Küche		34,33	
		1,79	
Summe		36,12	36,12 m ²

Summer Wohnfläche EG 55 m²

Wohnfläche OG

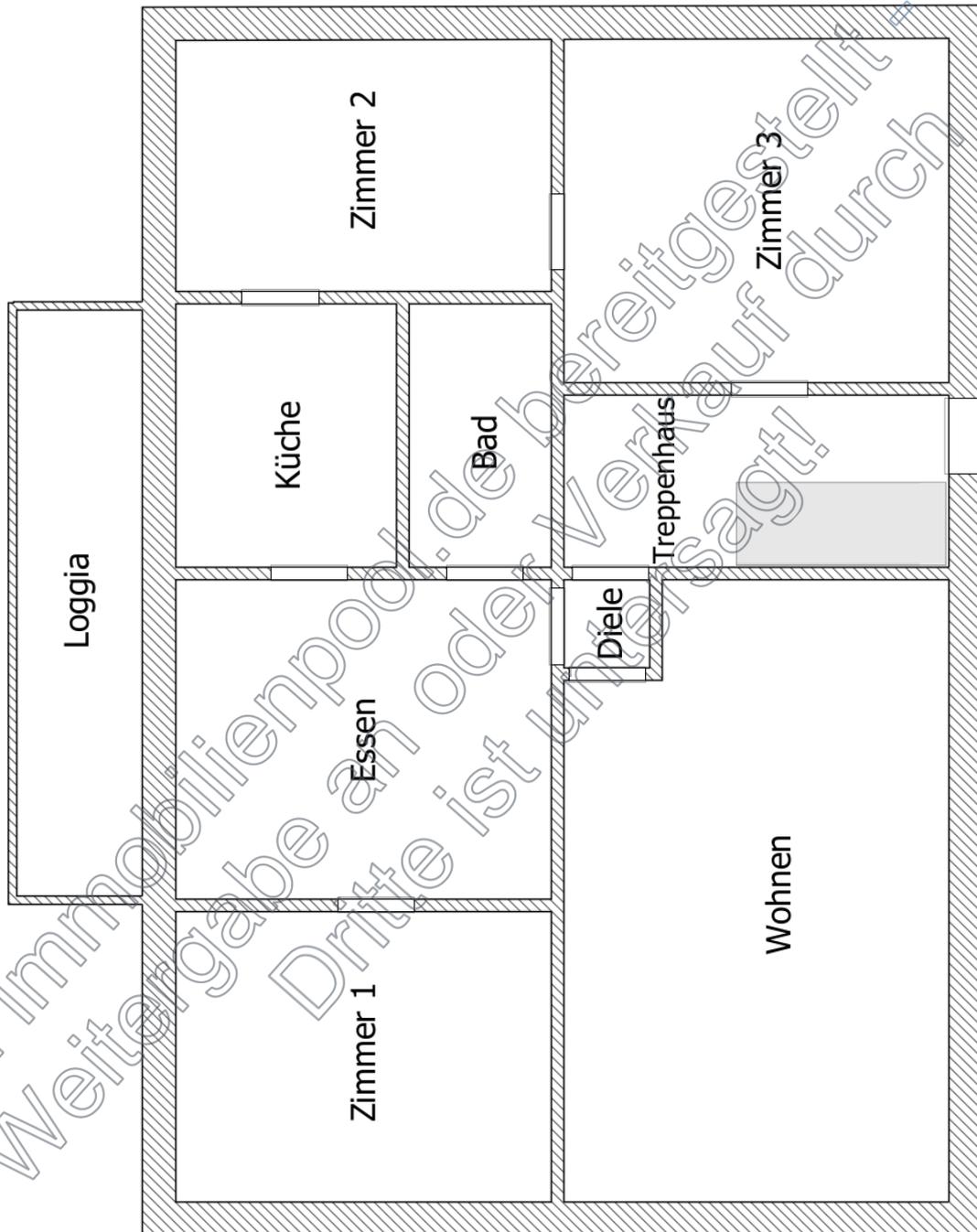
Flur				8,94	
Summe				8,94	8,94 m ²
Bad				8,80	
+	4,02	x	1,63	=	6,55
Summe				15,35	15,35 m ²
Kinderzimmer				10,40	
+	4,02	x	1,01	=	4,06
Summe				14,46	14,46 m ²
Schlafzimmer				18,89	
Summe				18,89	18,89 m ²

Summe Wohnfläche OG 58 m²

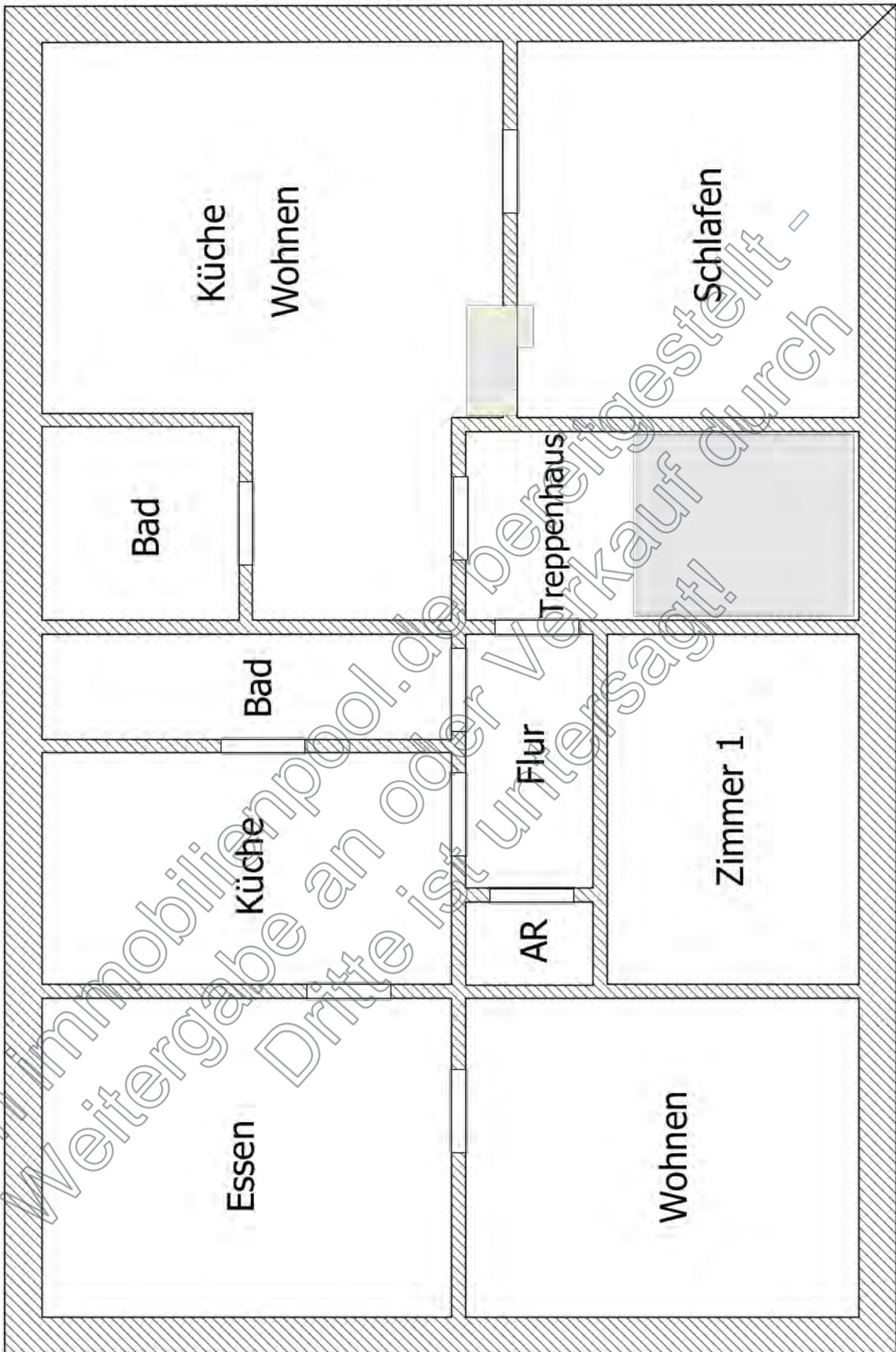
Summe Wohnhaus Haus-Nr 3a (Aufstellung gemäß Plan, korrigiert) 112 m²

Anlage 3: Grundrisse

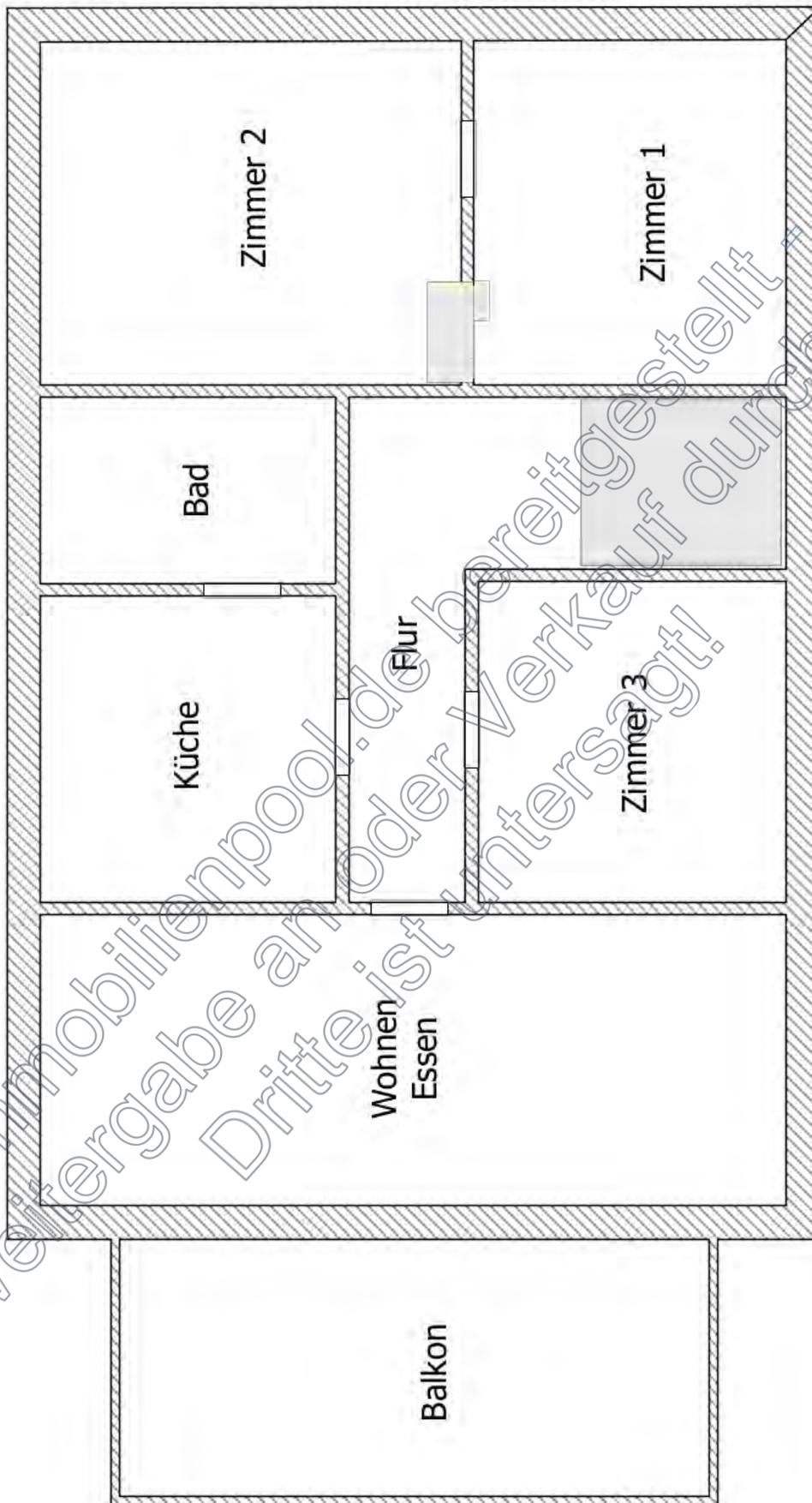
Haus Bergstr. 3



Wohnung Nr. 1 EG

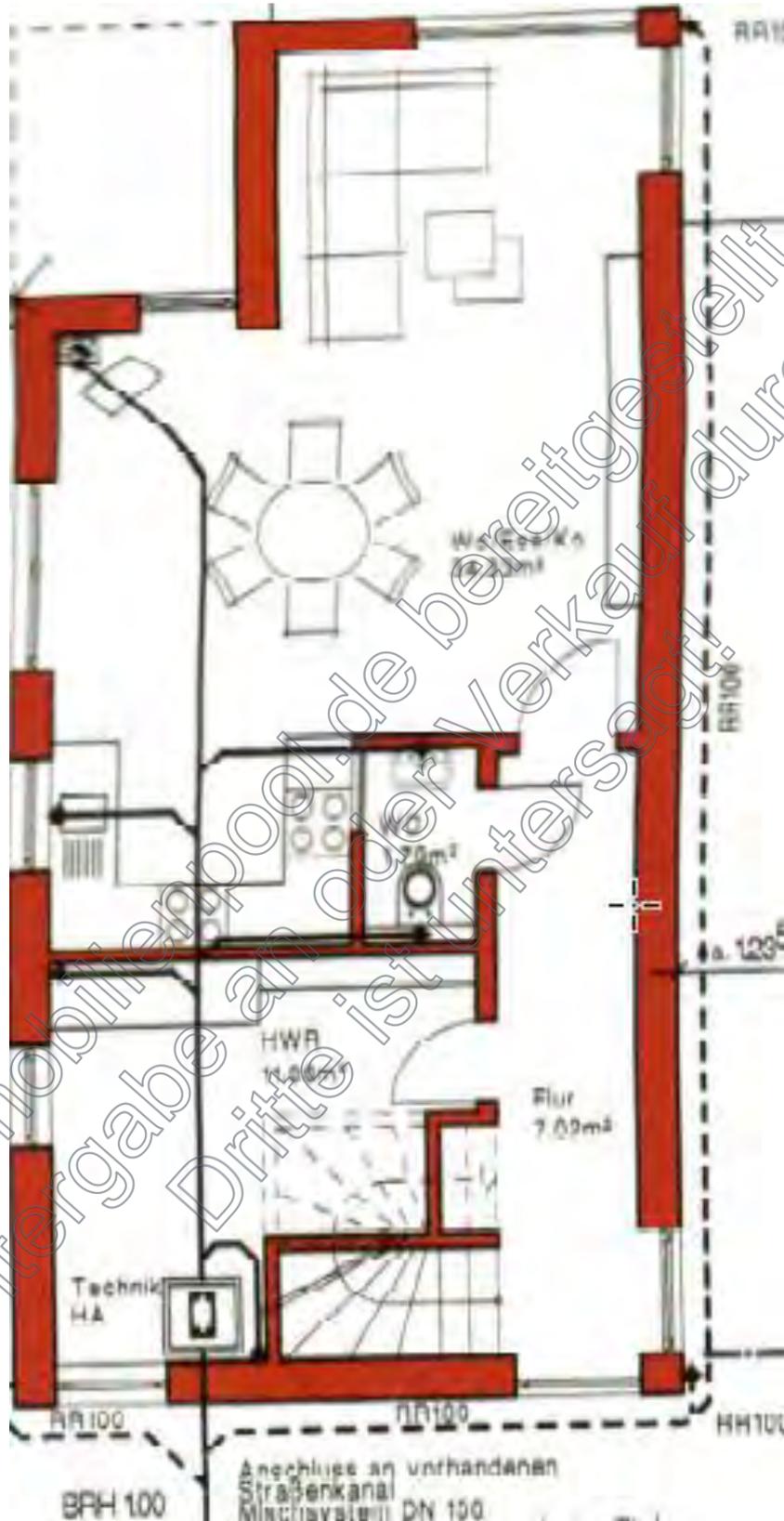


Wohnungen Nr. 2 + 3 OG

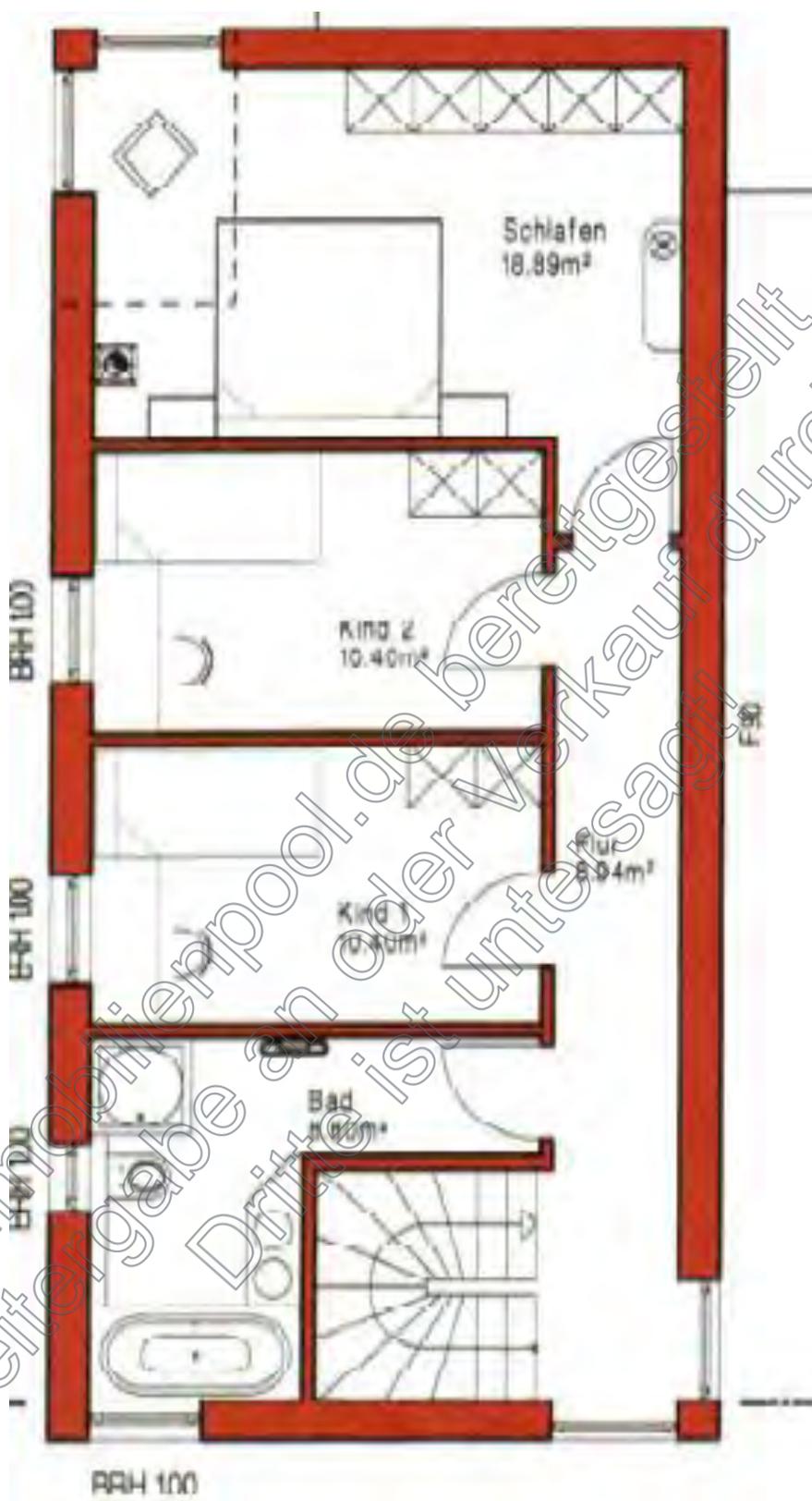


Wohnung Nr. 4 DG

Haus Bergstr. 3a



Erdgeschoss



Obergeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht Bergstr. 3



Bild 2: Straßenansicht und Giebel links Bergstr. 3

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Giebel rechts Bergstr. 3



Bild 4: Rückansicht Bergstr. 3

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Geschosstreppe Bergstr. 3



Bild 6: Beispiel für Feuchtigkeitsschaden am Sockel Bergstr. 3a

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Straßenansicht und Traufseite rechts Bergstr. 3a



Bild 8: Straßenansicht und Traufseite links Bergstr. 3a

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Rückseite Bergstr. 3a



Bild 10: Geschosstreppe Bergstr. 3a

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Beispiel für Feuchtigkeitsschaden am Sockel Bergstr. 3a

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