

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Dipl. - Ing. Detlef Planert Sachverständigenbüro

für Immobilien, Grundstücken und Gebäuden

Marschnerstraße 03 04109 Leipzig Tel. 0176 247 072 24

gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG anerkannter und zertifizierter Sachverständiger für unbebaute und bebaute Grundstücke Reg.-Nr. E 3134-1/19K/06 beim Amtsgericht Leipzig

**Auftraggeber
Amtsgericht
Halle (Saale)**

WERTGUTACHTEN

Gebäude und Freifläche zur Wertbestimmung vom Verkehrswert

Sachwert - u. Ertragswertverfahren nach ImmoWertV 2021 / § 194 Baugesetzbuch

Grundbesitz im Grundbuch von Nauendorf (Amtsgericht Halle/Saale) Blatt-Nr. 1812, unter [Lfd. Nr. 1 Flur 2 / Flst. 67/66, Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²], und [Lfd. Nr. 2 Flur 2 / Flst. 67/67, Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²]

Amtsgericht Halle/(Saale) G.-Nr.: 555 K 28/23

Bewertungsobjekt

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Halle/Saale

Gemarkung: Nauendorf

Blatt: 1812

Flur/Flurstück: 2 [67/66 und 67/67]

Grundstück/Größe: [222 und 483] m²



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag ermittelt am 19.12.2023

Verkehrswert Gebäude und Freifläche gesamt rd.: 144.000 €

Inhalt: 47 Seiten TEXT-Teil / 37 Seiten Anlagenteil

Ausfertigung: 4 Stück für Amtsgericht Halle/Saale

Das Gutachten ist urheberrechtlich inklusive aller Anlagen geschützt. Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen, in vervielfältigter Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden (§ 12 UrhG). Der Verwendung des Gutachtens in anderen als sich aus dem Zweck vom Amtsgericht Halle/Saale ergebenden Gründen, wird ausdrücklich widersprochen.

Zusätzlich zu diesem Gutachten wird dem Amtsgericht Halle/Saale ein Kurz-Exposé zur Verwendung übergeben.

Übersicht der wesentlichen Daten

Auftraggeber: Amtsgericht Halle/Saale
Zwangsversteigerungsabteilung
Thüringer Straße 16
06112 Halle (Saale)

Geschäftsnummer: 555 K 28/23
Auftrag AG Halle vom: 11.10.2023

Anlass der Wertermittlung: Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung
Art des Bewertungsobjektes: Gebäude und Freifläche lfd.-Nr. 1 bis 2
Baujahr des Objektes: 1920 bis 1985 / unbekannt (grob geschätzt)
Wertermittlungstichtag: 19.12.2023
Tag der Objektbesichtigung: 19.12.2023

Anschrift des Bewertungsobjektes: An der Hauptstraße 4 A/C
06193 Wettin-Löbejün/OT Nauendorf

[GBA vom 26.10.2023] Eigentümer: Bestandverzeichnis/Abt. I/ Abt. II

Gebäudeversicherung: wurde v. nicht Eigentümer übergeben

Denkmalschutz: Bestandteil des Denkmalbereiches "Straßenzug"

Grundstücksmerkmale (objektspezifische) Zu/Abschläge: -50.634,78 €
in der Verkehrswertberechnung schon berücksichtigt (S. 28 u. S. 33)

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Halle/Saale
Gemarkung: Nauendorf
Blatt: 1812

lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66
lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67

Größe: 222,0 m²
Größe: 483,0 m²

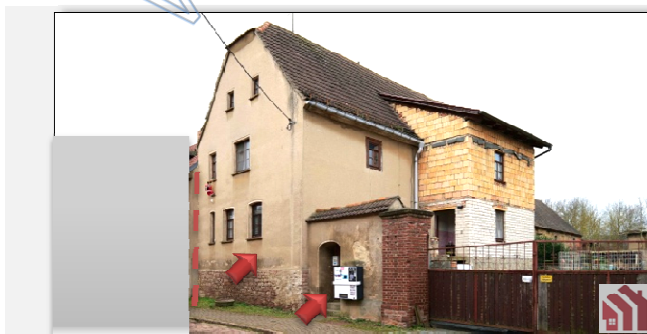
Verkehrswert Gebäude und Freifläche lfd.- Nr. 1 rd.: 81.584 €
Verkehrswert Gebäude und Freifläche lfd.- Nr. 2 rd.: 62.608 €

Wert nach Sachwertverfahren (Flachbau)
Wert nach Ertragswertverfahren (MFH)

Verkehrswert Gebäude und Freifläche gesamt rd.: 144.000 €

Objektbeschreibung wie auch unter Punkt 2.8:

Die Bewertungsobjekte auf dem Flurstück in Nauendorf bestehen aus einem unterkellerten Flachbau als Einzelgebäude, und einem Mehrfamilienhaus (in Randbebauung). Die vermietbare Gesamt - Wohnfläche für beide Gebäude wird auf ca. 190 qm eingeschätzt. Der Flachbau befindet sich in einem mittleren Zustand. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem schlechten Zustand. Das Baujahr des Mehrfamilienhauses wird auf ca. 1920 geschätzt. Der Flachbau wird auf ca. 1985/90 eingeschätzt. Die Straße, in der die beiden Objekte liegen, ist eine ruhige Nebenstraße ohne störenden Straßenverkehr. Es sind Mängel vor allem an dem Mehrfamilienhaus vorhanden. Diese sind unter Punkt 3.3 in diesem Gutachten näher beschrieben. Das ganze Anwesen ist in einem ungepflegten Zustand. Das Mehrfamilienhaus wird durch eine Gastherme beheizt. Der Flachbau wird nach Aussagen der Mieter mit Holz / Kohle - Heizung geheizt. Beide Wohnobjekte sind bewohnt von mindestens 2 Mietparteien. Aktuelle Mietverträge liegen nicht vor. Ich hatte keinen Zugang zu den Innenräumen. Am Tage der Besichtigung war der Eigentümer nicht anwesend. Es erfolgt eine Außenbewertung mit Sicherheitsabschlag. Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (beide Objekte) wird monatlich auf ca. 860.- Euro zzgl. Nebenkosten von ca. 250.- Euro (siehe auch Ertragswertberechnung P. 4.4.3 1/2) eingeschätzt. Die Besichtigung der Objekte wurde mit den Mietern im Außenbereich am 19.12.2023 durchgeführt. Fotos von den Innenräumen des Objektes sind nicht erwünscht.



MFH Zugang zum Haus (Lfd. Nr. 2 Wohnbaufläche)



Flachbau (Lfd. Nr. 1 Wohnbaufläche)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Eigentümer und der Verwaltung	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Abwicklung	4
2. Grund und Bodenbeschreibung	5
2.1 Lage	5
2.1.1 Großräumige Lage	5
2.1.2 Kleinräumige Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Privatrechtliche Situation	7
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2 Bauordnungsrecht	7
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	8
3.2 Gebäude und Freifläche	8
3.2.1 Art des Objektes/Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2 Geschossdecken, Nutzungseinheiten lfd. Nr. 1 / 2	9
3.2.3 Anmerkung zu Grundfläche und Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277	13
3.2.4 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Fenster, Treppen)	14
3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3 Nebengebäude / Außenanlagen und Darstellung der Schäden am Gebäude	15
4.1 Verfahrensauswahl mit Begründung zum Sachwertverfahren	16
4.1.2 Angewandte Verfahren zur Bodenwertermittlung	16
4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2 Bodenwertermittlung der Bewertungsgrundstücke lfd. 1/2	18
4.2.1 Daten aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte schriftliche Anfrage vom 27.11.2023	20
4.3 Sachwertermittlung nach Sachwertrichtlinie – SW-RL NHK 2010 (aus ImmoWertV 2021)	22
4.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	22
4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.3.2.1 Bewertungsansatz zur Sachwertberechnung des Objektes WertR 2006	24
4.3.2.2 (1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen	25
4.3.2.3 (1) Restnutzungsdauer, Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²	26
4.3.2.4 (1) Bewertungsansatz durch Zuordnung der Standardmerkmale zu Standardstufen lfd.-1	27
4.3.3 (1) Sachwertberechnung Gebäude Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²	28
4.3.4 (1) Ermittlung der Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²	29
4.3.2.2 (2) Modell zur Restnutzungsdauer lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²	30
4.3.2.3 (2) Restnutzungsdauer lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²	31
4.3.2.4 (2) Bewertungsansatz durch Zuordnung der Standardmerkmale zu Standardstufen lfd.-2	32
4.3.3 (2) Sachwertberechnung Gebäude lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²	33
4.3.4 (2) Ermittlung der lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²	34
4.3.4.1 Plausibilitätskontrolle der Sachwertberechnung	35
4.4 Ertragswertermittlung	36
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	36
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.4.3 (1) Ertragswertberechnung Gebäude [Flachbau] Vergleichsrechnung	38
4.4.3 (2) Ertragswertberechnung Gebäude [MFH]	39
4.4.3.1 Plausibilitätskontrolle der Ertragswertberechnung MFH (Mehrfamilienhaus)	40
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	41
4.4.4.1 Abhandlungen für marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)	42
4.5 Verkehrswert (Marktwert)	43
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
6.1 Fotoübersicht vom Objekt	47
Anlagenverzeichnis: (nur im gedrucktem Exemplar enthalten)	
A 1 Grundbuchauszug Abt. I u. II (Datum 26.10.2023)	7 x Seiten
A 2 Katasterauszug M 1:1000	2 x Seiten
A 3 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 x Seite
A 4 Auskunft zum Denkmalschutz	1 x Seite

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Gebäude und Freifläche Flachbau/Mehrfamilienhaus

Objektadresse: An der Hauptstraße 4 A/C
06193 Wettin-Löbejün/OT Nauendorf

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Halle/Saale

Gemarkung: Nauendorf

Blatt: 1812

lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66

Größe: 222,0 m²

lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67

Größe: 483,0 m²

1.2 Angaben zum Eigentümer und der Verwaltung

Eigentümer:

Abteilung I: wie Grundbuchangaben

Hausverwaltung: nicht vorhanden

Ansprechpartner: nicht vorhanden

Straße: nicht vorhanden

PLZ/Stadt: nicht vorhanden

Telefon: nicht vorhanden

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Abwicklung

Grund der Gutachtererstellung: Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2023

Tag der Objektbesichtigung: 19.12.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige und die Mieter des Objektes

Herangezogene Unterlagen: Angaben aus dem Grundbuchamt AG Halle/Saale
Angaben nach Ortstermin / visuell Lage der Objekte
Eigene grobe Schätzungen der Größe der Wohnhäuser
Angaben vom Amt für Geoinformation Sachsen-Anhalt

Erkundigungen und Information: Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1000
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

2. Grund und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Kreis:	Saalekreis / Wettin-Löbejün OT Nauendorf
Ort und Einwohnerzahl:	ca. 2500 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Halle/Saale-Innenstadt ca. 25 km <u>Landeshauptstadt:</u> Magdeburg ca. 96 km <u>Autobahnzufahrt:</u> ca. 8 km <u>Bahnhof:</u> Halle/Saale Hauptbahnhof ca. 25 km <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle ca. 45 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Kleinräumige Lage des Standortes

Diese Informationen werden nicht abgedruckt.
weitere Informationen zum Standort unter <https://www.google.de/maps>

Suche bitte nach...
An der Hauptstraße 4 A/C
06193 Wettin-Löbejün/OT Nauendorf

Innerörtliche Lage:	die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m Einkaufsmöglichkeiten ca. 2 km Schule und Gaststätte ca. 2 km Ärztelhaus ca. 2-3 km ca. 800 m Bushaltestelle
öffentliche Verkehrsmittel:	
Wohnlage:	mittlere ländliche Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	private Nutzung mehrgeschossig (laut Bodenrichtwertkarte Stadt Halle/Saale)
Topografische Grundstückslage:	gerade Lage Süd-West Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	bebautes Grundstück Straßenfront ca. 30 m
-------------------	--

2.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	gut ausgebaute Zufahrtstraße mit Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (vermutlich)	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung öffentlicher Anschluss an das Abwassersystem Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Bebauung mit Hofanlagen/Einfamilienhäusern/Doppelhäusern
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuch gesicherte Belastungen

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug
Datum vom 26.10.2023 vor.

Bestandsverzeichnis: Grundbuch: Grundbuchamt Halle/Saale
Gemarkung: Nauendorf
Blatt: 1812

Abteilung I: lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66 222,00 m²
lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67 483,00 m²

Abteilung II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Halle/Saale, AZ.: 555 K 28/23 eingetragen am 11.09.2023

Abteilung III: Einträge:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht
berücksichtigt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Baulasten sind nicht vorhanden auf dem Grundstück.

Denkmalschutz:

Bestandteil des Denkmalbereiches "Straßenzug"

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im
Flächennutzungsplan als Baufläche
(W) Wohngebiet dargestellt.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Unterlagen vom Grundbuchamt Stadt Halle/Saale und eigenen Untersuchungen durchgeführt. **Lagezeichnungen von den Gebäuden sind nicht vorhanden.** Wohnflächenberechnungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Das **Vorliegen einer Baugenehmigung** und ggf. die Übereinstimmung des **ausgeführten Vorhabens bzw. des Bestandes mit den Bauzeichnungen wurden nicht geprüft.** Der Grundriss der gesamten Gebäude (**Bruttogrundfläche**) wurde vom Gutachter vor Ort **augenscheinlich grob überprüft.** Alle wurden Maße geschätzt. Ein Energieausweis nach EnEV wurde von den Eigentümer nicht übergeben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wurden fernmündliche und schriftliche Auskünfte zum Denkmalschutz und Baulasten beim Amt für Denkmalpflege Halle/Saale abgefragt. Auf den Seiten 9 - 14 (und in Anlage A3/A4) in diesem Gutachten werden diese umfänglich dargestellt und ausgewertet. Durch eine Besichtigung auf dem Flurstück der wertrelevanten Objekte und weiteren örtlichen Betrachtungen in der Ortslage, habe ich mir einen Überblick der Gegebenheiten verschafft.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsobjekte auf dem Flurstück in Nauendorf bestehen aus einem unterkellerten Flachbau als Einzelgebäude, und einem Mehrfamilienhaus (in Randbebauung). Die vermietbare Gesamt - Wohnfläche für beide Gebäude wird auf ca. 190 qm eingeschätzt. Der Flachbau befindet sich in einem mittleren Zustand. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem schlechten Zustand. Das Baujahr des Mehrfamilienhauses wird auf ca. 1920 geschätzt. Der Flachbau wird auf ca. 1985/90 eingeschätzt. Die Straße, in der die beiden Objekte liegen, ist eine ruhige Nebenstraße ohne störenden Straßenverkehr. Es sind Mängel vor allem an dem Mehrfamilienhaus vorhanden. Diese sind unter Punkt 3.3 in diesem Gutachten näher beschrieben. Das ganze Anwesen ist in einem ungepflegten Zustand. Das Mehrfamilienhaus wird durch eine Gastherme beheizt. Der Flachbau wird nach Aussagen der Mieter mit Holz / Kohle - Heizung geheizt. Beide Wohnobjekte sind bewohnt von mindestens 2 Mietparteien. Aktuelle Mietverträge liegen nicht vor. Ich hatte keinen Zugang zu den Innenräumen. Am Tage der Besichtigung war der Eigentümer nicht anwesend. Es erfolgt eine Außenbewertung mit Sicherheitsabschlag. Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (beide Objekte) wird monatlich auf ca. 860,- Euro zzgl. Nebenkosten von ca. 250,- Euro (siehe auch Ertragswertberechnung P. 4.4.3 1/2) eingeschätzt. Die Besichtigung der Objekte wurde mit den Mietern im Außenbereich am 19.12.2023 durchgeführt. Fotos von den Innenräumen des Objektes sind nicht erwünscht.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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.

3.2 Gebäude und Freifläche

3.2.1 Art des Objektes/Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	> beide Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt > das Dachgeschoss im MFH ist nicht ausgebaut
Baujahr (ursprünglich) ca.:	Flachbau ca. 1985-90 / ca. MFH ca. 1920
Sanierung/Modernisierung:	> ein Reparaturrückstau ist in beiden Objekten zu erkennen > die Bausubstanz ist im mittleren Zustand (Flachbau) > die Bausubstanz ist im schlechten Zustand (MFH) > Fassade und Sockel mit Mängeln
Außenansicht:	> graue Fassade mit Putz (teilweise Risse) ohne Wärmedämmung / Flachbau gelbe Fassade > Toreinfahrt zum Hofbereich ohne Untergrundstabilisierung > im Grundstück Abstellplatz für Mülltonnen vorhanden

3.2.2 Geschossdecken, Nutzungseinheiten lfd. Nr. 1 / 2

lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66
Flachbau Gebäude mit Kellergeschoss

Kellergeschoss:

ist vorhanden/ich hatte keinen Zugang zum Gebäude die Maße wurden **grob geschätzt (Außenbewertung)**
 (Daten ohne eigener Kontrollvermessung)

Kellergeschoss - Nutzfläche lfd.-Nr. 1

		monatlich
Nutzfläche im Keller		mögliche SOLL Miete ca. kalt 0,00 €
KE FLB	Keller:	Der Keller ist keine vermietbare Wohnfläche
	Kellergeschoss:	keine Angaben 0,00 € pro Monat
Gesamt Keller: keine Angaben		vermietbar Keller: 0,00 m²

Grundriss vom Eigentümer nicht übergeben vom GA per Hand bearbeitet

Grundriss Kellergeschoss nicht vorhanden



Wohnbaufläche 1

lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67
MFH ohne Kellergeschoss

Kellergeschoss - Nutzfläche lfd.-Nr. 2 / kein Keller am Gebäude

Grundriss Kellergeschoss nicht vorhanden (kein Keller am Gebäude)

(kein Keller am Gebäude)

Wohnbaufläche 2

Erdgeschoss (Wohnräume, Innenwände mit Mauerwerk keine Wärmedämmung) (vermutlich)
Grundriss im Erdgeschoss - Daten ohne eigener Kontrollvermessung

lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66
Flachbau Gebäude mit Erdgeschoss

Erdgeschoss:

ist vorhanden/ich hatte keinen Zugang zum Gebäude die Maße wurden **grob geschätzt (Außenbewertung)**

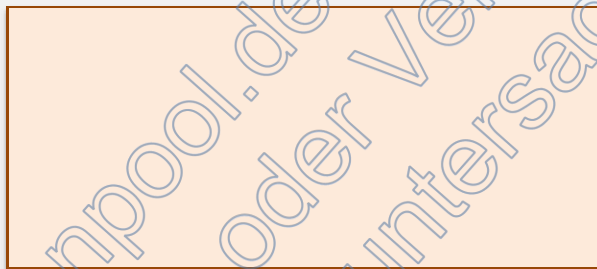
Erdgeschoss Wohnfläche lfd.- Nr. 1

monatlich

Wohnräume im EG von Mieter bewohnt			mögliche SOLL Miete ca. kalt	371,03 €
EG_FLB	EG_Küche:	23,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Eingang:	6,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Bad/WC:	8,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Schlafrum:	18,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Zugang Keller:	5,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Wohnzimmer:	25,00 m ²	grobe Schätzung	
Gesamt EG:			85,00 m²	übernommen aus Altmietvertrag

Grundriss vom Eigentümer nicht übergeben vom GA per Hand bearbeitet

Grundriss Erdgeschoss nicht übergeben



Wohnbaufläche 1

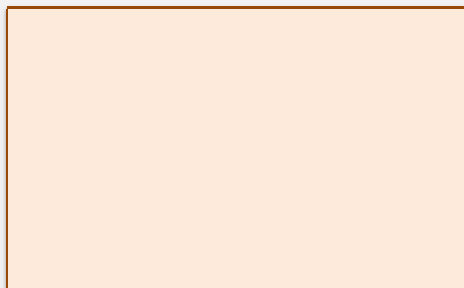
lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67
MFH mit Erdgeschoss

Erdgeschoss Wohnfläche lfd.- Nr. 2

monatlich

Wohnräume im EG von Mieter bewohnt (wahrscheinlich 2 Wohnungen)			mögliche SOLL Miete ca. kalt	240,80 €
EG_MFH	EG_Küche:	10,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Eingang:	5,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Bad/WC:	8,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Schlafrum:	15,00 m ²	grobe Schätzung	
	EG_Wohnzimmer:	18,00 m ²	grobe Schätzung	
Gesamt EG:			56,00 m²	übernommen aus Altmietvertrag

Grundriss Erdgeschoss nicht vorhanden



Wohnbaufläche 2

Obergeschoss (Wohnräume, Innenwände mit Mauerwerk keine Wärmedämmung) (vermutlich)
Grundriss im Obergeschoss - Daten ohne eigener Kontrollvermessung

lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66
Flachbau Gebäude ohne Obergeschoss

Obergeschoss:
ist nicht vorhanden

Obergeschoss Wohnfläche lfd.- Nr. 1

			monatlich
kein Obergeschoss vorhanden			mögliche SOLL Miete ca. kalt 0,00 €
OG_FLB	OG_Küche:	0,00 m ²	kein Obergeschoss vorhanden
	OG_Eingang:	0,00 m ²	
	OG_Bad/WC:	0,00 m ²	
	OG_Schlafrum:	0,00 m ²	
	OG_Zugang Keller:	0,00 m ²	
	OG_Wohnzimmer:	0,00 m ²	
Gesamt OG:		0,00 m²	

Im Gebäude ist kein OG vorhanden

(kein Obergeschoss am Gebäude)

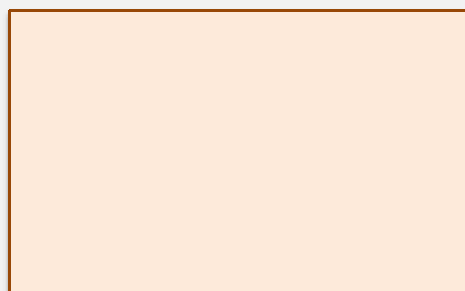
Wohnbaufläche 1

Erdgeschoss Wohnfläche lfd.- Nr. 2 67/67
MFH mit Obergeschoss

Obergeschoss Wohnfläche lfd.- Nr. 2

			monatlich
Wohnräume im OG von Mieter bewohnt (wahrscheinlich 1 Wohnung)			mögliche SOLL Miete ca. kalt 240,80 €
OG_MFH	OG_Küche:	10,00 m ²	grobe Schätzung grobe Schätzung grobe Schätzung grobe Schätzung grobe Schätzung
	OG_Eingang:	5,00 m ²	
	OG_Bad/WC:	8,00 m ²	
	OG_Schlafrum:	15,00 m ²	
	OG_Wohnzimmer:	18,00 m ²	
Gesamt OG:		56,00 m²	übernommen aus Altmietvertrag

Grundriss Obergeschoss nicht vorhanden



Wohnbaufläche 2

3.2.3 Anmerkung zu Grundfläche und Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN 277

Abgrenzung der Begriffe

Die Thematik der Wohnflächenberechnung von **Treppen umfasst mehrere Punkte**, mit denen Sie vertraut sein sollten. Vorab ist es notwendig zwei wesentliche Begriffe zu definieren und voneinander abzugrenzen - zwecks richtiger Anwendung.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die Fläche, die bewohnt wird. **Sie wird ermittelt, indem die gesamte Bodenfläche** zwischen den Wänden und anderen aufrechten Bauelementen wie Außen- und Innenwände, Türen und Fenstern herangezogen wird.

Grundfläche

Im Baurecht wird von Grundfläche gesprochen, wenn damit die bebaute Fläche gemeint ist. Demnach schließt die Grundfläche nicht nur die Wohnfläche ein, sondern auch die Fläche auf der Wände und raumschließende Elemente stehen. Daraus ergibt sich: **die Grundfläche ist nicht automatisch mit der Wohnfläche identisch.**

Wann zählt die Fläche einer Treppe zu einer Wohnfläche?

Nachdem die Begriffe definiert wurden, gilt es nun folgende Frage zu beantworten: Wann zählt die Fläche einer Treppe zur Wohnfläche? Dazu müssen zunächst die beiden Normen aufgezählt werden, die im Regelfall für die Wohnflächenberechnung gültig sind:

1. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

2. DIN 277

Darüber hinaus gibt es noch die DIN 283 und die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), die aber beide nur noch selten in Miet- oder Kaufverträgen vorzufinden sind.

1.1 Wohnflächenberechnung einer Treppe (WoFIV)

Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist die Anzahl der Treppenstufen entscheidend. Demnach werden nur die Grundflächen von Treppen bei der Wohnflächenberechnung einkalkuliert, wenn die Treppe maximal drei Steigungen aufweist – also drei Stufen. Sollte die **Treppe mehr als drei Steigungen haben, wird sie nicht für die Wohnflächenberechnung berücksichtigt.**

1.2 Wohnflächenberechnung von Flächen unter Treppen (WoFIV)

Viel spannender ist die Fläche unter Treppen, wenn diese frei zugänglich ist. Dieser Fall kommt i.d.R. am häufigsten vor. Die Grundfläche unter der Treppe wird dann wie folgt bemessen: Beträgt die durchgehende lichte Höhe (Abstand zwischen Fußbodenoberfläche und Treppenunterseite) **mehr als 2 Meter, werden die Flächen unter der Treppe zu 100 Prozent angerechnet.** Weist die lichte Höhe unterhalb der **Treppe zwischen 1 und 2 Meter auf, ist die Grundfläche mit 50 Prozent anzusetzen. Beträgt die lichte Höhe weniger als 1 Meter, entfällt** die Anrechnung dieser Fläche..

Weitere Details

Treppenteile, wie beispielsweise Podeste werden grundsätzlich nicht zur Wohnfläche angerechnet. Ähnlich verhält es sich mit Treppen in gemeinschaftlich oder öffentlich genutzten Treppenhäusern. Deren Grundfläche wird bei der Wohnflächenberechnung von Treppen auch nicht mit einbezogen. Grund dafür ist, wie Sie bei der Abgrenzung der Begriffe erfahren haben, dass nur solche Grundflächen zur Wohnfläche hinzugerechnet werden, die einer Wohneinheit direkt zugeordnet werden können.

2.1. Wohnflächenberechnung der Treppe (DIN 277)

Unabhängig von der Anzahl der Treppensteigungen gehören Treppenabsätze und Treppen zur Verkehrsfläche. Sie werden der **Netto-Grundfläche vollständig zugerechnet.**

2.2 Wohnflächenberechnung von Flächen unter einer Treppe (DIN 277)

Für Raunteile unter Treppen ist die **lichte Höhe entscheidend**: Flächen über und unter 1,5 Meter werden gesondert erfasst. Das bedeutet, dass die Flächen von Raunteilen unter der Treppe mit einer Höhe von **über 1,5 Meter auf die Netto-Grundfläche angerechnet werden.**

Quelle: <https://www.grundriss-butler.de/wohnflaechenberechnung-treppe>

[WoFIV] Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist eine deutsche Verordnung, die Wohnflächen definiert und ihre Berechnung regelt.

3.2.4 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Fenster, Treppen)

Konstruktionsart:	Beton/Stein-Fundament, Ziegel, ohne Wärmedämmung
Keller:	ein Keller ist vorhanden (Flachbau)
Umfassungswände:	Mauerwerk (einschalig) mit Haftgrund (Putz) zur Innenseite
Innenwände:	tragende Innenwände u. Ziegelmauerwerk (vermutlich)
Geschossdecken:	keine Aussage
Fenster:	Die Fenster sind mit PVC-Rahmen mit Isolierverglasung (vermutlich)
Treppen Eingang:	aus Stein
Geschosstreppe:	keine Aussage
Flur und Eingangsbereich im Haus:	keine Aussage
Dach und Gauben:	Eindeckung mit Bitumen Schweißbahn Flachbau Eindeckung mit Dachziegeln Mehrfamilienhaus

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus PVC-Rohr; Ausführung als unter Putzausführung (vermutlich)
Abwasserinstallation:	Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus PVC-Rohr mit (vermutlich)
Elektroinstallation:	je Raum mehrere Steckdosen; normale Beleuchtungskörper, normale Fernmelde und informationstechnische Anlagen und SAT-Antenne, Türöffner, Klingelanlage, Blitzschutzanlage, Telefonanschluss, keine Alarmanlage, (vermutlich)
Heizung:	Versorgung mit Gas- Heizung/Holz/Kohle und zentraler Warmwasserversorgung; Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen; Heizungsrohre Ausführung als unter Putzausführung (vermutlich)
Warmwasserversorgung MFH:	zentral über Speicher und Gasversorgung - Heizkessel Flur 67/6;
Warmwasserversorgung Flachbau:	zentral über Speicher Kohle Holz Flur 67/66

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrasse (nicht nutzbar) Pool (nicht nutzbar)
Besondere Einrichtungen:	keine
Baumängel und Bauschäden:	siehe Seite 15 u. 28 Sachwertberechnung wie beschrieben
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand wird als mittel bis schlecht eingeschätzt

3.3 Nebengebäude / Außenanlagen und Darstellung der Schäden am Gebäude

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden (Angaben vom Mieter). Zusätzlich **befestigte Stellplatzflächen für PKW auf dem Grundstück sind nicht vorhanden**. Standplatz für Mülltonnen an der Grundstücksgrenze sind vorhanden.

Die festgestellten Mängel am Tage der Besichtigung am Gebäude / Dach und Nebengelass



BILD A1: keine Wärmedämmung an der Klinkerwand Wohneinheit 4 A



BILD A2: Dachrinne defekt mehrfach, Müll - Ablagerungen auf Grundstück Wohneinheit 4 A

MÄNGEL-DARSTELLUNG



BILD A3: Nässeschaden am Sockel, kein Putz und Wärmedämmung auf Anbau Wohneinheit 4 C (Vorderansicht)



BILD A4: Kein Putz und Wärmedämmung auf Anbau Wohneinheit 4 C (Hinteransicht)

MÄNGEL-DARSTELLUNG



BILD A5: Putzschäden am Vorderhaus



BILD A6: Müll-Ablagerungen und defekter Farbanstrich im Pool

MÄNGEL-DARSTELLUNG

Pauschale Berücksichtigung (keine Haftungsübernahme) für Mängel am Gebäude wie Anrechnung P. 4.3.3. 1/2 Seite 28/33:

Dieses **Wertgutachten** nach § 194 Baugesetzbuch **ist kein Bauschaden-Gutachten**. Die Mängel konnten deshalb nur überschlägig und zerstörungsfrei grob erfasst und geschätzt werden. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben zusätzlich mindestens drei (fünf) schriftliche Angebote pro Gewerk einzuholen.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

zum Wertermittlungsstichtag am 19.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch: Nauendorf
Blatt: 1812
lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66
lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67

4.1 Verfahrensauswahl mit Begründung zum Sachwertverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Wertverhältnisse; 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (Quelle ImmoWertV 2021 § 6).

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, **2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen** und **3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren**. (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (Quelle ImmoWertV 2021 § 7).

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,

...nicht vorhanden / es wird die ortsübliche Miete betrachtet

2a. Baumängeln und Bauschäden,

...im Sachwertverfahren berücksichtigt

2b. Baumängeln und Bauschäden,

...im Ertragswertverfahren berücksichtigt

3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,

...Objekte zur baldigen Freilegung sind hier nicht vorhanden

- 4. Bodenverunreinigungen,
- 5. Bodenschätzen
- 6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

...Bodenverunreinigungen wurden nicht geprüft

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), **d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen** (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

>> Auswahl nach dem Sachwertverfahren bei lfd. - Nr. 1

4.1.2 Angewandte Verfahren zur Bodenwertermittlung

4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den von allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte der jeweiligen GA - Ausschüsse, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichspreisverfahren; Abschnitt 1 §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (wie auch § 196 Abs. 1 Satz 2 u. 3 BauGB) (2). Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt **der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.**

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Liegen **geeignete Bodenrichtwerte vor**, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsfaktorverfahren; §§ 24 - 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 herangezogen werden).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie folgenden entsprechen:

- > **den örtlichen Verhältnissen/Lage/Entwicklungszustand**
- > **nach Art und Maß der baulichen Nutzung**
- > **der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes**
- > **der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt**
- > **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (1*)**
- > **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (2*)**

1*) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

2*) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden überwiegend als "zonale" oder als "punktuelle" Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: Euro/m² Grundstücksfläche).

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV (2021) geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (Vgl. § 14 ImmoWertV (2021) und den nachfolgenden Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2 Bodenwertermittlung der Bewertungsgrundstücke lfd. 1/2

Grundstück: An der Hauptstraße 4 A/C
Gemarkung: Nauendorf

Die Bodenrichtwertgrundstücke sind wie folgt definiert:	
Bodenrichtwert am Stichtag [Euro/m²]: 30,00 €	
Datum Bodenrichtwertkarte: 01.01.2022	
Entwicklungsstufe: baureifes Land	
Baufläche/Baugebiet: allgemeines Wohngebiet	
Beitrags-u. Abgaben - rechtlicher Zustand: frei	
[Bewertungsgrundstück] Bezugsgröße: keine	
Anzahl der Geschosse: mehrgeschossig	

Die Bewertungsgrundstücke sind wie folgt definiert/berechnet:	
Bodenrichtwert am Wert.-stichtag* [Euro/m²]: 30,00 €	
Datum der schriftlichen Anfrage: 01.12.2023	(Qualitätsstichtag)
Entwicklungsstufe: baureifes Land	
Baufläche/Baugebiet: allgemeines Wohngebiet	
Beitrags-u. Abgaben-rechtlicher Zustand: frei	
[Bewertungsgrundstück] Bezugsgröße: keine	
Anzahl der Geschosse: laut schriftlicher Anfrage	
[Bewertungsgrundstück] Grundstücksgröße ges. [m ²]: 222 und 483	
An der Hauptstraße 4 A/C	

Qualitätsstichtag:

Künftige Entwicklungen wie **beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1)** sind zu **berücksichtigen**, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Übersicht der Berechnung des Bewertungsgrundstückes

Ifd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66

Größe: 222 m²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst. Im aktuellem Marktbericht vom Gutachterausschuss Stadt Halle/Saale von 2023 wird keine **direkte Umrechnung der Bezugsgrößen** (Umrechnungskoeffizienten) der Grundstücksgröße als Basis zur Anpassung vorgegeben.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) [Euro/m ²]	Wert aus Bodenrichtwertkarte	30,00		Euro/m ²
Abgabe Erschließungskosten / Anliegerkosten usw. [Euro/m ²]	minus	0,00		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00		Euro/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Qualitätsstichtag
Bodenrichtwertfeststellung	01.01.2022	01.12.2023		
Bodenrichtwert am Datum der Feststellung/ [Euro/m ²]	30,00	30,00		(B03) S.20
Anpassung am Bodenpreisindex [Index]	100,0	100,0	1,000	
Bodenrichtwert am Bodenpreisindex* angepasst [Euro/m ²]		=	30,00	Euro/m ²
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen (BauNVO § 20 Absatz 1-4)				Erläuterung
	Übertrag angepasster Bodenrichtwert		30,00	Euro/m ²
Lage des Objektes	mittlere Lage	mittlere Lage	1,000	(B04) S.20
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	keine Angabe	1,000	
Umrechnungskoeffizient Mittelwert aus Marktbericht Sachsen-Anhalt 2023	keine Anpassung	keine Anpassung	1,000	(B05) S.20
angepasster b/a freier Bodenwert [Euro/m ²]	ohne Umrechnungskoeffizient ermittelt		30,00	Euro/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [Euro/m ²]		minus	0	Euro/m ²
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis [Euro/m ²]		=	30,00	Euro/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis [Euro/m ²]	relativer Bodenrichtwert	30,00		Euro/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert [Euro/m ²]	plus/minus	0		Euro/m ²
relativer Bodenwert [Euro/m ²]	BW (Zwischenergebnis)	=	30,00	Euro/m ²
Grundstücksfläche [m ²]	222 m ²		6660,00	Euro/m ²
Grundstücksfläche [m ²]			0,00 €	Euro
Grundstücksfläche [m ²]			0,00 €	Euro
Gesamtbodenwert [Euro]	vorläufiger G. Bodenwert		6.660,00 €	Euro
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert [Euro]	plus/minus		0	Euro
Bodenwert Flur 2 / Flurstück [Euro]	67/66		6.660,00 €	Euro

(Bei mit "1" gekennzeichnet. Feldern erfolgt keine Anpassung)

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 19.12.2023

6.660 €

Übersicht der Berechnung des Bewertungsgrundstückes

Ild.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67

Größe: 483 m²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst. Im aktuellem Marktbericht vom Gutachterausschuss Stadt Halle/Saale von 2023 wird keine **direkte Umrechnung der Bezugsgrößen** (Umrechnungskoeffizienten) der Grundstücksgröße als Basis zur Anpassung vorgegeben.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) [Euro/m ²]	Wert aus Bodenrichtwertkarte	30,00		Euro/m ²
Abgabe Erschließungskosten / Anliegerkosten usw. [Euro/m ²]	minus	0,00		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00		Euro/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Qualitätsstichtag
Bodenrichtwertfeststellung	01.01.2022	01.12.2023		
Bodenrichtwert am Datum der Feststellung/ [Euro/m ²]	30,00	30,00		(B03) S.20
Anpassung am Bodenpreisindex [Index]	100,0	100,0	1,000	
Bodenrichtwert am Bodenpreisindex* angepasst [Euro/m ²]		=	30,00	Euro/m ²
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen (BauNVO § 20 Absatz 1-4)				Erläuterung
	Übertrag angepasster Bodenrichtwert		30,00	Euro/m ²
Lage des Objektes	mittlere Lage	mittlere Lage	1,000	(B04) S.20
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	keine Angabe	1,000	
Umrechnungskoeffizient Mittelwert aus Marktbericht Sachsen-Anhalt 2023	keine Anpassung	keine Anpassung	1,000	(B05) S.20
angepasster b/a freier Bodenwert [Euro/m ²]	ohne Umrechnungskoeffizient ermittelt		30,00	Euro/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [Euro/m ²]		minus	0	Euro/m ²
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis [Euro/m ²]		=	30,00	Euro/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis [Euro/m ²]	relativer Bodenrichtwert	30,00		Euro/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert [Euro/m ²]	plus/minus	0		Euro/m ²
relativer Bodenwert [Euro/m ²]	BW (Zwischenergebnis)	=	30,00	Euro/m ²
Grundstücksfläche [m ²]	483 m ²		14490,00	Euro/m ²
Grundstücksfläche [m ²]			0,00 €	Euro
Grundstücksfläche [m ²]			0,00 €	Euro
Gesamtbodenwert [Euro]	vorläufiger G. Bodenwert		14.490,00 €	Euro
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert [Euro]	plus/minus		0	Euro
Bodenwert Flur 2 / Flurstück [Euro]	67/67		14.490,00 €	Euro

(Bei mit "1" gekennzeichnet. Feldern erfolgt keine Anpassung)

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag am 19.12.2023

14.490 €

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

zur Erläuterung B03

Nach Angaben des Marktberichtes 2023 Sachsen - Anhalt, ist eine Indexanpassung des Bodenpreises in den Bodenrichtwertpreis mit eingeflossen.

zur Erläuterung B04

Die Lage des Grundstückes befindet sich an einer Nebenstraße; eine Lärmentwicklung durch Autoverkehr ist nicht vorhanden. Das Grundstück wurde entsprechend der Lage nicht angepasst.

Anpassungsfaktor (Lage Grundstück) = 0%	keine
---	-------

zur Erläuterung B05 Bezugsgröße

Anpassung der Bezugsgröße an das vorhandene Grundstück

"Ist" Größe Objekt / Grundstücksfläche [m²]:	keine
Bezug laut Marktbericht/ Grundstücksfläche [m²]:	keine

Umrechnungskoeffizient "Ist" Größe Objekt zu XXX m²:	keine	(entnommen aus schriftliche Anfrage)
Umrechnungskoeffizient Fläche Bezug XXX m²:	keine	

Faktor: **1,000**

Formel zu Berechnung: $BRW_{(kor)} = BRW \times \frac{UK_{gesucht}}{UK_{BRW}}$

BRW(kor) angepasster Bodenrichtwert
BRW Bodenrichtwert
UK gesucht Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjektes
UK BRW Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwertes

Eine Anpassung über die Bezugsgröße wurde nicht durchgeführt.

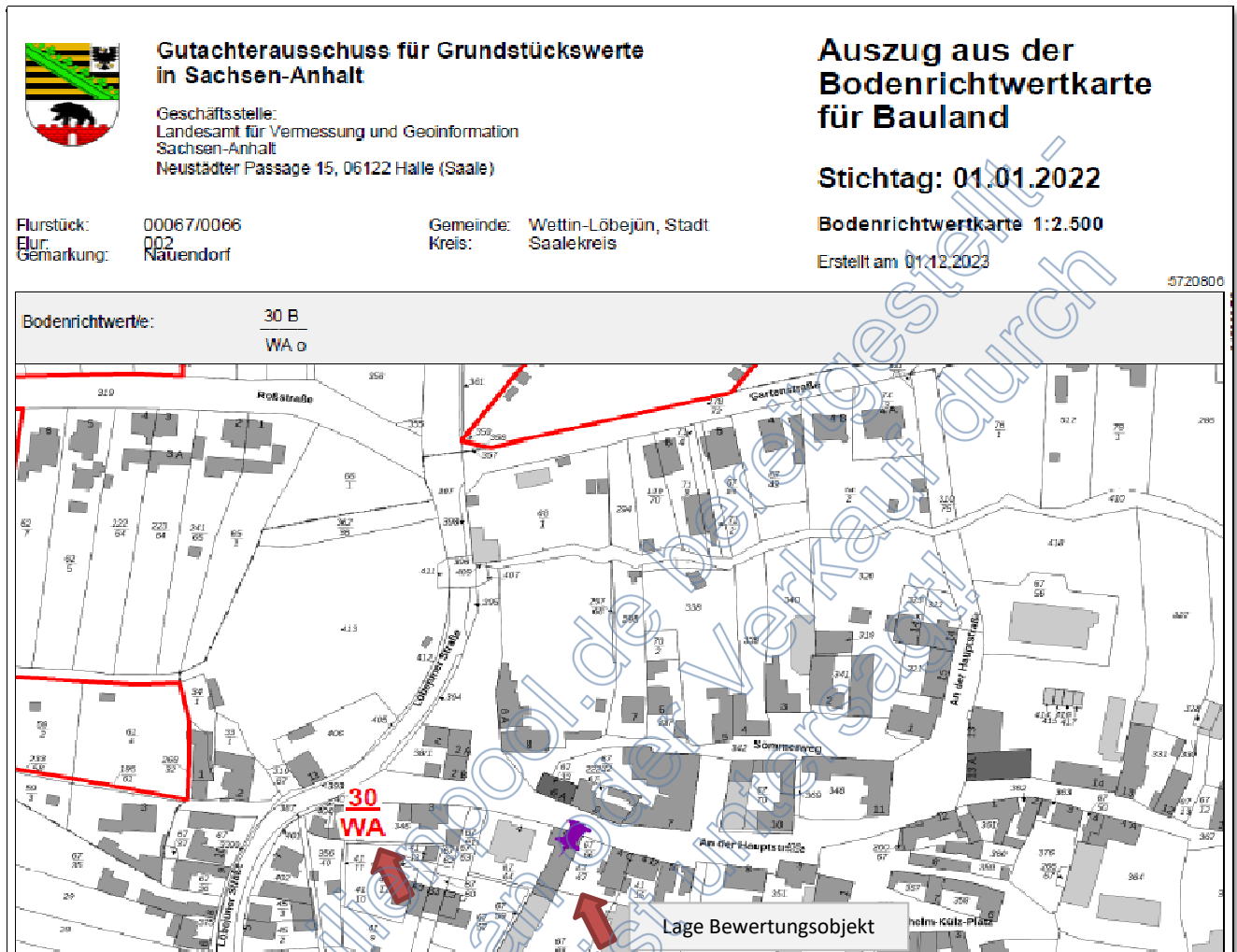
4.2.1 Daten aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte schriftliche Anfrage vom 27.11.2023

Postanschrift: Gutachter D. Planert - Marschnerstraße 03 - 04109 Leipzig Gutachterausschuss Regionalbereich Saale-Unstrut Neustädter Passage 15 06122 Halle (Saale)		Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. (FH) Detlef Planert Marschnerstraße 03 Tel. 0341 355 875 07 Funk. 0176 247 072 24 E-Mail: d.planert@immowert-24.de Internet: https://immowert-24.de							
nur per E-Mail Saale-Unstrut@vermgeo.sachsen-anhalt.de									
Geschäfts-Nr.: 555 K 28/23	Zeich.: im Auftrag AG Halle/Saale	Datum: 27.11.2023							
Bodenrichtwert für den Grundbesitz Sehr geehrte Damen und Herren, Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde unser Sachverständigenbüro vom AG Halle/Saale beauftragt.									
Für den Grundbesitz in <table border="0" style="margin-left: 200px;"> <tr> <td>Strasse: An der Hauptstraße 4 A/C</td> </tr> <tr> <td>Ort: 06193 Wettin-Löbejün/OT Nauendorf</td> </tr> <tr> <td>Grundbuchamt: Grundbuchamt Halle/Saale</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung: Nauendorf</td> </tr> <tr> <td>Blatt: 1812</td> </tr> <tr> <td>Flurstück: 67/66 67/67</td> </tr> <tr> <td>Größe m²: 222 m² 483 m²</td> </tr> </table>			Strasse: An der Hauptstraße 4 A/C	Ort: 06193 Wettin-Löbejün/OT Nauendorf	Grundbuchamt: Grundbuchamt Halle/Saale	Gemarkung: Nauendorf	Blatt: 1812	Flurstück: 67/66 67/67	Größe m²: 222 m² 483 m²
Strasse: An der Hauptstraße 4 A/C									
Ort: 06193 Wettin-Löbejün/OT Nauendorf									
Grundbuchamt: Grundbuchamt Halle/Saale									
Gemarkung: Nauendorf									
Blatt: 1812									
Flurstück: 67/66 67/67									
Größe m²: 222 m² 483 m²									

Quelle: Schriftverkehr Sachverständigenbüro

Bodenrichtwert am Wert.-stichtag [Euro/m²]:	30,00 €
(Bezugs Größe) [m²]:	keine

4.2.1 a Daten aus der aktuellen schriftliche Anfrage Landesvermessungsamt vom 18.10.2023



Quelle: Gutachterausschuss Geschäftsstelle wie oben Landesamt (LVermGeo)

Beispiel: Erläuterungen

Darstellung Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungsline (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.																																																			
35 B WA/EFH o II f650			<table><tr><td>Bodenrichtwert</td><td>Entwicklungszustand</td><td>Sanierungs- oder Entwicklungszustat</td><td colspan="5">Bezugs-situation</td></tr><tr><td colspan="6">35 B</td><td colspan="5"></td></tr><tr><td>WA</td><td>EFH</td><td>o</td><td>II</td><td colspan="7">f650</td></tr><tr><td>Art der Nutzung</td><td>Ergänzung zur Art der Nutzung</td><td>Bauweise</td><td>Geschosszahl</td><td>Wert-relevante Geschoss-flächenzahl</td><td>Grund-flächen-zahl</td><td>Bau-massen-zahl</td><td>Grund-stücks-stiefe</td><td>Grund-stücks-breite</td><td>Grund-stücks-fläche</td><td>weitere Merkmale</td></tr></table>								Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszustat	Bezugs-situation					35 B											WA	EFH	o	II	f650							Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stücks-stiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale
Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszustat	Bezugs-situation																																																
35 B																																																			
WA	EFH	o	II	f650																																															
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	Wert-relevante Geschoss-flächenzahl	Grund-flächen-zahl	Bau-massen-zahl	Grund-stücks-stiefe	Grund-stücks-breite	Grund-stücks-fläche	weitere Merkmale																																									
Bodenrichtwert Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter			Ergänzung zur Art der Nutzung																																																
Entwicklungszustand																																																			
B	baureifes Land																																																		
R	Rohbauland																																																		
E	Bauenwartungsland																																																		
Art der Nutzung																																																			
W	Wohnbaufläche																																																		
WS	Kleinsiedlungsgebiet																																																		
WR	reines Wohngebiet																																																		
WA	allgemeines Wohngebiet																																																		
WB	besonderes Wohngebiet																																																		
			EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser																																															
			MFH	Mehrfamilienhäuser																																															
			SOW	Sozialer Mietwohnungsbau																																															
			GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)																																															
			WGH	Wohn- und Geschäftshäuser																																															
			BGH	Büro- und Geschäftshäuser																																															
			BH	Bürohäuser																																															
			PL	Produktion und Logistik																																															
			WO	Wochenendhäuser																																															
			GD	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe																																															
			FEH	Ferienhäuser																																															
			FZT	Freizeit und Touristik																																															
			LAD	Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel																																															

Quelle: Gutachterausschuss Geschäftsstelle wie oben Landesamt (LVermGeo)

4.3 Sachwertermittlung nach Sachwertrichtlinie – SW-RL NHK 2010 (aus ImmoWertV 2021)

4.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die **Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021** beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- > **Objektart,**
- > **Ausstattungsstandard,**
- > **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),**
- > **Baumängel und Bauschäden und**
- > **sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

abzuleiten.

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 35 -39) ImmoWertV (2021)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes **mit Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches **Index-Basisjahr** zurückgerechnet. Durch die **Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes** möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension **"Euro/m² Brutto-Grundfläche des Gebäudes"** und verstehen sich inkl. **Mehrwertsteuer**.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert **wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst**. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung **nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen**, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als "Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche") durch **Wertzuschläge** besonders zu berücksichtigen.

Verfahrensgang im Sachwertverfahren ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den **Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln** (§ 38 ImmoWertV 2021); der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 28 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, soweit sie nicht als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen** sind (vgl. Abschnitt 2); der Bodenwert nach § 40-42 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen. **Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich** der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, **der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen** ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert);

die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§ 7 -10 u. 35 ImmoWertV 2021) vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu - oder Abschlägen zu berücksichtigen** sind.

Baunebenkosten (§ 12 Absatz 5 Satz 3 und Grundlagen NHK 2010)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), **welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung"** definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als **Erfahrungs(Prozent)sätze** in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem **Abschreibungsmodell (lineare Abschreibung neu seit 01.07.2010)** auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z.B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV 2021)

Als objektspezifische Grundstücksmerkmale werden in Absatz 3 beispielhaft entsprechend der Regelung in den alten §§ 8 ImmoWertV 2021 **die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel sowie Bauschäden genannt und es wird angeordnet, dass diese Merkmale nur zu berücksichtigen sind, soweit dies auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zweck der neuen Regelung ist es sicherzustellen, dass z.B. Baumängel und Bauschäden (nur) in marktkonformer Weise berücksichtigt werden.** Im Sinne einer weiteren Verdeutlichung des Marktbezugs sowie zur Präzisierung der Begrifflichkeiten wird weiter bestimmt, dass die Wertminderung durch marktgerechte Abschläge (statt Erfahrungssätzen) oder in anderer geeigneter Weise (dies kann bei Bauschäden z.B. auf der Grundlage der Instandsetzungskosten geschehen) zu berücksichtigen ist.

Außenanlagen (baulich) (§ 37 u. 40 ImmoWertV 2021)

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

4.3.2.1 Bewertungsansatz zur Sachwertberechnung des Objektes WertR 2006 nach Sachwertrichtlinie – SW-RL Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 (15)

1. Grundlagen Allgemeines (1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen. (2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. **Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen**, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind. (3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2761, **die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen**. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. (4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind **bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010**.

2. Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundriss ebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nach-folgenden Absätze teilweise ergänzt werden. (2) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, c) Bereich c: nicht überdeckt. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen. (3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen. (4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken. (5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). **Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehrbarkeit voraus; eine Begehrbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus**, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

3. Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (1) **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser** und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen. (2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können. (3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen a) **Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind**, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind **Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen**.

4.3.2.2 (1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen nach Sachwertrichtlinie , Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden **Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.**

1. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

Modernisierung - Elemente	Maximal zu vergebene Punkte
Dachsanierung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2
Wesentliche Verbesserung der Grundriss Gestaltung	2
Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenen Punkten	

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Punktezahl	
nicht modernisiert	0 bis	1 Punkte
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis	5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis	10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis	17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis	20 Punkte
Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades		

3. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

4.3.2.3 (1) Restnutzungsdauer, Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1330	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

zur Berechnung Restnutzungsdauer (gewählt 6 Punkte)

RND Rechnung			
[a]	0,6150	aus Katalog Tabelle 3	
[Alter ²]	1089		
[GND]	70	Jahre aus Tabelle NHK 2010 gewählt	
[b]	1,3385	IST	fiktives Baujahr
[Alter]	33	2023	1990
[c]	1,0567	aus Katalog Tabelle 3	
[GND]	70	Jahre aus Tabelle NHK 2010 gewählt	
RND*	39	Jahre	

*dieser Wert fließt direkt in die Sachwertberechnung ein

Formel zur Berechnung

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Aus Kostenkennwerte-Katalog Erdgeschoss, (S10) Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²

Erdgeschoss (unterkellert)		[Quelle Typ Flachbau / NHK 2010]			
Standardstufe	2	3	4	5	
freistehend Flachbau 1.03	785	900	1085	1360	
Doppel und Reihenendhäuser / Flachbau 2.03	735	845	1020	1275	
Reihenmittelhäuser / Flachbau 3.03	690	795	955	1195	

Quelle: Bundesanzeiger/ Sachwertrichtlinie NHK 2010

4.3.2.4 (1) Bewertungsansatz durch Zuordnung der Standardmerkmale zu Standardstufen lfd.-1

Zuordnung der Gebäudestandards und der Kennwerte zum spezifischen Objekt

Zuordnung der Gebäudestandards zum spezifischen Objekt	Standardstufe			Gewicht
	2	3	4	
Außenwände	1,00	0,00	0,00	23%
Dächer	1,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	1,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und Türen	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	1,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	1,00	0,00	0,00	6%
Kostenkennwerte nach Gebäudeart [1,03]	785 €/m²	900 €/m²	1.085 €/m²	100%

Bestimmung der Kostenkennwerte des spezifischen Objektes	Ausprägung	Gewicht/BGF
Außenwände	1 x 23 % x 785 €/m²	180,6 €/m²
Dächer	1 x 15 % x 785 €/m²	117,8 €/m²
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 785 €/m²	86,4 €/m²
Innenwände und Türen	1 x 11 % x 785 €/m²	86,4 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 785 €/m²	86,4 €/m²
Fußboden	1 x 5 % x 785 €/m²	39,3 €/m²
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 785 €/m²	70,7 €/m²
Heizung	1 x 9 % x 785 €/m²	70,7 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 785 €/m²	47,1 €/m²
spezielle Kostenkennwerte nach Gebäudeart [1,03]	Kostenkennwerte Summe*	785,0 €/m²

*dieser Wert fließt direkt in die Sachwertberechnung als angepasster Wert "BGF" ein

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

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

4.3.3 (1) Sachwertberechnung Gebäude Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²

Gebäude-Sachwertberechnung		Erläuterung	Bemerkung
Berechnungsbasis Brutto [BGF] - Brutto-Grundfläche [m²]	168,00	m²	(S01) Seite 29
angepasste Normalherstellungskosten NHK 2010 [Euro/m²]	785,0	Euro/m²	(S10) Seite 27
Normalherstellungskosten (2015 = 100 %) Baupreisindex [BPI] (2015)	1,600	08/2023**	Statistik "www.destatis.de" INDEX Basis 2015 INDEX Basis 2010
Baupreisindex [BPI] (2010)	0,910	2010	
(umbasierter) Baupreisindex am Wert.-Stichtag [BPI] (berechnet)	1,758	Faktor	
NHK 2010 am Wertermittlungsstichtag [Euro/m²] =	1380,220	Euro/m²	**angepasster NHK 2010 mit BPI 08/2023 Wohngebäude
Herstellungswert (mit BNK) Normgebäude [Euro] =	231.876,92 €	Euro	angep. NHK 2010 x BGF
Zuschlag pauschal [Euro] plus	- €	Euro	kein
Zuschlag pauschal [Euro] plus	- €	Euro	kein
Zuschlag pauschal [Euro] plus	- €	Euro	kein
Gebäudeherstellungswert (mit BNK) [Euro] =	231.876,92 €	Euro	
Alterswertminderungs - (faktor)	Abschreibung		ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer [GND]	70	Jahre	
(gewählte) wirtschaftliche Restnutzungsdauer [RND]	39	Jahre	siehe auch Seite 26
vom Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) prozentual [%]	43,76	%	(GND – RND) / GND*100
Betrag [Euro] minus	101.475,49 €	Euro	Betrag Minderung
Gebäudewert Zuschläge/Abschläge (inkl. BNK)			
Gebäude (bzw. Normgebäude) [Euro] =	130.401,43 €	Euro	G. Wert inkl. lin. Abschreibung
Gebäudewert (inkl. BNK) [Euro] =	130.401,43 €	Euro	
Gebäudewerte insgesamt	Übertrag		130.401,43 €
(Vers.-Leitungen v. G.-Wand bis zur G.-Stücksgr.) Wert der baul. Außenanlagen	3%		3.912,04 €
Wert der Gebäude und bauliche Außenanlagen	=		134.313,47 €
Flachbau Bodenwert Bodenwert	plus		6.660,00 €
(Substanzwert) vorläufiger Sachwert	=		140.973,47 €
(siehe auch S. 35) ***Marktanpassungsfaktor	mal		0,75
(marktangepasster vorläufiger) Sachwert	=		105.730,10 €
pauschaler Abschlag Außenbewertung	-21.146 €	20%	
Entsorgung von Sperrmüll Flachbau	-3.000 €		
objektspezifische Umstände (Zuschläge/Abschläge gesamt) [Euro]		→	-24.146,02 €
Verkehrswert (Sachwert) Gebäude und Freifläche	=		81.584,08 €

AN** vom Sachverständigen grob geschätzt ohne Angebotseinholung bei Fachfirmen

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 19.12.2023 **81.584 €**

Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche (bez. Sachwert EFH ohne Grundstück) **881 €/m²**

Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche (bez. Sachwert EFH inkl. Grundstück) **960 €/m²**

[Quelle: <https://shop.sprengnetter.de/blog/immowertv-2021-zum-sinn-und-unsinn-des-neu-eingefuehrten-alterswertminderungsfaktors>]

* In der novellierten und am **1. Januar 2022 in Kraft tretenden ImmoWertV 2021** werden einige neue Begrifflichkeiten eingeführt. Eine von ihnen ist der sogenannte „Alterswertminderungsfaktor“, der auf ausdrücklichem Wunsch des Bundesrates aufgenommen wurde. Dieser soll den bisherigen allgemeineren Begriff „Alterswertminderung“ ablösen und die Berechnungen im Sachwertverfahren „einfacher“ machen. Die neue Regelung über den Bundesrat – und das war seine einzige (!) Forderung – ist der verallgemeinerte Begriff „**Alterswertminderung**“ durch den einschränkenden Begriff „**Alterswertminderungsfaktor**“ ersetzt worden, womit offensichtlich nur noch die Faktorvariante der beiden bisherigen Varianten angewendet werden soll. § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 lautet nun: „Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.“

**siehe auch BPI [Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>]

*** siehe auch Häuserpreisindex [Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>]

4.3.4 (1) Ermittlung der Wohnbaufläche lfd.-1 / An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²

Bruttogrundfläche [BGF]

Die Ermittlungen werden auf Grundlage der NHK 2010 abweichend von der DIN 277/78 durchgeführt. Die folgenden Berechnungen stützen sich auf die **Bauzeichnungen** und die **vor Ort aufgenommenen Maße**. In **Teilbereichen** wurden **Maße geschätzt**. Für die Ermittlung der BGF sind die **äußeren Maße der Bauteile** einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der **Bodenbelagsoberkanten** anzusetzen.

zur Berechnung S01

Flachbau (Gebäude_Keller) Abmessungen :

(Mittelwert) Flachbau Länge_K1 [m]:	12,00
Flachbau Breite_K1 [m]:	7,00
[BGF] Fläche K1:	84,00 m²

Bemerkungen:

Die Maße wurden grob geschätzt

EFH (Gebäude EG) Abmessungen :

(Mittelwert) Flachbau Länge_EG [m]:	12,00
Flachbau Breite_EG [m]:	7,00
[BGF] Fläche E1:	84,00 m²

Bemerkungen:

Die Maße wurden grob geschätzt

BGF K1 + E1 Objekt gesamt* [m²]: = 168,00 m²

Gesamtfläche BGF Flachbau

*dieser Wert fließt direkt in die Sachwertberechnung ein

4.3.2.2 (2) Modell zur Restnutzungsdauer lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden **Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.**

1. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

Modernisierung - Elemente	Maximal zu vergebene Punkte
Dachsanierung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2
Wesentliche Verbesserung der Grundriss Gestaltung	2
Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenen Punkten	

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Punktezahl	
nicht modernisiert	0 bis	1 Punkte
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis	5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis	10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis	17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis	20 Punkte
Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades		

3. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

4.3.2.3 (2) Restnutzungsdauer lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1330	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

zur Berechnung Restnutzungsdauer (gewählt 3 Punkte)

RND Rechnung			
[a]	0,9033	aus Katalog Tabelle 3	
[Alter²]	2116		
[GND]	70	Jahre aus Tabelle NHK 2010 gewählt	
[b]	1,9263	IST	fiktives Baujahr
[Alter]	46	2023	1977
[c]	1,2505	aus Katalog Tabelle 3	
[GND]	70	Jahre aus Tabelle NHK 2010 gewählt	
RND*	26	Jahre	

*dieser Wert fließt direkt in die Sachwertberechnung ein

Formel zur Berechnung

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

**Aus Kostenkennwerte-Katalog Erdgeschoss, Obergeschoss (S20) lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße
4 C zu 483 m²**

Erdgeschoss, Obergeschoss		[Quelle Typ MFH / NHK 2010]		
Standardstufe		3	4	5
Mehrfamilienhäuser bis zu 6 WE 4.1		825	985	1190
Mehrfamilienhäuser bis zu 20 WE 4.2		765	915	1105
Mehrfamilienhäuser mehr als 20 WE 4.3		755	900	1090

Quelle: Bundesanzeiger/ Sachwertrichtlinie NHK 2010

4.3.2.4 (2) Bewertungsansatz durch Zuordnung der Standardmerkmale zu Standardstufen lfd.-2

Zuordnung der Gebäudestandards und der Kennwerte zum spezifischen Objekt

Zuordnung der Gebäudestandards zum spezifischen Objekt	Standardstufe			Gewicht
	3	4	5	
Außenwände	1,00	0,00	0,00	23%
Dächer	1,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	1,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und Türen	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	1,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	1,00	0,00	0,00	6%
Kostenkennwerte nach Gebäudeart [4.1]	825 €/m²	985 €/m²	1.190 €/m²	100%

Bestimmung der Kostenkennwerte des spezifischen Objektes	Ausprägung	Gewicht/BGF
Außenwände	1 x 23 % x 825 €/m ²	189,8 €/m ²
Dächer	1 x 15 % x 825 €/m ²	123,8 €/m ²
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 825 €/m ²	90,8 €/m ²
Innenwände und Türen	1 x 11 % x 825 €/m ²	90,8 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 825 €/m ²	90,8 €/m ²
Fußboden	1 x 5 % x 825 €/m ²	41,3 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 825 €/m ²	74,3 €/m ²
Heizung	1 x 9 % x 825 €/m ²	74,3 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 825 €/m ²	49,5 €/m ²
spezielle Kostenkennwerte nach Gebäudeart [4.1]	Kostenkennwerte Summe*	825,0 €/m²

*dieser Wert fließt direkt in die Sachwertberechnung als angepasster Wert "BGF" ein

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

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

4.3.3 (2) Sachwertberechnung Gebäude lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²

Gebäude-Sachwertberechnung		Erläuterung	Bemerkung
Berechnungsbasis Brutto [BGF] - Brutto-Grundfläche [m²]	825,00	m²	(S01) Seite 29
angepasste Normalherstellungskosten NHK 2010 [Euro/m²]	196,0	Euro/m²	(S00) Seite 27
Normalherstellungskosten (2015 = 100 %) Baupreisindex [BPI] (2015)	1,600	08/2023**	Statistik "www.destatis.de" INDEX Basis 2015 INDEX Basis 2010
Baupreisindex [BPI] (2010)	0,910	2010	
(umbasierter) Baupreisindex am Wert.-Stichtag [BPI] (berechnet)	1,758	Faktor	
NHK 2010 am Wertermittlungsstichtag [Euro/m²] =	1450,549	Euro/m²	**angepasster NHK 2010 mit BPI 08/2023 Wohngebäude
Herstellungswert (mit BNK) Normgebäude [Euro] =	284.307,69 €	Euro	angep. NHK 2010 x BGF
Zuschlag pauschal [Euro] plus	- €	Euro	kein
Zuschlag pauschal [Euro] plus	- €	Euro	kein
Zuschlag pauschal [Euro] plus	- €	Euro	kein
Gebäudeherstellungswert (mit BNK) [Euro] =	284.307,69 €	Euro	
Alterswertminderungs - (faktor)	Abschreibung		ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer [GND]	70	Jahre	
(gewählte) wirtschaftliche Restnutzungsdauer [RND]	26	Jahre	siehe auch Seite 26
vom Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) prozentual [%]	62,86	%	(GND – RND) / GND*100
Betrag [Euro] minus	178.707,29 €	Euro	Betrag Minderung
Gebäudewert Zuschläge/Abschläge (inkl. BNK)			
Gebäude (bzw. Normgebäude) [Euro] =	105.600,41 €	Euro	G. Wert inkl. lin. Abschreibung
Gebäudewert (inkl. BNK) [Euro] =	105.600,41 €	Euro	
Gebäudewerte insgesamt	Übertrag		105.600,41 €
(Vers.-Leitungen v. G.-Wand bis zur G.-Stücksgr.) Wert der baul. Außenanlagen	3%		3.168,01 €
Wert der Gebäude und bauliche Außenanlagen	=		108.768,42 €
Bodenwert EFH	plus		14.490,00 €
(Substanzwert) vorläufiger Sachwert	=		123.258,42 €
(siehe auch S. 32) ***Marktanpassungsfaktor	mal		0,75
(marktangepasster vorläufiger) Sachwert	=		92.443,81 €
pauschaler Abschlag Außenbewertung	-18.489 €	20%	
Entsorgung von Sperrmüll MFH	-3.000 €		
pauschaler Abschlag Putzschäden	-5.000 €		
objektspezifische Umstände (Zuschläge/Abschläge gesamt) [Euro]		→	-26.488,76 €
Verkehrswert (Sachwert) Gebäude und Freifläche	=		65.955,05 €

AN** vom Sachverständigen grob geschätzt ohne Angebotseinholung bei Fachfirmen

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 19.12.2023 **65.955 €**

Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche (bez. Sachwert ohne Grundstück) 460 €/m²

Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche (bez. Sachwert inkl. Grundstück) 589 €/m²

[Quelle: <https://shop.sprengnetter.de/blog/immowertv-2021-zum-sinn-und-unsinn-des-neu-eingefuehrten-alterswertminderungsfaktors>]

* In der novellierten und am **1. Januar 2022 in Kraft tretenden ImmoWertV 2021** werden einige neue Begrifflichkeiten eingeführt. Eine von ihnen ist der sogenannte „Alterswertminderungsfaktor“, der auf ausdrücklichem Wunsch des Bundesrates aufgenommen wurde. Dieser soll den bisherigen allgemeineren Begriff „Alterswertminderung“ ablösen und die Berechnungen im Sachwertverfahren „einfacher“ machen. Die neue Regelung über den Bundesrat – und das war seine einzige (!) Forderung – ist der verallgemeinerte Begriff „**Alterswertminderung**“ durch den einschränkenden Begriff „**Alterswertminderungsfaktor**“ ersetzt worden, womit offensichtlich nur noch die Faktorvariante der beiden bisherigen Varianten angewendet werden soll. § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 lautet nun: „Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.“

**siehe auch BPI [Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>]

*** siehe auch Häuserpreisindex [Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/bpr410j.html>]

4.3.4 (2) Ermittlung der lfd.-2 Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²

Bruttogrundfläche [BGF]

Die Ermittlungen werden auf Grundlage der NHK 2010 abweichend von der DIN 277/78 durchgeführt. Die folgenden Berechnungen stützen sich auf die **Bauzeichnungen** und die **vor Ort aufgenommenen Maße**. In **Teilbereichen** wurden **Maße geschätzt**. Für die Ermittlung der BGF sind die **äußeren Maße der Bauteile** einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der **Bodenbelagsoberkanten** anzusetzen.

zur Berechnung S01

MFH (Gebäude_EG) Abmessungen :

(Mittelwert) MFH Länge_E1 [m]:	8,00
MFH Breite_E1 [m]:	11,00
[BGF] Fläche MFH 1:	88,00 m²

Bemerkungen:

Die Maße wurden grob geschätzt

(Mittelwert) MFH Anbau Länge_E1 [m]:	2,50
Anbau Breite_E1 [m]:	4,00
[BGF] Fläche MFH 1:	10,00 m²

Die Maße wurden grob geschätzt

MFH (Gebäude_OG_1) Abmessungen :

(Mittelwert) MFH Länge_OG [m]:	8,00
MFH Breite_OG [m]:	11,00
[BGF] Fläche MFH 2:	88,00 m²

Bemerkungen:

Die Maße wurden grob geschätzt

(Mittelwert) MFH Anbau Länge_E1 [m]:	2,50
Anbau Breite_E1 [m]:	4,00
[BGF] Fläche MFH 1:	10,00 m²

Die Maße wurden grob geschätzt

BGF E1 + OG Objekt gesamt* [m²]: = 196,00 m²

Gesamtfläche BGF des MFH

*dieser Wert fließt direkt in die Sachwertberechnung ein

4.3.4.1 Plausibilitätskontrolle der Sachwertberechnung

Kontrolle des Kaufpreises pro m² Wohnfläche/Nutzfläche in 11/2023: Die Werte pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wohngebäuden dieser Art und Größe **(mit Grundstück)** wurden zwischen 950.- Euro/m² bis 2500.- Euro/m² recherchiert.

Preis pro qm Verkehrswert-	
Sachwert	
959,81 €/m ²	Flachbau aktuell im GA-->
Preis pro qm Verkehrswert-	
Sachwert	
588,88 €/m ²	MFH aktuell im GA-->

Sachwert als Bewertungsgrundlage

Schlussfolgerung:

Die in diesem Gutachten dargestellten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche sind am unteren Ende beim Flachbau und **unter den durchschnittlichen Preise beim Mehrfamilienhaus (MFH)** im Verhältnis zu den gehandelten Kaufpreisen (Marktwerte) im Marktwert am Standort. Weitere Hinweise wie auch unter Marktanpassung am Ende dieser Seite.

Begriffe:

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage dazu die Ermittlungsgrundlagen in [1], § 21.

Baunebenkosten [BNK]

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Sachwertberechnung bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

(BauGB) § 194 Verkehrswert

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

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert - Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses und unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der Marktanpassungsfaktor wurde aus die aktuelle Geschäftslage der Region...

[1=100%]

entsprechende der Situation vor Ort, auf das Objekt, auf
Hieraus **entsteht eine Wertminderung** von

0,75	angepasst.
-25,0%	des Sachwertes.

Verfahrensgang zur Marktanpassung

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen (inkl. Wertminderungen) einschließlich der baulichen Außenanlagen, den sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, der an die allgemeinen Wertverhältnisse **auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist** (marktangepasster vorläufiger Sachwert); Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der **allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt**, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. **Der Marktwert wird im westlichen auch durch die Kaufkraft möglicher Erwerber vor Ort bestimmt.** 1. Durch die **stark veränderte Zinssituation am Kapitalmarkt ist eine Finanzierung mit erheblichen Mehrkosten** verbunden. Das drückt die Marktpreise besonders auch in dieser ländlichen Region (*anteilig minus 10 % angerechnet*) nachhaltig. 2. Weitere Unsicherheiten bestehen durch das **neue Gebäudeenergiegesetz (GEG)**. Die schrittweise Umstellung von Heizsystemen auf erneuerbare Energien soll den Klimaschutz fördern. Die neue Regelung, die umgangssprachlich als Heizungsgesetz bekannt ist, soll Anfang 2024 in Kraft treten. Doch nach dem langen Hin und Her bis zur Verabschiedung der Gesetzesnovelle, sind viele Eigentümer und Eigentümerinnen verunsichert ob der künftigen Förderbedingungen – **und halten sich bei Investitionen zurück. Dieses verunsichert auch künftige Käufergruppen und wirkt sich wertmindert auf den Marktpreis aus** (*anteilig minus 15 % angerechnet*).

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

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

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 Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen** zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 40 und 42 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende **Reinertragsanteil** wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, **durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als **Differenz** "(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung** (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des **Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt**. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der **Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen"** zusammen.

Ggf. **bestehende Grundstücksbesonderheiten** (Grundstücksmerkmale (früher besondere wertbeeinflussende Umstände)), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der **Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages** dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

>> Auswahl nach dem Ertragswertverfahren bei lfd. - Nr. 2

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. (4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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.

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

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. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. (3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Grundstücksmerkmale (früher wertbeeinflussende Umstände) (aktuell § 3 u. 5 ImmoWertV 2021)

1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen. **Weitere Grundstücksmerkmale (1)** Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

4.4.3 (1) Ertragswertberechnung Gebäude [Flachbau] Vergleichsrechnung

Ertragswert / Wohnfläche nach DIN 277		Wohnfläche	Übersicht monatlich / jährlich (Nettokaltmiete)		
Miete für die Wohnfläche		m²	Euro/m² *	monatlich	jährlich
Keller Gesamt:		keine Angaben	0,00	0,00 €	0,0 €
			0,00	0,00 €	0,0 €
			0,00	0,00 €	0,0 €
			0,00	0,00 €	0,0 €
Maße grob geschätzt	EG_Küche:	23	4,50	103,50 €	1.242,0 €
	EG_Eingang:	6	4,50	27,00 €	324,0 €
	EG_Bad/WC:	8	4,50	36,00 €	432,0 €
	EG_Schlafraum:	18	4,50	81,00 €	972,0 €
	EG_Zugang Keller:	5	4,50	22,50 €	270,0 €
	EG_Wohnzimmer:	25	4,50	112,50 €	1.350,0 €
Mir liegt ein Mietvertrag vom Vormieter vor. in diesem sind 85 qm Wohnfläche angegeben.					
Grundfläche EFH_1 Gesamt:		85,00 m²			
1 x Stellplatz PKW:				0,00 €	0,0 €
Wohnfläche (minus 3% Putz-Abzug) / Gesamt:		82,45 m²	SOLL MIETE	382,50 €	4.590,0 €
Summe jährlicher Rohertrag [Euro]			=	4.590,00 €	
Bewirtschaftungskosten					
(minus) Bewirtschaftungskosten Gesamt [Euro]		anteilig % Abzug	-	963,90 €	
Verwaltungskosten [%]		1,00			
Betriebskosten [%]		1,00			
Mietausfallwagnis [%]		1,00			
Instandhaltungskosten [%]		18,00			
prozentual v. jährl. Rohertrag Bewirtschaftungskosten [%]		21,00			
jährlicher Reinertrag [Euro]			=	3.626,10 €	
(minus) den Bodenwertverzinsungsbetrag [Euro]		Liegenschaftszins x Bodenwert	-	138,53 €	
(Wert mit Formel ermittelt) Liegenschaftszins [%]		2,08%			
Bodenwert [Euro]		6.660,00			
Ertrag der baulichen Anlagen [Euro]			=	3.487,57 €	
Vervielfältiger mit Formel berechnet:		jährlich nachschüssige (Zeit-) Rentenbarwertfaktor	x	26,698419	
(Berechnung und Erläuterung auf Seite 40) Liegenschaftszins [%]		2,08%			
wirtschaftliche (modifizierte) Restnutzungsdauer [RND]		39			
Ertragswert der baulichen Anlagen [Euro]			=	93.112,66 €	
(plus) Bodenwert Flachbau [Euro]		6.660,00 €	+	6.660,00 €	
vorläufiger Ertragswert [Euro]			=	99.772,66 €	
objektspezifische Umstände (Zuschläge/Abschläge gesamt) [Euro]		wie auch Sachwert-berechnung	=	-24.146,02 €	
Ertragswert Gebäude und Freifläche / Flachbau [Euro]			=	75.626,64 €	

* Die Berechnung der Nettokaltmiete basiert auf der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten vor Ort

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 19.12.2023 **75.627 €**
Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche ohne Grundstücksanteil (bez. auf d. Ertragswert) **836 €/m²**
Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche mit Grundstücksanteil (bez. auf d. Ertragswert) **917 €/m²**

4.4.3 (2) Ertragswertberechnung Gebäude [MFH]

Ertragswert / Wohnfläche nach DIN 277		Wohnfläche	Übersicht monatlich / jährlich (Nettokaltmiete)		
Miete für die Wohnfläche		m²	Euro/m² *	monatlich	jährlich
Keller Gesamt:		kein Keller	0,00	0,00 €	0,0 €
			0,00	0,00 €	0,0 €
Maße grob geschätzt	EG_Küche:	10,00 m²	4,30	43,00 €	516,0 €
	EG_Eingang:	5,00 m²	4,30	21,50 €	258,0 €
	EG_Bad/WC:	8,00 m²	4,30	34,40 €	412,8 €
	EG_Schlafraum:	15,00 m²	4,30	64,50 €	774,0 €
	EG_Wohnzimmer:	18,00 m²	4,30	77,40 €	928,8 €
Maße grob geschätzt	OG_Küche:	10,00 m²	4,30	43,00 €	516,0 €
	OG_Eingang:	5,00 m²	4,30	21,50 €	258,0 €
	OG_Bad/WC:	8,00 m²	4,30	34,40 €	412,8 €
	OG_Schlafraum:	15,00 m²	4,30	64,50 €	774,0 €
	OG_Wohnzimmer:	18,00 m²	4,30	77,40 €	928,8 €
Mir liegt ein Mietvertrag vom Vermieter vor. in diesem sind 45 u. 65 qm Wohnfläche angegeben.					
Grundfläche MFH_1 Gesamt:		112,00 m²			
1 x Stellplatz PKW:				0,00 €	0,0 €
Wohnfläche (minus 3% Putz-Abzug) / Gesamt:		108,64 m²	SOLL MIETE	481,60 €	5.779,2 €
Summe jährlicher Rohertrag [Euro]			=	5.779,20 €	
Bewirtschaftungskosten					
(minus) Bewirtschaftungskosten Gesamt [Euro]			anteilig % Abzug	-	1.733,76 €
Verwaltungskosten [%]			2,00		
Betriebskosten [%]			2,00		
Mietausfallwagnis [%]			2,00		
Instandhaltungskosten [%]			24,00		
prozentual v. jährl. Rohertrag Bewirtschaftungskosten [%]			30,00		
jährlicher Reinertrag [Euro]			=	4.045,44 €	
(minus) den Bodenwertverzinsungsbetrag [Euro]			Liegenschaftszins x Bodenwert	-	301,39 €
(Wert mit Formel ermittelt) Liegenschaftszins [%]			2,08%		
Bodenwert [Euro]			14.490,00		
Ertrag der baulichen Anlagen [Euro]			=	3.744,05 €	
Vervielfältiger mit Formel berechnet:			jährlich nachschüssige (Zeit-) Rentenbarwertfaktor	x	19,926854
(Berechnung und Erläuterung auf Seite 40) Liegenschaftszins [%]			2,08%		
wirtschaftliche (modifizierte) Restnutzungsdauer [RND]			26		
Ertragswert der baulichen Anlagen [Euro]			=	74.607,10 €	
(plus) Bodenwert MFH [Euro]			14.490,00 €	+	14.490,00 €
vorläufiger Ertragswert [Euro]			=	89.097,10 €	
objektspezifische Umstände (Zuschläge/Abschläge gesamt) [Euro]			wie auch Sachwert-berechnung	=	-26.488,76 €
Ertragswert Gebäude und Freifläche /MFH [Euro]			=	62.608,33 €	

* Die Berechnung der Nettokaltmiete basiert auf der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten vor Ort

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 19.12.2023 **62.608 €**
Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche ohne Grundstücksanteil (bez. auf d. Ertragswert) **443 €/m²**
Wert pro m² Wohnfläche/Nutzfläche mit Grundstücksanteil (bez. auf d. Ertragswert) **576 €/m²**

4.4.3.1 Plausibilitätskontrolle der Ertragswertberechnung MFH (Mehrfamilienhaus)

Kontrolle der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete:

Die derzeitige Miete für das Bewertungsobjekt wird auf ca. 4,30 Euro/m² als Bestandsmiete (ohne Kontrolle Mietvertrag) eingeschätzt. Dieser Mietzins wurde mir mündlich von einem Mieter des MFH,s genannt. Der Mietzins für solche Objekte wurde als nachhaltig erzielbar eingeschätzt, und für Häuser dieser Art, Baujahr, Zustand und Größe festgelegt im Gutachten.

	SOLL Miete
	Nettokaltmiete
MFH	Kontrollwert
	Ertragswert
aktuell im GA-->	4,30 €/m ²

Kontrolle des Kaufpreises pro m² Wohnfläche/Nutzfläche in 11/2023: Die Werte pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wohngebäuden dieser Art und Größe (mit Grundstück) wurden zwischen 950.- Euro/m² bis 2500.- Euro/m² recherchiert.

	Verkehrswert-
MFH	Ertragswert
aktuell im GA-->	576,29 €/m ²

Ertragswert als Bewertungsgrundlage

Schlussfolgerung:

Die in diesem Gutachten dargestellten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche **sind unter den durchschnittlichen Preise beim Mehrfamilienhaus (MFH) im Verhältnis** zu den gehandelten Kaufpreisen (Marktwerte) im Marktwert am Standort.

Rentenbarwertfaktor: § 34 ImmoWertV 2021 Berechnungsgrundlage

Formel zur Berechnung Vervielfältiger

Vervielfältiger
Kontrollwert
19,93

Rentenbarwertfaktor (KF)

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierungsfaktor (KF) = Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\frac{q(n) - 1}{q(n) \times (q - 1)}$$

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q(n)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- > aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- > ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf Euro/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [1], Punkt 3.5.2 (Nr. 1.3.2 der Anlage 2) veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. (3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatz (siehe auch Seite 31)

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. (3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

4.4.4.1 Abhandlungen für marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)

- Auszüge -

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser ¹³	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	W ₁
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks ¹⁴	Sehr gute bis gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung, Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten, Lagen im Nahbereich derartiger Städte, Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung, Lage in Kleinstädten.	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten.	
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	W ₂
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	W ₃
R 4) Gebäudekundliche Konzeption ¹⁵	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	W ₄
R 5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	W ₅
R 6) Marktsituation	Stiegende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	W ₆
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	W ₇
Note (N)	0	1	2	

Tabelle 1: Ausprägung der Risikofaktoren

tig. Eine Gewichtung der Risikofaktoren muss im Einzelfall für das zu wertende Objekt sachverständig erfolgen. Eine einfache Interpolation ist nicht zulässig. Zu beachten ist, dass die Summe der einzelnen Gewichtungsfaktoren immer 1 betragen muss.

Anschließend sind für jeden einzelnen Risikofaktor mit Hilfe der in Tabelle 1 aufgeführten Entscheidungshilfen Noten zu vergeben.

Nach erfolgter Benotung und Gewichtung kann mit Hilfe folgender Formel ein objektbezogener Liegenschaftszins abgeleitet werden.

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6 + N_7 \times W_7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2}$$

oder

$$LZ = Z_{\min} + \frac{\left(\sum_{i=1}^7 N_i \times W_i\right) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2} \quad \text{mit: } \sum_{i=1}^7 W_i = 1$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne

Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne

N_R = Note des jeweiligen Risikofaktors

W_R = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors

(R = Risikofaktor)

Beispiel: Im Folgenden wird mit Hilfe des Modells ein objektbezogener Liegenschaftszinssatz für ein fiktives Büroobjekt abgeleitet. Für das zu bewertende Objekt beträgt die Liegenschaftszinsspanne auf dem örtlichen Grundstücksmarkt 5,5 % bis 7 %. Der minimale Spannenzinssatz (Z_{min}) beträgt demnach 5,5 und der maximale Spannenzinssatz (Z_{max}) 7 %.

Wie oben erläutert hat mit Hilfe der in Tabelle 2 aufgeführten Entscheidungshilfen eine Benotung der einzelnen Risikofaktoren zu erfolgen. Danach sind die Risikofaktoren individuell zu gewichten.

Für das Beispielobjekt ergibt sich folgende Situation (siehe Tabelle 2).

Es ist zu beachten, dass die Summe der Gewichtungsfaktoren 1 beträgt. Nach der Einordnung des zu bewertenden

¹³ In Anlehnung an die Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeidigten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs in Kranewitter (1998), S. 97 f.

¹⁴ In Anlehnung an die Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeidigten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs in Kranewitter (1998), S. 98.

¹⁵ Die Beurteilung der gebäudekundlichen Konzeption kann nach folgenden Merkmalen erfolgen: Funktionen und Flächen des Gebäudes, Geschossverteilung der Funktionsbereiche (z. B.: Verkauf, Verwaltung, Wohnen), Aspekte der räumlichen Anordnung, konstruktive Merkmale, Innere Flexibilität. Vgl. hierzu Weber (1999/2000).

Abhandlungen für marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)

- Fortsetzung -

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)
R 1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	0,35
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	0,10
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	0,15
R 4) Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	0,15
R 5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	0,10
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	0,10
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	0,05
Note	0	1	2	
Summe				1

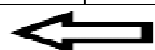
Tabelle 2: Ausprägung der Risikofaktoren Beispiel

Objekts kann der objektbezogene Zins wie folgt ermittelt werden.

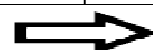
$$iZ = 5,5 + \frac{(0 \times 0,35 + 1 \times 0,10 + 0 \times 0,15 + 1 \times 0,15 + 2 \times 0,10 + 1 \times 0,10 + 1 \times 0,5) \times (7,0 - 5,5)}{2}$$

≈ 6,0

Sonderfall		Normalfall ¹⁾			Sonderfall	
-2	-1	0	1	2	3	4



Besonders positive Ausprägung der Risikofaktoren



Besonders negative Ausprägung der Risikofaktoren

Innerhalb dieser Bandbreite wird der im **vorliegenden Fall anzuwendende** Liegenschaftszins anhand eines Modells für die marktkonforme Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Immobilien abgeleitet (siehe Maik Zeißler: Marktkonforme Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien; GUG 5/2001 und Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2005).

Ableitung des Liegenschaftszinssatz

In [2] Seite 15 sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Quelle	Bandbreite Liegenschaftszinssatz		
	Zins min	Zins max	Gesamt > 50 Jahre RND
Angaben des Gutachterausschusses:			
Liegenschaftszinssätze Marktbericht:	1,00%	2,60%	
Angaben aus der Literatur in [2] Seite 15:	2,50%	4,50%	

Bestimmung des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht
Lage des Objektes:	gut	mittel	einfach	0,35
Gestaltung der Mietverträge:	langfristige	indexierte	kurzfristige	0,10
Bonität der Mieter:	zweifelsfrei	normal	problematisch	0,15
Gebäudekonzeption:	gut	mittel	einfach	0,15
Restnutzungsdauer:	> 50 Jahre	30-50 Jahre	< 30 Jahre	0,10
Marktsituation:	steig. Mieten	stagn. Mieten	fallend. Mieten	0,10
Größe des Objektes:	typisch	kleiner als üblich	größer als üblich	0,05
Summe:				1
Note:	0	1	2	

zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

	Note	Note x Gewicht
Lage des Objektes:	2,00	0,700
Gestaltung der Mietverträge:	1,00	0,100
Bonität der Mieter:	1,00	0,150
Gebäudekonzeption:	1,00	0,150
Restnutzungsdauer:	1,00	0,100
Marktsituation:	1,00	0,100
Größe des Objektes:	1,00	0,050
Summe Risikofaktor:		1,350

$$\text{Liegenschaftszinssatz [\%]} = \text{Zins min} + \frac{(\text{Risikofak.}) \times (\text{Zins max} - \text{Zins min})}{2}$$

$$\text{LZ} = 1,00\% + \frac{1,35 \times 1,60\%}{2}$$

$$\text{LZ} = 1,00\% + 1,08\%$$

$$\text{Liegenschaftszinssatz} = 2,08\%$$

Demnach ergibt sich mittels einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von **2,08%**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- > der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- > der spezifischen Nachfrage
- > Tendenz der Einwohnerentwicklung
- > Flexibilität der Immobilie
- > regionalen und wirtschaftlichen Situation
- > eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

4.5 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des **Bewertungsobjektes Flachbau** werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66

Der ermittelte Sachwert beträgt zum Wertermittlungstichtag am 19.12.2023	81.584 €
Der ermittelte Ertragswert beträgt zum Wertermittlungstichtag am 19.12.2023	75.627 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des **Bewertungsobjektes MFH** werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67

Der ermittelte Sachwert beträgt zum Wertermittlungstichtag am 19.12.2023	65.955 €
Der ermittelte Ertragswert beträgt zum Wertermittlungstichtag am 19.12.2023	62.608 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für Wohnbaufläche 1 / Wohnbaufläche 2	
An der Hauptstraße 4 A/C 06193 Wettin-Löbejün/OT Nauendorf	
Grundbuch: Grundbuchamt Halle/Saale	
Gemarkung: Nauendorf	
Blatt: 1812	
lfd.Nr.: 1-2	
lfd.- Nr. 1 Flur 2 / Flurstück: 67/66	Größe: 222 m²
lfd.- Nr. 2 Flur 2 / Flurstück: 67/67	Größe: 483 m²
wird zum Wertermittlungstichtag am 19.12.2023 mit rd.	
Verkehrswert Gebäude und Freifläche gesamt rd.: 144.000 € (als wirtschaftliche Einheit)	

Die Ausführungen in diesem Gutachten beziehen sich auftragsgemäß auf die vorgefundene Situation vor Ort am Wertermittlungstichtag. Für verdeckte Mängel und die geschätzte Abmessung und Wohnflächen der beiden Wohnhäuser übernehme ich keine Haftung. Es lagen keine Bauzeichnungen und Grundriss - Angaben vor.

Das Gutachten ist urheberrechtlich inklusive aller Anlagen geschützt. Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen, in vervielfältigter Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden (§ 12 UrhG). Der Verwendung des Gutachtens in anderen als sich aus dem Zweck vom Amtsgericht Halle/Saale ergebenden Gründe, wird ausdrücklich widersprochen.

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

Datum:
08.02.2024

Ort:
Halle/Saale

Dipl.- Ing. Detlef Planert
gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG anerkannter Sachverständiger
(Zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke)

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV (2021):

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) verordnete die Bundesregierung eine ab 2022 neue gültige Richtlinie

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie – SW-RL

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WertR2006: Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Gebäuden, Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Berlin

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Richtlinien WertR 2006 Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Gebäuden, Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Berlin

[2] Wolfgang Kleiber 9. Auflage Richtlinien WertR 06 Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Gebäuden, Herausgeber Bundesanzeiger Verlag Köln

Simon, Kleiber und Autorenkollektiv: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

Schlicht Gehri: Grundlagen der Verkehrswertermittlung, normierte und nichtnormierte Wertermittlungsverfahren - Rechte und Belastungen - Sonderfälle

Kleiber, Tillmann: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis 2008

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerung; Arbeitshilfen für die Praxis 2009

Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 "Das ist neu bei der Immobilienbewertung" Buchform 1. Auflage 2021
www.mgo-fachverlage.de

6.1 Fotoübersicht vom Objekt

Grundbesitz im Grundbuch von Nauendorf (Amtsgericht Halle/Saale) Blatt-Nr. 1812, unter [Lfd. Nr. 1 Flur 2 / Flst. 67/66 , Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 A zu 222 m²], und [Lfd. Nr. 2 Flur 2 / Flst. 67/67 , Wohnbaufläche An der Hauptstraße 4 C zu 483 m²]



BILD 1: Ansicht Gesamt MFH und Flachbau von der Straßenseite Wohnbaufläche Lfd. Nr. 2



BILD 2: Ansicht MFH Hinterseite Wohnbaufläche Lfd. Nr. 2



BILD 3: Ansicht Flachbau Front von der Straßenseite Wohnbaufläche Lfd. Nr. 1



BILD 4: Ansicht Flachbau Hinterseite Wohnbaufläche Lfd. Nr. 1



BILD 5: Flachbau von der Hofseite (Innenhof)



BILD 6: MFH Detail nachträglicher Anbau