

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Aschaffenburg
- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
Schloßplatz 5
63739 Aschaffenburg

Telefon: 069-60607262

Datum: 01.07.2024
Az. des Gerichtes: 852 K 17/ 22
Unser Zeichen: Gu280624893

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebaute Grundstück
in 63762 Großostheim, Münzstraße 6



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.06.2024 ermittelt mit rd.

272.000 €

in Worten: zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Das Gutachten wurde in dreizehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus und Nebengebäude.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Ausstattung der Räume des Wohngebäudes	13
3.2.5.3	Ausstattung der Räume des Nebengebäudes	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung.....	31

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	34
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
4.6	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude
Objektadresse:	Münzstraße 6 63762 Großostheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großostheim, Band 331, Blatt 15024, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Großostheim, Flurstück 237 (420 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 02.05.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	12.06.2024
Qualitätstichtag:	12.06.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 12.06.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Im Rahmen des vor Ort Termins konnten alle Räumlichkeiten sowie die Außenanlage besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	zwei Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Verkehrswertgutachten aus 1998 - Mündliche Angaben zur Wohnfläche des Wohngebäudes Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab 1:500 - Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grundlage der Flurkarte - Informationen zum Altlastenkataster - Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan - Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan - Informationen zur Innenbereichssatzung - Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre - Informationen zum Bodenrichtwert - Informationen zum Denkmalschutz - Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise - Information über Erschließungsbeiträge - Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Es standen für die Erstattung dieses Gutachtens nur sehr wenige Unterlagen und Informationen zur Verfügung. U.a. fehlten die nachfolgenden, wichtigen, Unterlagen und Informationen:
 - Bauakte mit Plänen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)
 - Wohnflächenberechnung, BGF-Berechnung, BRI-Berechnung
 - Baubeschreibung
 - Angaben zum Gebäudebaujahr
 - Angaben über ggf. getätigte Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der ermittelte Verkehrswert kann daher lediglich als grober Richtwert verstanden werden.

- Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Wohngebäude noch ein weiteres Gebäude, welches als Lager genutzt wird. auch zu diesem Gebäude liegen keine Unterlagen vor. Die genehmigungsrechtliche Lage ist in Bezug auf die Nutzung ebenfalls unklar.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Die Präsenz von Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.
- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude vermutlich nicht. Es liegen diesbezüglich aber keine Informationen vor.
- Es liegen keine Informationen über ein ggf. bestehendes Mietverhältnis vor. Die Immobilie wird von zwei der Eigentümern bewohnt.
- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht
- Gemäß Auskunft des Landratsamt Aschaffenburg bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Großostheim ist ein Markt im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg
Ort und Einwohnerzahl:	Großostheim (ca. 16.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Großostheim liegt am nordöstlichen Rand des Odenwalds in der Region Bayerischer Untermain. Durch den Hauptort sowie die Gemeindeteile Pflaumheim und Wenigumstadt fließt der Welzbach, der in Klein-Umstadt entspringt und über den Park Schönbusch in den Main mündet. <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Aschaffenburg (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 380 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 469 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 12 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Aschaffenburg Süd (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main Airport (ca. 53 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Der Bewertungsgegenstand befindet sich innerhalb des historischen Ortskerns, am südlichen Rand gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in wenigen Fahrkilometern zu erreichen; Schulen und Ärzte: in unmittelbarer Nähe; Im Ort gibt es mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschulen öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): Im ÖPNV wird Großostheim von mehreren Buslinien bedient. · Linie 53: Aschaffenburg – Großostheim – Ringheim – Schaafheim – Babenhausen · Linie 54: Aschaffenburg – Großostheim – Pflaumheim – Wenigumstadt – Mosbach – Radheim – Schaafheim – Babenhausen · Linie 55: Aschaffenburg – Großostheim – Pflaumheim – Mömlingen – Obernburg · Linie 56: Großostheim – Niedernberg – Sulzbach Großostheim verfügt seit der Stilllegung über keinen eigenen Bahnhof mehr. Der nächstgelegene Bahnhof ist nun Aschaffenburg Süd an der Bahnstrecke Aschaffenburg- Miltenberg. In
---------------------	---

Aschaffenburg besteht zudem über die Bahnstrecken Frankfurt Süd- Aschaffenburg und Würzburg- Aschaffenburg Anschluss nach Frankfurt und Würzburg, über die Rhein-Main-Bahn nach Darmstadt, Mainz und Wiesbaden sowie über die Maintalbahn nach Miltenberg. In Babenhausen wird neben der Rhein- Main-Bahn, die Odenwaldbahn von Eberbach über Groß-Umstadt Wiebelsbach nach Hanau und Frankfurt erreicht.

Die Verwaltung (Stadtverwaltung) befindet sich in der Schaafheimer Str. 33, 63762 Großostheim
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, 2geschossige Bauweise
Dörfliche Struktur mit vielen Fachwerkhäusern und zeittypischer Hofbebauung

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 14 m;

mittlere Tiefe:

ca. 30 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 420 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege eingeschränkt (sehr schmal) und nur einseitig vorhanden, befestigt mit Pflastersteinen;
Parkplätze nicht vorhanden
bedingt durch die historische Dorfstruktur, beengte Straßenverhältnisse

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, ggf. Gas, Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
dreiseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Alt-

lastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Großostheim, Band 331, Blatt 15024 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. Auskunft des zuständigen Grundbuchamts wird in Bayern ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.

Denkmalschutz:

Gemäß Aussage des Markt Großostheim steht der gesamte Altortbereich unter Ensembleschutz

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der unqualifizierte Bebauungsplane Festsetzungen, die unter folgenden Links eingesehen werden können:

o https://www.mgo-sevice.de/bplanmgo/grossostheim_002_000.pdf Urplan (seit 16.01.1996 rechtskräftig)

	- o https://www.mgo-service.de/bplanmgo/grossostheim_002_001.pdf 1. Änderung (seit 02.01.2012 rechtskräftig) - o https://www.mgo-service.de/bplanmgo/grossostheim_002_002.pdf 2. Änderung (seit 11.01.2016 rechtskräftig). Da für den Bereich des Bewertungsobjektes kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB.
Innenbereichssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Innenbereichssatzung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	- o Gestaltungssatzung für die Ortskerne (seit 19.04.2010 rechtskräftig) https://grossostheim.de/media/PDF/Satzungen_Verordnungen_Richtlinien/Gestaltungssatzung.pdf - o Sanierungsgebiet „Altort Großostheim“ (seit 24.08.2017 rechtskräftig) https://grossostheim.de/media/PDF/Satzungen_Verordnungen_Richtlinien/Sanierungssatzung_Altort_Grossostheim.pdf
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Bauzeichnungen liegen zum Bewertungsgegenstand ebenfalls nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt wird von zwei der Eigentümern eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus und Nebengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienhaus</u> , ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut; mit Anbau (Der ehemalige Wintergarten wurde ca. 2015 zu einem Teil der Küche umgebaut und umgenutzt. <u>Nebengebäude</u> , ausschließlich als Lager genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; leicht geneigtes Pultdach dreiseitig angebaut;
Baujahr:	1900 gemäß Schätzung Hinweis: Es liegen zum Wohngebäude sowie zum Nebengebäude zum tatsächlichen Baujahr keine Informationen vor
Modernisierung:	PVC-Fenster und Türen im Haus ca. 2001 Bad 1. OG gemäß Aussage Eigentümerin ca. 1989 Bad EG gemäß Aussage Eigentümerin ca. 2002 Boden- Wand- und Deckenbeläge geschätzt ca. 20 Jahre alt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohngebäude:

Flur, Küche, Badezimmer (gefangener Raum hinter der Küche), Wohnzimmer,

Nebengebäude:

Lagerflächen

Obergeschoss:

Wohngebäude:

Flur, Vorzimmer 1 als Durchgangszimmer, dahinter Zimmer 2, Zimmer 3, Durchgangszimmer 4 vor Badezimmer, Badezimmer, Zimmer 5

Dachgeschoss:

Wohngebäude:

Nicht ausgebauter Dachboden

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

Konstruktionsart:	Fachwerk Hinweis: Es liegen keine Informationen zur Konstruktion des Wohngebäudes sowie des Nebengebäudes vor. Fachwerk ist im Bereich der beschädigten Giebelwand sichtbar
Fundamente:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor
Umfassungswände:	Es wird Holzfachwerk mit Ausmauerung unterstellt
Innenwände:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor
Geschossdecken:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es werden Holzbalken Decken unterstellt
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit PVC-Belag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus PVC, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial) Dach sanierungsbedürftig

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen
Heizung:	Es gibt im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss lediglich jeweils einen Einzelofen mit festen Brennstoffen (Holzpellets) Eine Zentralheizung mit Heizkörpern existiert nicht.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst.

- Ausstattung der Räume des Wohngebäudes
- Ausstattung der Räume des Nebengebäudes

3.2.5.2 Ausstattung der Räume des Wohngebäudes

Bodenbeläge

Schlafzimmer:	Laminat
Wohnzimmer:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Küche:	Fliesen

Wandbekleidungen

Schlafzimmer:	glatter, einfacher Putz, darüber Anstrich
Wohnzimmer:	glatter, einfacher Putz, darüber Anstrich
Bad:	Fliesen, raumhoch

Flur: glatter, einfacher Putz, darüber Anstrich

Küche: Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Schlafzimmer: Deckenputz mit Farbanstrich;
Zimmer teilweise auch mit Nut- und Federverkleideten Decken

Wohnzimmer: Deckenputz mit Farbanstrich;

Bad: Nut- und Feder Deckenverkleidung mit eingebauten Deckenleuchten

Flur: Deckenputz mit Farbanstrich;

Küche: Deckenputz mit Farbanstrich
Teilweise PVC-Platten

Fenster

Gesamtes Gebäude Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Baujahr ca. 2001

Türen

Eingangstür:
PVC mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
einfache Türen, Füllungstüren aus Holz;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad: Badezimmer im 1. OG:
1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken,
1 Bidet
Die sanitäre Ausstattung befindet sich augenscheinlich in funktionstüchtigem Zustand

Badezimmer im EG:
1 eingebaute Dusche (behindertengerecht), 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken
Die sanitäre Ausstattung befindet sich augenscheinlich in funktionstüchtigem Zustand

Küchenausstattung

Küche:	Einbauküche durchschnittlicher Qualität Doppelspüle, Elektroherd, Ofen, Mikrowelle, doppelflügeliger Kühlschrank
--------	--

3.2.5.3 Ausstattung der Räume des Nebengebäudes

Bodenbeläge

Lagerräume:	Stein- oder Rohfußboden
-------------	-------------------------

Wandbekleidungen

Lagerräume:	glatter, einfacher Putz mit Farbenanstrich
-------------	--

Deckenbekleidungen

Lagerräume:	Deckenputz mit Farbenanstrich; Teilweise Rohbetondecke
-------------	---

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	insgesamt kleine Fensterflächen für noch ausreichende Belichtungsverhältnisse
Bauschäden und Baumängel:	– Dach sanierungsbedürftig (Giebelwand teilweise offen) - Fassaden des Wohngebäudes sanierungsbedürftig - Fehlender Treppenhandlauf (EG zu 1. OG) Hinweis: Die Kosten für die o.g. Bauschäden und Baumängel sind im Rahmen der unterstellten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt worden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	– “gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) - mangelnde Raumhöhen - mangelnde Wärmedämmung - mangelnder Schallschutz - Türdurchgangshöhen teilw. nur ca. 1.7 m Hinweis: Die Kosten für die o.g. wirtschaftlichen Wertminderungen sind im Rahmen der unterstellten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt worden.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist ausreichend, teilweise mangelhaft (Dach, Fassaden)
Der technische Gebäudestandard wird als nicht zeitgemäß eingeschätzt (Keine Zentralheizung mit Heizkörpern vorhanden)
Es besteht ein hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau

3.3 Nebengebäude

Ehemalige Scheune in Massivbauweise vorhanden. Das eingeschossige Nebengebäude wird als Lagerhalle, unterteilt in mehrere Räume, genutzt. Die hofseitige Fassade wurde vor ca. 10 – 20 Jahren (geschätzt) erneuert. Auch die Ziegeldeckung des leicht geneigten Pultdaches wird auf ca. 10 – 20 Jahre geschätzt. Es liegen zu dem Nebengebäude keine Pläne, Berechnungen oder Beschreibungen vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde daher ein pauschaler Wertansatz gewählt, der auf Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen basiert.

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlage besteht aus einer mit Steinbelag befestigten Hoffläche, auf der sich drei größere Hochbeete mit Pflanzen befinden. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes befindet sich die Hofdurchfahrt mit einem doppelflügeligen Holztor als Trennung zur angrenzenden Münzstraße

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 63762 Großostheim, Münzstraße 6 zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Großostheim	331	15024	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Großostheim		237	420 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

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

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	420 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	400,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	420	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	400,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	400,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	400,00 €/m²	
Fläche	×	420 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	168.000,00 € rd. 168.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **168.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend

genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden

kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus und Nebengebäude
unterstellte Folgenutzung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	140,00 m²
Baupreisindex (BPI) 12.06.2024 (2010 = 100)	181,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.318,00 €/m² WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.388,22 €/m² WF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	334.350,80 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	334.350,80 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	64 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
• prozentual	29,69 %
• Faktor	0,7031
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	235.082,05 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	235.082,05 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	235.082,05 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 11.754,10 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 246.836,15 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 168.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 414.836,15 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,95
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 394.094,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 122.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 272.094,34 €
	rd. 272.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	24,0 %	67,0 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus und Nebengebäude

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.300,00	24,0	312,00
2	1.450,00	67,0	971,50
3	1.660,00	9,0	149,40
4	2.005,00	0,0	0,00
5	2.500,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.432,90 gewogener Standard = 1,9			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.432,90 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fachwerkhäuser × 0,92

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.318,27 €/m² WF

rd. 1.318,00 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (235.082,05 €)	11.754,10 €
Summe	11.754,10 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus und Nebengebäude

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,9 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das gemäß Schätzung ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	19,0	

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1900 = 124$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($64 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($64 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 19 \text{ Jahre} =$) 2005.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2005

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-152.000,00 €
• Einfamilienhaus -152.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	30.000,00 €
• Pauschaler Zuschlag für Nebengebäude 30.000,00 €	
Summe	-122.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 19,00 Modernisierungspunkten)	1.127,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 140,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 157.780,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 157.780,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 157.780,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 157.780,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	1.971,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 140,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 275.940,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,57
Erstnutzungsfaktor	1,00

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 394.094,34 €	x 0,57	x (1,00 – 1)	= 0,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	46,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 140,00 m ²
Kostenanteil	× 19,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 6.118,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 157.780,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 6.118,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –151.662,00 €
rd. –152.000,00 €	

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,963$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen

oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus und Nebengebäude (Ein- familienhaus)	1	Gesamt	140,00		8,20	1.148,00	13.776,00
Summe			140,00	-		1.148,00	13.776,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.776,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.341,92 €
jährlicher Reinertrag	= 11.434,08 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,20 % von 168.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.696,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.738,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 2,20 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,382
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 219.622,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 168.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 387.622,19 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 387.622,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 122.000,00 €
Ertragswert	= 265.622,19 €
	rd. 266.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es liegen außer den vom Eigentümer mündlich mitgeteilten Angaben („140 m²“) keine weiteren Angaben/Informationen zu den Wohn- bzw. Nutzflächen vor. Der mitgeteilte Wert wurde näherungsweise auf Grundlage der vorliegenden Flurkarte verifiziert und erscheint plausibel. Die Wohn- bzw. Nutzflächen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-152.000,00 €
• Einfamilienhaus	-152.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		30.000,00 €
• Pauschaler Zuschlag für Nebengebäude	30.000,00 €	
Summe		-122.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 19,00 Modernisierungspunkten)		1.127,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	140,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	157.780,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	157.780,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	157.780,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	157.780,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		1.971,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	140,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	275.940,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,57
Erstnutzungsfaktor		1,00

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 394.094,34 €	x	0,57	x (1,00 – 1) = 0,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		46,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	140,00 m²
Kostenanteil	×	19,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.118,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	157.780,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	0,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.118,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–151.662,00 €
	rd.	–152.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,963$

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **272.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **266.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 63762 Großostheim, Münzstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Großostheim	15024	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Großostheim		237

wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2024 mit rd.

272.000 €

in Worten: zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 01. Juli 2024

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BayBO:

Bayerische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

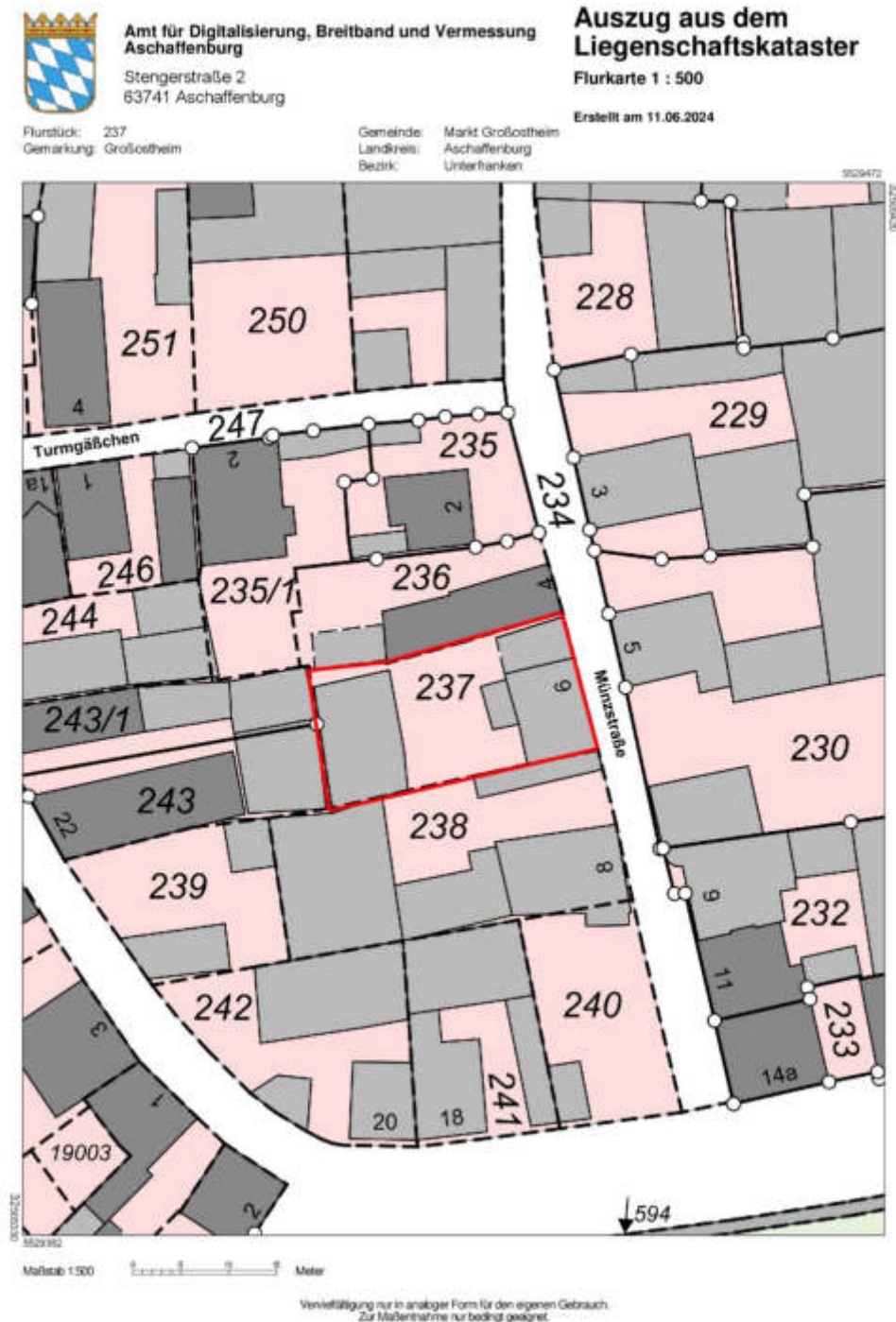
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [4] Immobilienmarktbericht 2024

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 28



Bild 1: Ansicht Wohngebäude, Hofseite



Ansicht Wohngebäude, Straßenseite

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 28



Bild 3: Ansicht Wohngebäude, Straßenseite



Bild 4: Ansicht Wohngebäude, Giebelseite

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 28



Bild 5: Ansicht Anbau (ehem. Wintergarten)



Bild 6: Ansicht Nebengebäude, Hofseite

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 28



Bild 7: Ansicht Nebengebäude, Hofseite



Bild 8: Ansicht Nachbargebäude, Hofseite

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 28



Bild 9: Pflanztröge auf der Hofffläche



Bild 10: Hofdurchfahrt

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 28



Bild 11: Hofdurchfahrt straßenseitig



Bild 12: Zustand der PVC-Fenster

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 28



Bild 13: Zustand der Fassade



Bild 14: Zustand Dach

Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 28



Bild 15: Klingelanlage



Bild 16: Zustand der angrenzenden Nachbarbebauung

Anlage 2: Fotos

Seite 9 von 28



Bild 17: Hofffläche



Bild 18: Ansicht Wohngebäude, Hofseite

Anlage 2: Fotos

Seite 10 von 28



Bild 19: Gebäudeeingang



Bild 20: Nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anlage 2: Fotos

Seite 11 von 28



Bild 21: Zustand Dachstuhl



Bild 22: Nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anlage 2: Fotos

Seite 12 von 28



Bild 23: Treppe von Dachgeschoss zum 1. Obergeschoss



Bild 24: 1. OG: Flurbereich

Anlage 2: Fotos

Seite 13 von 28



Bild 25: 1. OG: Zimmer 2 ("gefangenes Zimmer")

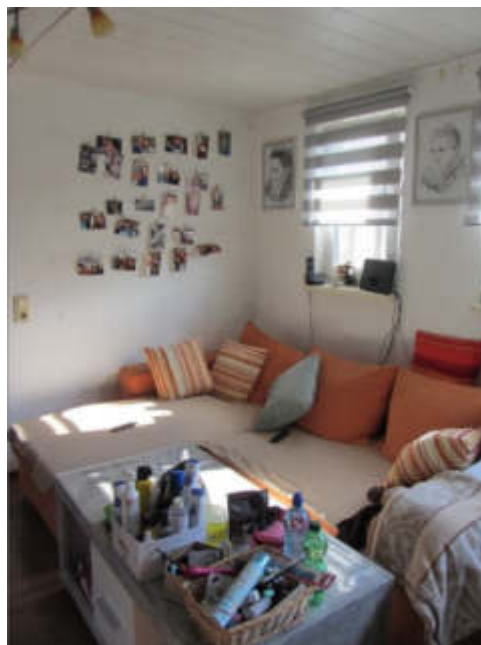


Bild 26: 1. OG: Zimmer 2 ("gefangenes Zimmer")

Anlage 2: Fotos

Seite 14 von 28

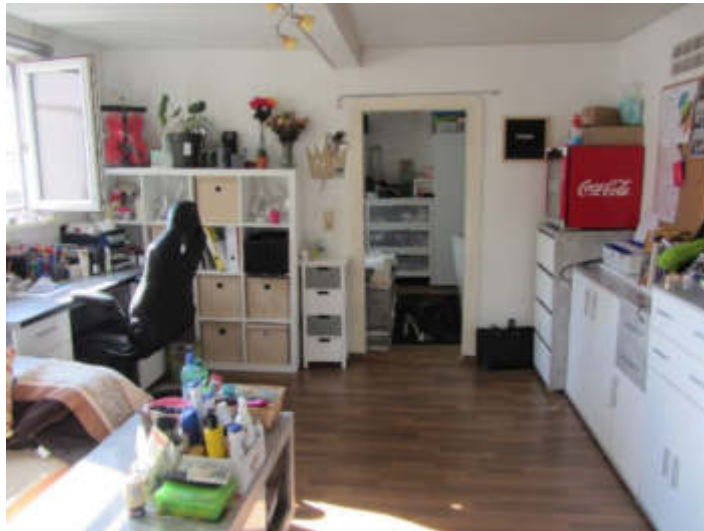


Bild 27: 1. OG: Vorzimmer 1 als Durchgangszimmer



Bild 28: 1. OG: Zustand Innentüren

Anlage 2: Fotos

Seite 15 von 28

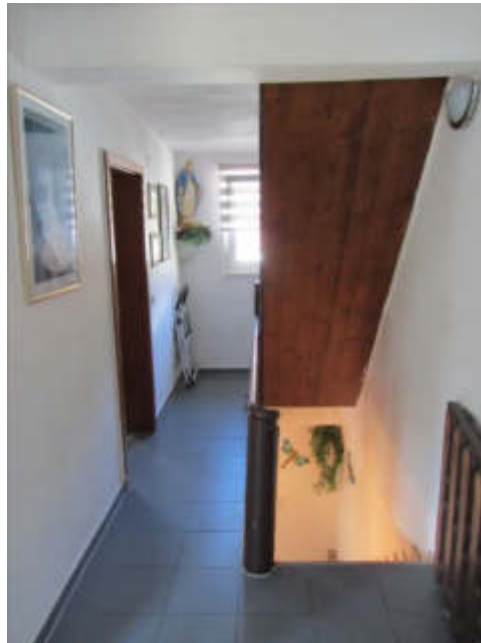


Bild 29: 1. OG: Flur



Bild 30: 1. OG: Zustand Lichtschalter

Anlage 2: Fotos

Seite 16 von 28



Bild 31: 1. OG: Flur



Bild 32: 1. OG: Zimmer 3

Anlage 2: Fotos

Seite 17 von 28



Bild 33: 1. OG: Zustand Innentüren



Bild 34: 1. OG: Vorzimmer 4 als Durchgangszimmer

Anlage 2: Fotos

Seite 18 von 28



Bild 35: 1. OG: Einzelofen (Pellet) als Heizquelle



Bild 36: 1. OG: Zustand Innentüren

Anlage 2: Fotos

Seite 19 von 28



Bild 37: 1. OG: Badezimmer ("gefangenes Zimmer")



Bild 38: 1. OG: Badezimmer ("gefangenes Zimmer")

Anlage 2: Fotos

Seite 20 von 28



Bild 39: 1. OG: Zimmer 5



Bild 40: 1. OG: Zustand Innentüren

Anlage 2: Fotos

Seite 21 von 28

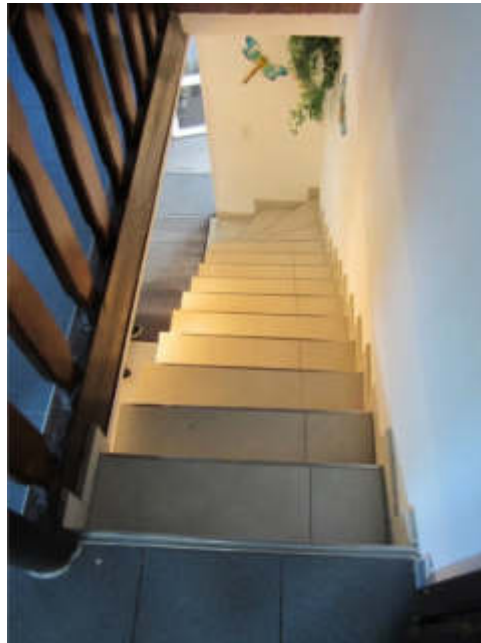


Bild 41: Treppe von 1. OG zu EG

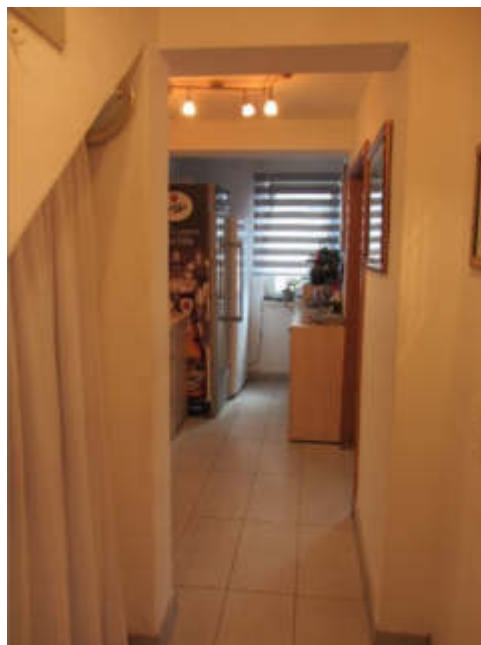


Bild 42: EG: Flur

Anlage 2: Fotos

Seite 22 von 28

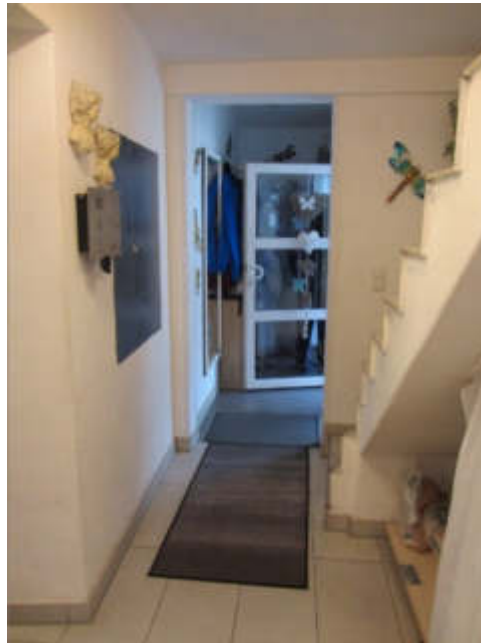


Bild 43: EG: Flur



Bild 44: EG: Eingangstür

Anlage 2: Fotos

Seite 23 von 28



Bild 45: EG: Zustand Zählerkasten

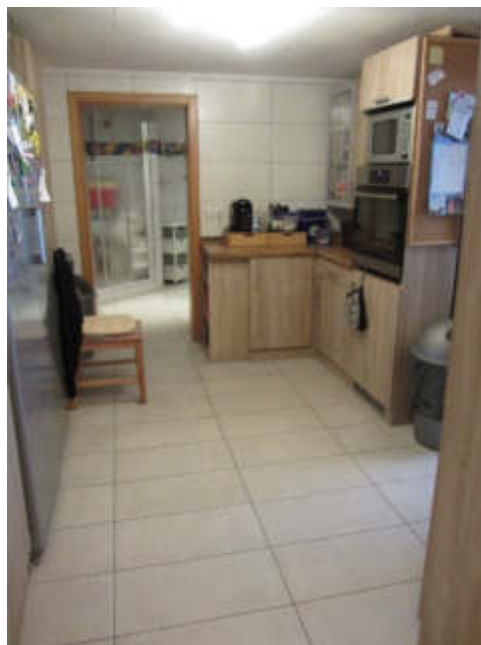


Bild 46: EG: Küche als Durchgangszimmer

Anlage 2: Fotos

Seite 24 von 28



Bild 47: EG: Küche als Durchgangszimmer



Bild 48: EG: Küche als Durchgangszimmer

Anlage 2: Fotos

Seite 25 von 28



Bild 49: EG: Küche als Durchgangszimmer



Bild 50: EG: Badezimmer ("gefangener Raum")

Anlage 2: Fotos

Seite 26 von 28



Bild 51: EG: Badezimmer ("gefangener Raum")



Bild 52: EG: Wohnzimmer

Anlage 2: Fotos

Seite 27 von 28



Bild 53: EG: Einzelofen (Pellet) als Heizquelle

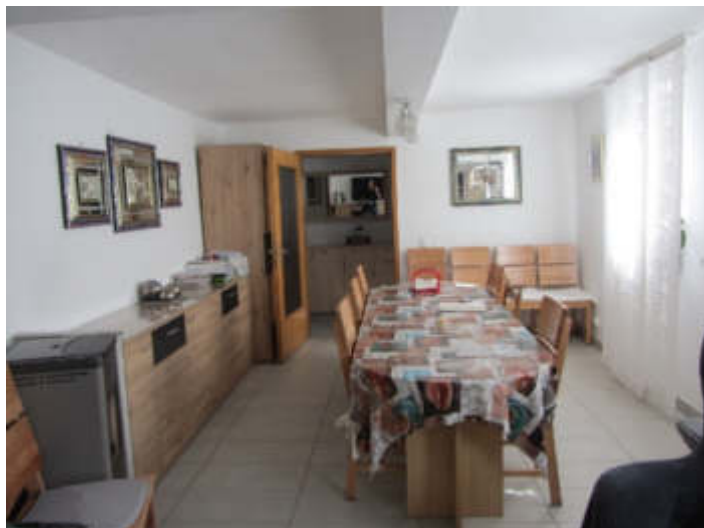


Bild 54: EG: Wohnzimmer

Anlage 2: Fotos

Seite 28 von 28



Bild 55: Nachbarbebauung im Straßenverlauf



Bild 56: Nachbarbebauung im Straßenverlauf