

SIT Immobilienbewertung e.K. – Elisabeth-Treskow-Platz 6a, 50678 Köln

Herr
Mustermann
Musterweg 7

20000 Musterhausen

Sachverständigenbüro Tauchmann
Elisabeth-Treskow-Platz 6a
50678 Köln

Sachverständiger:
Tim-Hendrik Tauchmann
Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

T 0221 4689 7888
F 0221 4689 7887
E info@koeln-gutachter.de

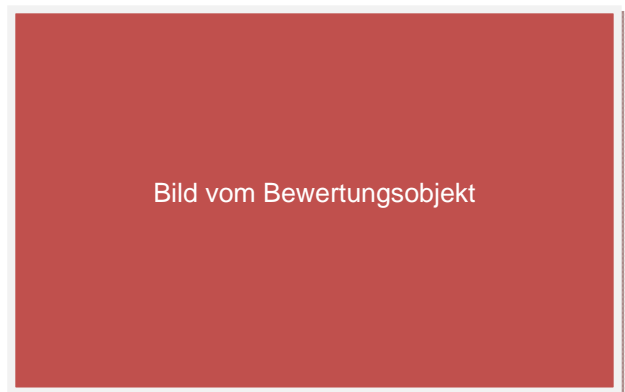
GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB
für das mit einem

Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in 5000 Musterhausen, Musterstraße 1

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag Tag der Ortsbesichtigung 04.06.2014	Verkehrs-/Marktwert § 194 BauGB 410.000 € rd. 2.412,00 €/m ² WF/NF
--	--



Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Zweifamilienwohnhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Wohnungen EG und OG/DG	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
5.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	12
5.2	Bodenwertermittlung	14
5.3	Sachwertermittlung	15
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
5.3.3	Sachwertberechnung	16
5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	17
5.4	Ertragswertermittlung	22
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.4.3	Ertragswertberechnung	23
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
5.5.5	Verkehrswert	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27

6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Musterstraße 3 5000 Musterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Muster Blatt 10000
Katasterangaben:	Gemarkung Muster, Flur 1, Flurstück 1 (1000 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Herr Mustermann Musterstr. 1 Musterhausen Auftrag vom 21.05.2014
Eigentümer:	Frau Mustermann Musterstr. 1 Musterhausen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	04.06.2014 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Das zu bewertende Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Mustermann und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundrisse zum Umbau im Jahr 1933 (schlecht leserlich)• Anschreiben zur Grundbuchänderung aus dem Jahr 1995 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.06.2014• Berechnung der Brutto-Grundfläche mittels Onlineauskunft tim-online.nrw.de• Mietspiegel der Stadt Musterhausen (Gültig bis 31.12.2014)• Grundstücksmarktbericht Musterhausen 2014• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.06.2014• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation vom 04.06.2014• tel. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 04.06.2014• tel. Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Musterhausen vom 10.06.2014

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wird auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der im Ortstermin durch Herrn Musterhausen gemachten Aussagen zu dem Grundstück und des aufstehenden Gebäudes erstellt. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche, welche als Berechnungsgrundlage des Sachwertes dient, wird anhand der möglichen Abmessung mittels des Onlineportals tim-online.nrw.de berechnet und verwendet. Die Wohnfläche, welche als Grundlage des Ertragswertes dient, hat Herr Musterhausen im Ortstermin genannt. Die zur Verfügung gestellten Grundrisse des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses sind schwer bis nicht leserlich übergeben worden und können somit nicht zur Berechnung der Wohnfläche hinzugezogen werden. Zudem fehlt der Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses. Weitere Unterlagen liegen nicht vor. Das Gutachten soll auftragsgemäß mittels der vorliegenden Unterlagen erstellt werden. Die durch den Sachverständigen ermittelte Brutto-Grundfläche und die durch Herrn Musterhausen genannte Wohnfläche erscheinen plausibel (Nutzflächenfaktor 1,93). Ein Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Musterhausen (ca. 240.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 80 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 82 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> 264 Richtung Musterhausen Zentrum (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A544 mit Anschlussstelle A4 Richtung Musterhausen (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Musterhausen Hauptbahnhof (ca. 2,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Musterhausen (ca. 90 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02)	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; gute Wohnlage mit Beeinträchtigung durch die Nähe zur Bahntrasse
Art der Bebauung und Nutzungen in der	überwiegend wohnbauliche Nutzungen;

Straße und im Ortsteil:
Beeinträchtigungen: überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise;
überdurchschnittlich (durch Bahntrasse; grenzt an Grundstück)

Topografie: Hanglage;
von der Straße ansteigend;
Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 03)

Straßenfront:
ca. 12,4 m;

mittlere Tiefe:
ca. 48 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 596 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe (gemäß Grundstücksmarktbericht Musterhausen)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein/Bitumen;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß telefonischer Auskunft vom 10.06.2014 durch Herrn
Lürkens (Stadtverwaltung Musterhausen) ist das Bewertungs-
objekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Musterhausen
Anmerkung: Musterhausen
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutieren-
de Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung

des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß 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. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 04.06.2014 bei der Stadtverwaltung Musterhausen eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht; Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

o = offene Bauweise;

ED = Einzel-/Doppelhausbebauung;

G500 = Mindestgröße des Grundstück 500m²;

2Wo = Max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

(Grundstücksqualität):

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

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden am 04.06.2014 telefonisch bei der Stadtverwaltung Musterhausen erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 03);

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

Das Objekt steht leer bzw. wurde eigengenutzt. Eine Weitervermietung wurde nach Beendigung des letzten Mietvertrages wegen der geplanten Veräußerung nicht vorgenommen.

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 geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 Abs. 2 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 Abs. 2 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienwohnhaus;
zweigeschossig;
unterkellert;

	ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1920 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	<u>1992/1993</u> Ausbau DG mit Einbau neuer Heizungstherme für Wohnung im OG/DG <u>1994</u> Erneuerung des Badezimmers und vollständige Renovierung der Wohnung im EG <u>1996</u> Fenster zum Garten erneuert und Einbau neuer Heizungsanlage für die Wohnung im EG <u>1997</u> Einbau neuer Radiatoren und Erneuerung/Überarbeitung der Innentüren in der Wohnung EG <u>1998</u> Einbau neuer Böden in der Wohnung EG <u>1999</u> Erneuerung der Dacheindeckung mit Dämmung <u>2004</u> Regenfallrohre erneuert <u>2006</u> Erneuerung der gesamten Elektroleitungen und Absicherungen <u>2010</u> Abdichtung und Dämmung der Kellerwand zur Straße <u>2012</u> Erneuerung der wasserführenden Leitungen
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 246,5 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tlw. Mauerwerk/tlw. Ständerwerk
Geschossdecken:	Erd- und Dachgeschoss: Holzbalkenkonstruktion Kellerdecke: Stahlträgerdecke mit Beton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen überwiegend aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug sowie Kunststoff; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Faserzement und Kunststoff
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis vier Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Etagenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr Einheit OG/DG 1993 und Einheit EG 1996
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnungen EG und OG/DG

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Teppichboden, Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten bzw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapete
Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Einfachverglasung (Straßenseite) Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung (Gartenseite)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz

sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bäder:</u> einfache Ausstattung und Qualität <u>Gäste-WC</u> einfache Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen: Küchenausstattung:	keine vorhanden Einbauküche einfacher Qualität; (Aufgrund des Alters nicht in Wertermittlung enthalten)
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachter Balkon, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar (Feuchtigkeitsschaden gemäß Aussage des Eigentümers im Keller durch Abdichtung der Kelleraußenwand zur Straße behoben)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, welcher in den allgemeinen Marktdaten bereits hinreichend abgebildet wird.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 10000 Musterhausen, Musterstr. 2 zum Wertermittlungstichtag 04.06.2014 ermittelt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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 Beschaffenheiten 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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). 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. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

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 **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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 Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

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. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

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 stützend zur unabhängigen Kontrolle des Sachwertverfahrens 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 Ertrags-

wertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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 §§ 21 – 23 ImmoWertV) 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.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (sehr gute Lage) **520,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2014
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	596,00 m ²
Grundstückstiefe	=	48 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 520,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 520,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung

Stichtag	01.01.2014	04.06.2014	×	1,00	E1
----------	------------	------------	---	------	----

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	sehr gute Lage	gute Lage	×	0,90	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	468,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		596,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	×	1,00	
Tiefe (m)	35	48	×	0,88	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	411,84 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	411,84 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert		411,84 €/m ²
Fläche		×
		596,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert		= 245.456,64 € rd. 245.457,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2014 insgesamt **245.457,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist gemäß der vorliegenden Bodenpreisentwicklung (Gutachterausschuss Musterhausen, boris.nrw.de) nicht erforderlich.

E2

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse (verläuft im südöstlichen Teil des Grundstücks) hält der Sachverständige eine Anpassung in Höhe von – 10% für angemessen. Die von der Straße aus ansteigende Hanglage des Grundstücks ist in der Bodenrichtwertzone üblich und somit im Bodenrichtwert enthalten. Eine entsprechende Anpassung wird somit nicht vorgenommen.

E3

Gemäß Grundstücksmarktbericht Muster 2014 ist eine Anpassung aufgrund der Tiefe des Grundstücks und somit eine indirekte Berücksichtigung der Wertbeeinflussung (geringerer Bodenwert) größerer Grundstücke marktgerecht. Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses Musterhausen ist demnach eine Anpassung von – 12 % (Faktor 0,88) zu berücksichtigen.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück

unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

vgl. Anlage 06

5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	328,40 m ²
Baupreisindex (BPI) 04.06.2014 (2010 = 100)	109,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	763,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	837,01 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	274.874,08 €

<ul style="list-style-type: none"> • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen 	14.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	289.374,08 €
Alterswertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag 	linear 70 Jahre 31 Jahre 55,71 % 161.210,30 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen 	128.163,78 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	128.163,78 €

Gebäudesachwerte insgesamt	128.163,78 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 6.408,19 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 134.571,97 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 245.457,00 €
vorläufiger Sachwert	= 380.028,97 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 410.431,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 410.431,29 €
	rd. 410.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde nicht von mir durchgeführt. Sie basieren auf den Aussagen von Herrn Musterhausen und entsprechenden Ableitungen um diese Werte zu plausibilisieren. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 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); beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

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 Jahre 2010 (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: Zweifamilienwohnhaus

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 %	0,3		0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	26,3 %	16,7 %	55,0 %	2,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	26,3	161,75
2	685,00	16,7	114,39
3	785,00	55,0	431,75
4	945,00	2,0	18,90
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			726,79
gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		726,79 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	763,13 €/m ² BGF
	rd.	763,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Überdachungen Balkon/Terrasse	5.000,00 €	
Kelleraußentreppe	2.500,00 €	
Dachaufbauten	7.000,00 €	
Summe	14.500,00 €	

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.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (128.163,78 €)	6.408,19 €
Summe	6.408,19 €

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.

Restnutzungsdauer

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

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

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:
Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)

	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0	B03
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	B05
Summe	9,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Dacherneuerung mit Dämmung im Jahr 1999

B02

Fenster zum Garten erneuert in den Jahren 1996-2003. Deshalb nur Anrechnung von Teilpunkte

B03

Erneuerung der Heizungsleitungen in den Jahren 1992-1996. Abwasser größtenteils erneuert im Jahr 2004. Elektroleitungen vollständig erneuert im Jahr 2006. Sämtliche wasserführende Leitungen in den letzten 15 Jahren erneuert.

B04

Heizung im Jahr 1992-1996 vollständig erneuert.

B05

Modernisierung der Bäder im EG vor ca. 20 Jahren. Erneuerung des Bades im DG in 1992 mit Dachausbau.

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2014 – 1920 = 94 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 31 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2014 – 39 Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Das zu bewertende Objekt stimmt hinreichend mit den ausgewerteten Objekten überein. Der ausgewiesene Sachwertfaktor des Gutachterausschusses von Musterhausen liegt somit in guter Qualität vor. Es wird eine Spanne des Sachwertfaktors von 1,00 – 1,40 und ein Mittelwert von 1,18 ausgewiesen. Nach Berücksichtigung der Auswertungen im Referenzsystem Sprengnetter hält der Sachverständige einen Sachwertfaktor von 1,08 für angemessen.

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. Der allgemeine Renovierungsbedarf in den Wohnungen ist üblicherweise in den Kaufpreisen für vergleichbare Objekte enthalten. Dementsprechend werden in dieser Wertermittlung keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abschließend berücksichtigt.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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 Vergleichwertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

Ggf. bestehende **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.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

vgl. Anlage 07

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	01	Wohnung EG	66,00		-	0,00	0,00
	02	Wohnung OG/DG	104,00		-	0,00	0,00
Summe			170,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	01	Wohnung EG	66,00		7,90	521,40	6.256,80
	02	Wohnung OG/DG	104,00		7,00	728,00	8.736,00
Summe			170,00	-		1.249,40	14.992,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 14.992,80 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird aufgrund der Objektart (typisch eigengenutzt) nicht weiter berücksichtigt.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.992,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.904,78 €
jährlicher Reinertrag	= 12.088,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 245.457,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 4.909,14 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.178,88 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 31$ Jahren Restnutzungsdauer	× 22,938
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 164.669,15 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 245.457,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 410.126,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 410.126,15 €
	rd. 410.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt. Sie basiert auf den Angaben des Auftraggebers Herrn Musterhausen. Durch den Sachverständigen erfolgte jedoch eine Plausibilisierung mittels dem Umrechnungskoeffizienten BGF zu WF (vgl. Abschnitt 1.4).

Rohertrag

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

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für Wohnraum der Stadt Musterhausen (Herausgeber: Musterhausen Haus- und Grundbesitzerverein e.V., Mieterschutzbund für Musterhausen und Umgebung e.V., Stadt Musterhausen),

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Entsprechend werden aus dem Mietspiegel folgende marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten bestimmt:

Der "Mietspiegel für frei finanzierten Wohnungen" für Musterhausen differenziert die Mieten nach Lage, Baujahr und Ausstattungsmerkmalen. Zudem wird beschrieben, dass man sich bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen am Baujahr der Fertigstellung orientieren sollte. Die hier zu bewertenden Wohneinheiten wurden in den Jahren 1992-2012 modernisiert (gemittelt Baujahr nach AGVGA 1975) verfügen über ca. 66 m² Wohnfläche (WF) im EG und ca. 104 m² WF im OG und werden hinsichtlich der Ausstattungsstandards in die Gruppe 3 und der Lage in die Zeile 3 Gruppe I eingeordnet. Aufgrund der guten Lage des Zweifamilienhauses fällt das Objekt in die Mietpreisspanne 5,80-7,90 €. Anhand der Ausstattung, Lage und Größe des Objektes hält der Sachverständige einen Mietpreis pro m² in Höhe von 7,90 €/m²-Wohnfläche für die kleinere Einheit im Erdgeschoss und einen Mietpreis (mit Abschlag aufgrund der Ausstattung und Größe) in Höhe von 7,00 €/m²-WF für die größere Einheit im Obergeschoss/Dachgeschoss für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	500,00
Instandhaltungskosten	----	11,50	1.955,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	3,00	----	449,78
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.904,78 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses mit Berücksichtigung der Auswertungen aus dem Referenzsystem Sprengnetter bestimmt.

Auswertung 2012-2013 Grundstücksmarktbericht 2014 für Musterhausen

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2014 für Musterhausen wird ein Liegenschaftszinssatz für die zu bewertende Immobilie (Zweifamilienhaus) durchschnittlich von 1,8 % für Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) von 25-40 Jahren angegeben.

Der Sachverständige hält mit Berücksichtigung der Auswertung im Referenzsystem Sprengnetter einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,00 % für angemessen und setzt diesen an entsprechender Stelle an.

Gesamtnutzungsdauer

vgl. die Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung – Punkt 5.3.4

Restnutzungsdauer

vgl. die Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung – Punkt 5.3.4

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. die Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung – Punkt 5.3.4

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **410.000,00 €**
der **Ertragswert** mit rd. **410.000,00 €** ermittelt.

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Gewichtung der Verfahrensergebnisse kann aufgrund der Übereinstimmung der ermittelten Werte entfallen.

5.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 10000 Musterhausen, Muster Allee 12 wird zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

410.000,- €

in Worten: vierhundertzehntausend 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.

Köln, den 17. Juni 2014

Tim-Hendrik Tauchmann

Stempel

Plausibilisierung der Ergebnisse

Der Gutachterausschuss von Musterhausen gibt zu der zu bewertenden Objektart Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach tatsächlichem Baujahr, der Restnutzungsdauer und Art (Doppelhaushälfte) der Gebäude an. Für die Baujahre zwischen 1920 - 1949 in guter Lage wird eine Spanne von 2.010 – 3.620 € mit einem Mittelwert von 2.760 € beschrieben. Des Weiteren wird eine Spanne nach der Restnutzungsdauer zwischen 25 – 40 Jahre in guter Lage angegeben. Diese Werte liegen zwischen 1.370 – 3.000 € mit einem Mittelwert von 2.305 €. Die v.g. Auswertungen mit Berücksichtigung der Objektgröße (170m² Wohnfläche) und vorhandener Ausstattung (allgemeiner Renovierungsbedarf) plausibilisieren nach Sachverständiger Einschätzung das berechnete Ergebnis von 2.412 €/m²-Wohnfläche.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 283:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

6.3 Verwendete fachspezifische Software

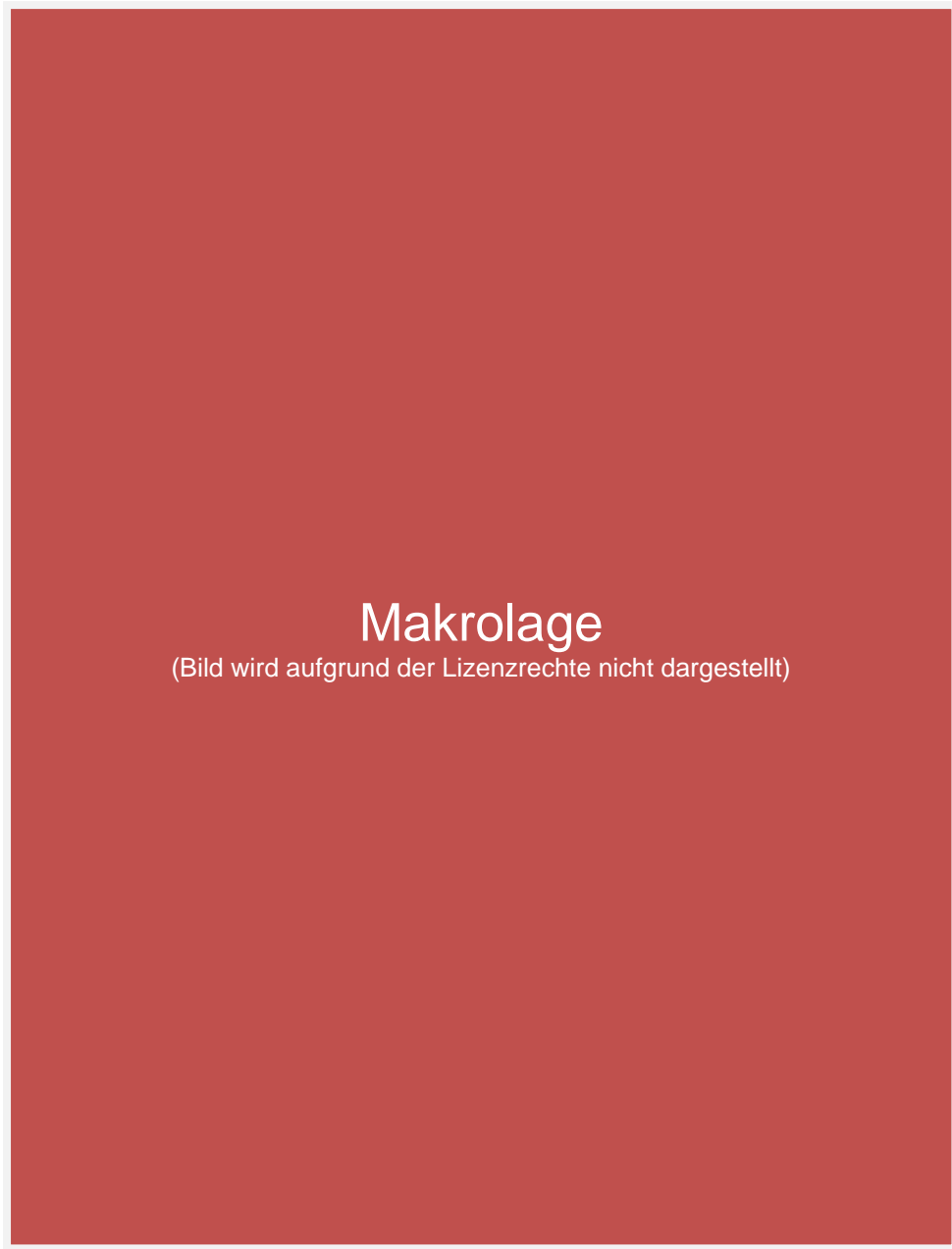
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 30.0" (Stand Oktober 2013) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Fotos
- Anlage 05: Grundrisse (EG, OG)
- Anlage 06: Erläuterungen zu den in der Sachwertberechnung verwendeten Begriffen
- Anlage 07: Erläuterungen zu den in der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffen

Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

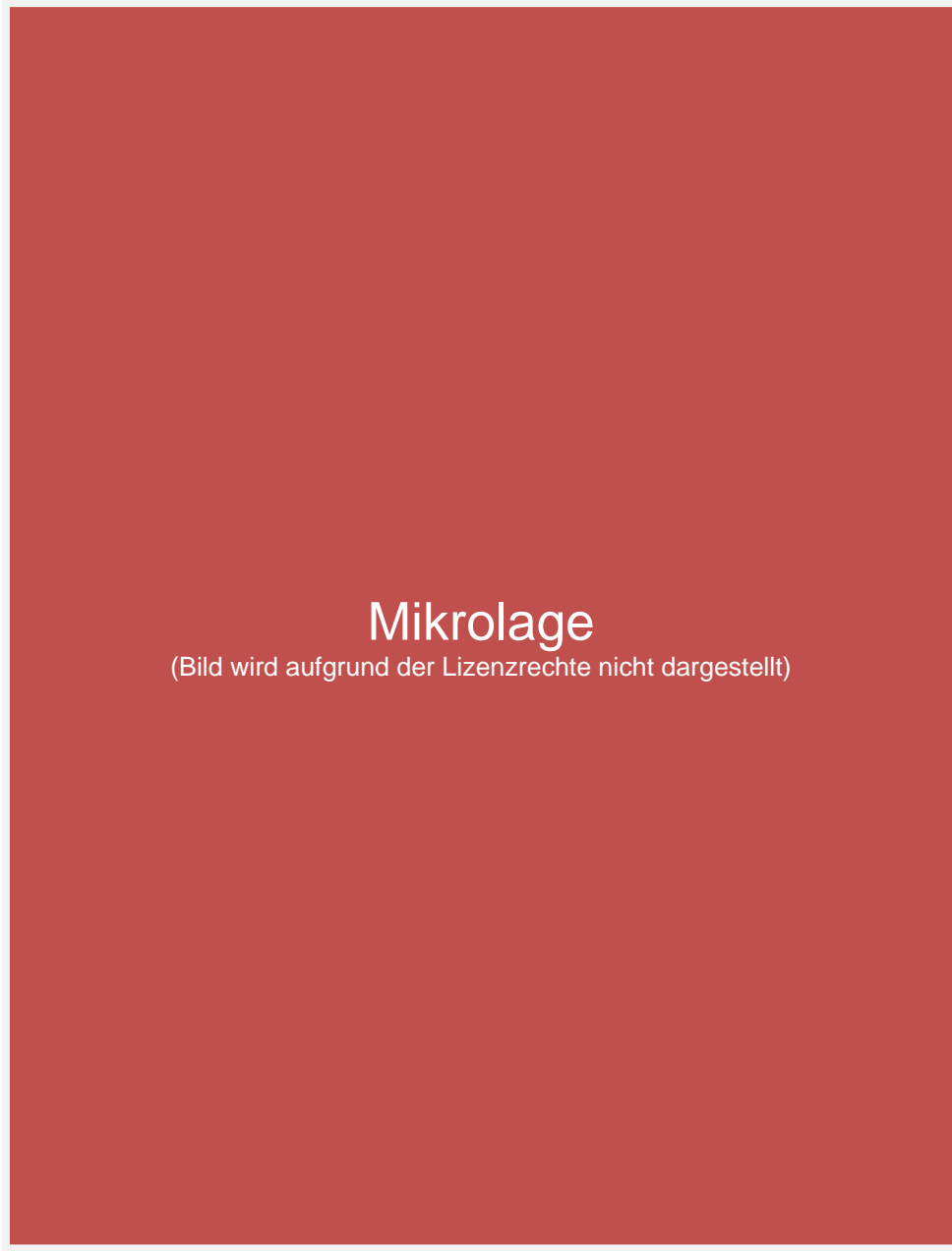
Seite 1 von 1



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
(lizenziert über www.geoport.de)

Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Quelle: Straßenkarte 1:20.000, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
(lizenziert über www.geoport.de)

**Anlage 03: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit
Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



**Auszug
aus dem Liegenschaftskataster**
(Bild wird aufgrund der Lizenzrechte nicht dargestellt)

Quelle: Geobasisdaten © Liegenschaftskataster der Katasterbehörden NRW, Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW, Bonn
(lizenziert über www.geoport.de)

Anlage 04: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 4: Ansicht auf die Nachbarbebauung

Anlage 04: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 7: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 8: Ansicht des Eingangsbereiches

Anlage 04: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Ansicht des Wohnzimmers (EG)



Bild 10: Ansicht des Badezimmers (EG)



Bild 11: Ansicht Wohnraum (EG)



Bild 12: Ansicht Küche (EG)

Anlage 05: Grundrisse

Seite 1 von 2



Erdgeschoss

Anlage 05: Grundrisse

Seite 2 von 2



Obergeschoss

Anlage 06: Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der 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 Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80

Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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 ange-setzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Anlage 07: Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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.