
Auftraggeber

Max Mustermann
Musterstraße
PLZ Musterhausen

Tel.: xxx-xxx
Mail: max.mustermann@web.de

Auftragnehmer



immobilienbesucher.de

immobilienbesucher.de®
Löbdergraben 27
07743 Jena

Tel.: 03641 – 22 88 11
Mail: info@immobilienbesucher.de
Internet: www.immobilienbesucher.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)
zum Zweck der.....

über das Grundstück mit Einfamilienhaus



Musterstraße, in Musterhausen

Der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag am 22.01.2021 beträgt

Verkehrswert in 205.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünftausend)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Übersicht / Zusammenstellung der Ergebnisse.....	4
2. Allgemeine Angaben / Vorschriften	5
<i>2.1. Auftrag / Wertermittlungsstichtag.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Ortsbesichtigung.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Objektbezogene Unterlagen und eingeholte Informationen</i>	<i>7</i>
<i>2.4. Abkürzungen.....</i>	<i>8</i>
<i>2.5. Rechtliche Grundlagen.....</i>	<i>10</i>
<i>2.6. Verwendete Literatur</i>	<i>11</i>
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	12
<i>3.1. Lagebeschreibung: Makrolage.....</i>	<i>12</i>
- <i>3.2. Lagebeschreibung: Mikrolage.....</i>	<i>15</i>
<i>3.3. Demografie.....</i>	<i>17</i>
<i>3.4. Grundstücksbeschreibung.....</i>	<i>19</i>
<i>3.5. Grundbuchangaben</i>	<i>20</i>
4. Beschreibung des Gebäudes.....	21
<i>4.1. Vorbemerkung</i>	<i>21</i>
<i>4.2. Beschreibung Gebäude und Außenanlagen.....</i>	<i>21</i>
<i>4.3. Gebäudeaufteilung und Nutzflächen.....</i>	<i>28</i>
5. Wahl des Wertermittlungsverfahren	30
<i>5.1. Vergleichswertverfahren.....</i>	<i>31</i>
<i>5.2. Ertragswertverfahren</i>	<i>31</i>
<i>5.3. Sachwertverfahren.....</i>	<i>32</i>
6. Bodenwertermittlung.....	34
<i>6.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks</i>	<i>36</i>

7. Sachwertermittlung	37
<i>7.1. Sachwertberechnung.....</i>	<i>39</i>
<i>7.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....</i>	<i>40</i>
8. Ertragswertermittlung	42
<i>8.1. Ertragswertberechnung.....</i>	<i>43</i>
<i>8.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....</i>	<i>44</i>
9. Plausibilitätsprüfung.....	49
10. Verkehrswert.....	50
11. Schlusserklärung	51
12. Verzeichnis der Anlagen	52

1. Übersicht / Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Reihenmittelhaus Musterhaftstr. 12 12345 Musterhausen
Grund Gutachtenerstellung	Vermögensübersicht
Grundstücksfläche (gesamt)	370 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt)	258 m ²
Wohnfläche	123 m ²
Garage	16,5 m ²
Wertermittlungstichtag	22.01.2021
Wert der Grundstücksfläche je m ²	188,70 €/m ²
Bodenwert	54.960,00 €
Sachwert	205.000,00 €
Ertragswert	189.000,00 €
Wert der Wohnfläche je m ²	1.617,89 €/m ²
marktüblich erzielbare NKM p. a.	8.693,64 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.006,41 €
Rohertragsfaktor	21,74
Reinertragsfaktor	28,33
Verkehrswert / Marktwert	205.000,00 €

2. Allgemeine Angaben / Vorschriften

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. Sept. 2012, der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2012, der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15. Nov. 2015 und der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Jan. 2011, in ihrer jeweils aktuellsten Ausgabe, erstellt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 (§194 BauGB).

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalls, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, auszuwählen und entsprechend zu begründen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgten nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen, sowie den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung.

Die Flächen und Maße wurden übernommen und stichprobenartig plausibilisiert.

Das Gutachten bezieht sich ausschließlich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und –mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstitutionen vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten Rechte geltend machen.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht besitzt die unterzeichnende Sachverständige. Eine Vervielfältigung oder Speicherung in jeglicher Art ist untersagt. Bei Bedarf können weitere Ausfertigungen kostenpflichtig angefordert werden.

2.1. Auftrag / Wertermittlungstichtag

Auftraggeber:	Cornelia Musterfrau, geb. Mustermann Musterhaftstraße 12345 Musterhausen
Auftragsdatum:	10.06.2021
Objektart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Objektlage:	Musterhaftstraße 12345 Musterhausen
Zweck der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungstichtag:	22.01.2021
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag

2.2. Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit:	15.06.2021; ca. 10.00 Uhr – 13.00 Uhr
Teilnehmer:	Frau Cornelia Musterfrau (Eigentümerin) Frau Annika Heym (Sachverständige)
Innen- und Außenbesichtigung:	komplett durchgeführt
Bemerkungen:	keine besonderen Vorkommnisse

Zwischen Ortstermin 15.06.2021 und WST 22.01.2021 sind keine wertbeeinflussenden Veränderungen eingetreten.

2.3. Objektbezogene Unterlagen und eingeholte Informationen

Grundbuchauszug:	Amtsgericht Musterhausen Grundbuch von Musterhausen Blatt-Nr. 123 Auszug vom 19.01.2021
Grundrisssskizzen:	vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt
Wohnflächenaufstellung:	gem. WoFIV
Bodenrichtwertauskunft:	BORISplus XXX
Mietspiegel:	einfacher Mietspiegel der Stadt Musterhausen
Grundstücksmarktbericht:	Gutachterausschuss Landkreis Musterhausen 2020

2.4. Abkürzungen

Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
ELW	Einliegerwohnung
etc.	et cetera
EW	Ertragswert
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl

HK	Herstellkosten
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KG	Kellergeschoss
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
NKM	Nettokaltmiete
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
p. a.	per anno
QST	Qualitätsstichtag
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
REH	Reihenend- oder eckhaus
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

2.5. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004; letzte Änderung: 08.08.2020 (BGBl I S. 1728, 1793)
BauNVO	Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 letzte Änderung: 01.10.2017 (BGBl I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, vom 02.01.2002 letzte Änderung: 12.05.2021 (BGBl I S. 1082)
BRW-RL	Bodenrichtwertlinie, vom 11.01.2011
DIN 277	Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten
EW-RL	Ertragswertrichtlinie, vom 12.11.2015
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung, vom 19.05.2010 letzte Änderung: 03.12.2019 (BGBl I S. 1794)
SW-RL	Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie, vom 20.03.2014
WertR	Wertermittlungsrichtlinie, vom 01.03.2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung, vom 25.11.2003

2.6. Verwendete Literatur

Hendreich / Schäfer / Pagel Immobilienbewertung im Bild – ImmoWertV praxisgerecht erläutert und grafisch umgesetzt (2018), Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG

Sprengnetter / Kierig / Drießen (2018) Das 1x1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH

Sommer / Kröll (2017) Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1. Lagebeschreibung: Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Köln
Landkreis	XXX
Stadt	12345 Musterhausen
Einwohnerzahl	28.169 (Stand: 31.12.2019)



Quelle <https://www.weltkarte.com/typo3temp/images/generelle-karte-deutschland.png>

Ortsbeschreibung

Musterhausen ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises XXX im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen. Sie grenzt an die Niederlande. Sie liegt im internationalen Naturpark XXX. Die 14 historischen Wassermühlen um den Hauptort haben dazu geführt, dass der Stadt 2015 die Bezeichnung XXX verliehen wurde. (Quelle: Wikipedia)

Entfernungen / Lage

Musterhausen befindet sich westlich im Bundesland Nordrhein-Westfalen, dem mit rund 17,9 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichsten Land Deutschlands. Die Fläche beträgt ca. 31.100 Quadratkilometer.

Nachbarländer sind Schleswig-Holstein im Norden und Nordosten, Hessen im Osten sowie Rheinland-Pfalz im Süden.

Die Stadt Musterhausen liegt im Norden des Kreises XXX, xx km südwestlich von Mönchengladbach im Quellgebiet der Schwalm. Die größte Stadt im Kreis XXX ist Erkelenz mit ca. 43.206 Einwohnern (Stand 31.12.2019). Sie liegt rund xx km südlich.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf mit ca. 621.877 Einwohnern (Stand 31.12.2019) ist ca. xx km nordöstlich entfernt. Die einwohnerreichste Stadt Köln mit 1.087.863 Einwohnern (Stand 31.12.2019) liegt rund xx km südöstlich entfernt. (Quelle: Wikipedia, google.de/maps)

Bundesstraßen

Durch die Bundesstraßen B 57 und B 221, die im Osten und Westen das Stadtgebiet schneiden und durch verschiedene Landstraßen, ist Musterhausen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. (Quelle: Wikipedia)

Autobahnzufahrten

Die Autobahn A 52 verläuft nördlich und ist über die Anschlussstelle Schwalmtal in ca. xx km erreichbar. Die Autobahn A 61 verläuft östlich und ist über die Anschlussstelle Mönchengladbach-Nordpark in ca. xx km oder über die Anschlussstelle Mönchengladbach-Holt in ca. xx km erreichbar. Die Autobahn A 46 verläuft südlich und ist über die Anschlussstelle Erkelenz-Süd in ca. xx km erreichbar. (Quelle: Wikipedia, google.de/maps)

Öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur

Die AVV-Buslinien (Aachener Verkehrsverbund) 411, 412, 413, 418 und SB8 der WestVerkehr sowie 017 der NEW (mobil und aktiv Mönchengladbach) verbinden Musterhausen mit XXX, XXX, XXX und Mönchengladbach.

Musterhausen liegt am Eisernen Rhein, der gegenwärtig von VIAS auf der Schwalm-Nette-Bahn (RB 34) im Stundentakt bedient wird. Im Stadtgebiet von Musterhausen befinden sich drei Bahnstationen: der Bahnhof XXX, der Haltepunkt XXX und der Bahnhof Musterhausen. Somit ist Musterhausen nach der Kreisstadt XXX die Stadt mit den zweitmeisten Stationen im Kreis XXX. An der Blockstelle in Klinkum zweigt die Stichstrecke zum Bahnprüfcenter und eine Anschlussbahn zum ehemaligen Militärflugplatz XXX ab. Das Bahnprüfzentrum in XXX hat außerdem für die Stadt eine wichtige wirtschaftliche Bedeutung. (Quelle: Wikipedia)

Flughäfen

Der ehemalige Militärflugplatz RAF (Royal Air Force) befindet sich in ca. xx km südwestlicher Entfernung. Der Flughafen Mönchengladbach ist ein regionaler Flughafen in ca. xx km nordöstlicher Entfernung. Der Flughafen Rhein-Ruhr befindet sich bei Düsseldorf und liegt ca. xx km nordöstlich entfernt. Der internationale Flughafen Köln-Bonn befindet sich rund xx km entfernt in südöstlicher Richtung. (Quelle: google.de/maps)

Weitere Informationen

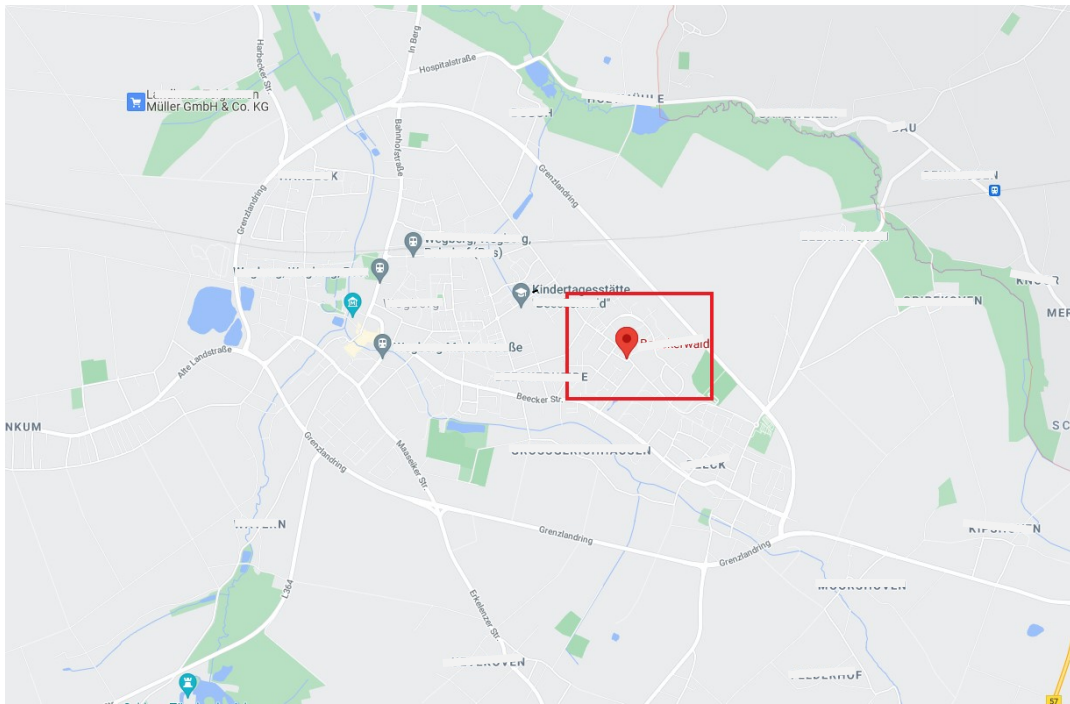
Auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes befindet sich heute der Gewerbe- und Industriepark XXX, unter anderem mit dem Siemens-Prüfcenter

XXX für Schienenfahrzeuge sowie dem Naturparkzentrum Wildenrath mit einer Bionik-Ausstellung im Foyer des Hotelkomplexes Listzentrum. Weitere ansässige Unternehmen sind unter anderem:

- Formzeug KG,
- Spezialfabrik GmbH & Co.
- Beton
- Verzinkerei
- Lederfabrik
- Fruchtsaftkellerei GmbH & Co. KG (Quelle: Wikipedia)

Die Arbeitslosenquote steigt seit Anfang letzten Jahres und liegt aktuell bei 6,20 % (Stand 06/2021). (Quelle: bachinjib.de/stellenmarkt-Musterhausen)

3.2. Lagebeschreibung: Mikrolage



(Quelle: googlemaps)

Innerörtliche Lage

Die Stadt Musterhausen besteht aus 40 Ortsteilen.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Mittelzone, im Wohngebiet XXX im Ortsteil XXX.

Das Wohngebiet XXX entstand Anfang der 1970er Jahre und entwickelte sich zum bevölkerungsreichsten Wohngebiet der Stadt Musterhausen.

Infrastruktur

vorhanden sind:

Öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Bahn, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen

Öffentlicher Nahverkehr

Bus und Bahn

Entfernungen

zum Zentrum: ca. xx km

zu Geschäften: ca. xx km

zur Bushaltestelle: ca. xx m

zum Bahnhof: ca. xx km

zum Kindergarten: direkt im Wohngebiet

zur Grundschule und weiterführenden Schulen: ca. xx km

zum Klinikum: ca. xx km (Klinik XXX)

Umgebungsbebauung

Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, zweigeschossig

Immissionen:

keine

Topographische Grundstückslage

nahezu eben

Grundstückszuschnitt

regelmäßige Grundstücksform

Straßenzugang

direkt

Allgemeine Situation des regionalen Grundstückmarktes

Im Jahre 2020 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis XXX insgesamt 3.510 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, das sind 7,6 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis XXX rd. 779,3 Mill. EUR. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit um 2,0 % erhöht.

In Musterhausen wurde ein Gesamtumsatz von 9,251 Mill. EUR an unbebauten Grundstücken und 49,663 Mill. EUR an bebauten Grundstücken im Jahr 2020 verzeichnet. Es zeigt sich auch hier eine leicht steigende Tendenz. (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 für den Kreis XXX)

3.3. Demografie

Die relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 liegt in Musterhausen bei 1,4 %. Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre bei 1,8 %. Jedoch zeichnet sich eine relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2012 bis 2030 von -4,3 % ab.

Entwicklung Geburten und Sterbefälle bis 2030

Indikatoren	Wegberg
Geburten (je 1.000 Ew.)	6,0
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	12,1
Natürlicher Saldo (je 1.000 Ew.)	-6,1
Anteil Elternjahrgänge männlich (%)	12,8
Anteil Elternjahrgänge weiblich (%)	11,9
Anteil Elternjahrgänge gesamt (%)	12,4
Total Fertility Rate (TFR) (Geburten je 13-49-j. Frau)	1,33

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Bevölkerungswanderung bis 2030

Indikatoren	
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	49,7
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	45,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.)	3,8
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (%)	-10,6

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

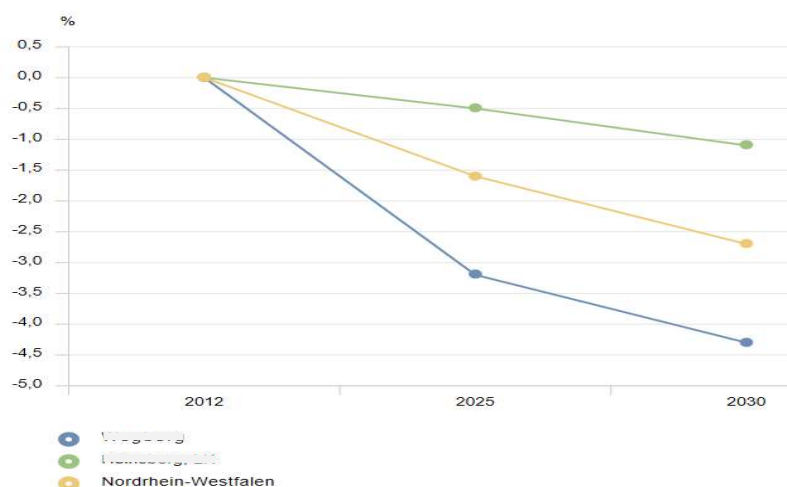
Alterung bis 2030

Indikatoren	
Medianalter (Jahre)	52,7
Durchschnittsalter (Jahre)	49,2
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	29,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	55,7
Anteil unter 18-Jährige (%)	14,2
Anteil 65- bis 79-Jährige männlich (%)	22,3
Anteil 65- bis 79-Jährige weiblich (%)	23,3
Anteil ab 80-Jährige männlich (%)	6,3
Anteil ab 80-Jährige weiblich (%)	8,3
Anteil der ab 65-Jährigen (%)	30,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

3.4. Grundstücksbeschreibung

Grundstückform	regelmäßig
Grundstücksgröße	370 m ²
Grundstückstiefe	46,25 m
Grundstücksbreite	8 m
Topografie	nahezu eben
	Entwicklungszustand: baureifes Land
Nachbarbebauung	EFH, RH
Einfriedung	durch Zäune und Bepflanzung eingefriedet
Erschließung	Straße ausgebaut
	Strom
	Wasser
	Kanalanschluss
	Gas
	Telefonanschluss
Grenzbebauung	zweiseitig
Schädliche Bodenveränderungen/ Baugrund- und Bodenverhältnisse	keine Feststellung bei Ortstermin, auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt
Immissionen	keine
Wohnlage	mittel
Gesamteindruck	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem pflegebedürftigen Zustand, im Garten ist ein Instandhaltungsstau erkennbar.

3.5. Grundbuchangaben

Art des Grundbuchs	Grundbuch
Grundbuchangaben	Amtsgericht XXX, Grundbuch von Musterhausen, Blatt Nr. 123, Auszug vom 19.01.2021
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Lfd. Nr. 1 Flur 1 Flurstück 123 Musterhaftstr. 12 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Größe 370 m² Dienstbarkeiten: keine Eintragungen
Abteilung I	Lfd.-Nr. 1 Eigentümer Cornelia Musterfrau, geb. Mustermann, Musterhaftstraße 12345 Musterhaft
Abteilung II	kein Eintrag
Abteilung III	kein Eintrag

weitere rechtliche Eigenschaften

Flächennutzungsplan (FNP)	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Flächennutzungsplan vorhanden.
Bebauungsplan (B-Plan)	B-Plan vorhanden, besondere Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet (WR)
Abgabenrechtlicher Zustand	frei
Baulasten	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz	nein
Wasserschutzzone	nein
Auskunft über Mietverhältnisse	bestehender Mietvertrag zu Wohnzwecken

4. Beschreibung des Gebäudes

4.1. Vorbemerkung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis (EnEV 2014) der Energieeffizienzklasse C vor.

4.2. Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

Es handelt sich um ein im Jahr 1970 in massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus.

Das Reihemittelhaus ist 2-geschossig mit Flachdach gebaut. Das Kellergeschoss ist voll ausgebaut. Die Garage ist im Haus integriert. Des Weiteren verfügt das Gebäude über zwei

Balkone und eine Terrasse. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine weiteren Nebengebäude.

Derzeit ist das Haus vermietet. Es besteht ein Mietvertrag bis 31.12.2025.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade	verputzt, verlinkert, nicht gedämmt
Konstruktionsart	konventionelles Ziegel- Mauerwerk
Material der Fundamente	Stahlbeton, Beton
<u>Mauerwerk und Wände</u>	
Kelleraußenwände	Mauerwerk, verlinkert
Kellerinnenwände	Mauerwerk, verputzt, gestrichen
Material der Außenwände	konventionelles Ziegel- Mauerwerk
Tragwände innen	Mauerwerk verputzt
sonst. Innenwände	Mauerwerk verputzt, Leichtbauelemente
<u>Decken</u>	
Boden im Keller	Betonboden, Fliesen
Kellerdecke	Stahlbetondecke
Geschossdecken	Holzbalkendecke
<u>Treppen</u>	
vorhandene Treppen	Geschosstreppen, Kelleraußentreppe
Bauart und Belag	halbgewendelt, Vollholz
<u>Dach</u>	
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Wärmedämmung, Bitumen, zum Teil Dachbegrünung

Haustechnik

Zentralheizung	
Ausführung und Art der Heizung	Gastherme
Baujahr	2008
Energieträger	Gas
Wärmeübergabe	Heizkörper
Elektroinstallation	aus Baujahr
Fernmeldetechnik	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile	zwei Balkone, eine Terrasse Kelleraußentreppe
--------------------	--

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand	der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf	im Garten ist ein Instandhaltungsbedarf erkennbar
Belichtung, Besonnung	gut

Bauschäden und Mängel

Allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln	kleinere Baumängel und –schäden vorhanden - Kostenvoranschläge mehrerer Fachhandwerksbetriebe liegen bereits vor
--	--

NHK-Gebäudetyp: 3.13 (Reihenmittelhaus, KG, EG, OG mit Flachdach)

Gebäudestandardbeschreibung und NHK 2010-Wägungsanteil

Außenwände / Fassade	Standardstufe 2 (100%) °keine Modernisierung
Dach	Standardstufe 3 (50%), Standardstufe 4 (50%) °Flachdacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung 2010
Außentüren & Fenster	Standardstufe 2 (100%) °keine Modernisierung
Innenwände & Türen	Standardstufe 3 (50%), Standardstufe 4 (50%) °keine Modernisierung
Decken & Treppen	Standardstufe 4 (100%) °Modernisierung 2012
Fußböden	Standardstufe 4 (100%) °Modernisierung 2012
Sanitäreinrichtungen	Standardstufe 3 (50%), Standardstufe 4 (50%) °Modernisierung 2008
Heizung	Standardstufe 3 (100%) °Modernisierung 2008
sonst. techn. Ausstattung	Standardstufe 2 (100%) °keine Modernisierung

Standardstufe: 2,94

Ermittlung Kostenkennwert für Typ 3.13 (Reihenmittelhaus, KG, EG, OG mit Flachdach)

Gem. SW-RL Anlage 1

Außenwände	1 x 0,23 x 650 €/m ² BGF	= 149,50 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 0,15 x 750 €/m ² BGF + 0,5 x 0,15 x 905 €/m ² BGF	= 124,13 €/m ² BGF
Außentüren & Fenster	1 x 0,11 x 650 €/m ² BGF	= 71,50 €/m ² BGF
Innenwände & -türen	0,5 x 0,11 x 750 €/m ² BGF + 0,5 x 0,11 x 905 €/m ² BGF	= 91,03 €/m ² BGF
Decken & Treppen	1 x 0,11 x 905 €/m ² BGF	= 99,55 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 0,05 x 905 €/m ² BGF	= 45,25 €/m ² BGF
Sanitär-einrichtungen	0,5 x 0,09 x 750 €/m ² BGF + 0,5 x 0,09 x 905 €/m ² BGF	= 74,48 €/m ² BGF
Heizung	1 x 0,09 x 750 €/m ² BGF	= 67,50 €/m ² BGF
sonst. techn. Ausstattung	1 x 0,06 x 650 €/m ² BGF	= 39,00 €/m ² BGF
		Σ 761,94 €/m² BGF

- gewogener NHK-Kostenkennwert (2010) 762,00 €/m² BGF
- GND: 80 Jahre gem. Modell vom GAA

Gebäudealter zum WEST: 51 Jahre

Restnutzungsdauer (rechnerisch): 29 Jahre

Bestimmung modifizierte Restnutzungsdauer

Modernisierungsmaßnahme		Punkte	
	Zeitpunkt	maximal	angenommen
Dacherneuerung incl. Wärmedämmung	2010	4	4
Bäder	2008	2	1
Heizung	2008	2	1
Decken, Fußböden, Treppen	2012	2	2

- Modernisierungen: mittlerer Modernisierungsgrad (8 Punkte)

- $a \times 100 / \text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} / 100$ (gem. SW-RL)
- $0,0050 \times 100/80 \times 51^2 - 1,100 \times 51 + 100,00 \times 80 / 100 = 40,15 \approx 40$ Jahre oder
- Berechnung mittels linearer Interpolation aus Anlage 4 SW-RL, Tabelle 2.1
GND 80 Jahre
 $41 + (38-41) / (55-50) \times (51-50) = 40,4 \approx 40$ Jahre
- Restnutzungsdauer (modifiziert): 40 Jahre

Berechnung fiktives Baujahr

$2021 + 40 \text{ (Jahre)} = 2061$

$2061 - 80 \text{ (GND)} = 1981$

- 1981 = fiktives Baujahr

Ein fiktives Baujahr stellt eine für die Wertermittlung relevante Abweichung vom ursprünglichen Baujahr dar, die entweder auf zeitlich später durchgeführte Anbauten und Erweiterungen oder auf zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist. (Quelle: www.kaufpreisaufteilung.de/faq-details/fiktives-baujahr.html)

Die Außenanlagen sind baujahrestypisch.

Besondere Bauteile

Hier werden besondere Bauteile, die nicht im NHK-Wert enthalten sind, mit ihrem Zeitwert berücksichtigt. Diese werden zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen benötigt.

Kellertreppe und Terrasse hinter dem Haus: 6.500,00 € (Herstellkosten)

2 Balkone: 9.000,00 € (Herstellkosten)

Instandhaltungsrückstände

Es besteht, auf dem zu bewertenden Grundstück, ein Instandhaltungsstau im Garten sowie kleinere Baumängel und –schäden. Aus den Kostenvoranschlägen mehrerer Fachhandwerksbetriebe zur Beseitigung dieses Mangels ergibt sich unter arithmetischer Betrachtung ein voraussichtlicher, durchschnittlicher Kostenaufwand in Höhe von ca. 4.850,00 € brutto.

4.3. Gebäudeaufteilung und Nutzflächen

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Grundrisse stichprobenartig überprüft. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Erdgeschoss

Küche	9,10 m ²
Gäste-WC	1,59 m ²
Diele	5,20 m ²
Garderobe	1,69 m ²
Essbereich	5,36 m ²
Wohnbereich	28,72 m ²
Abstellraum	2,05 m ²
<u>Σ 53,71 m²</u>	

Obergeschoss

Zimmer 1	17,89 m ²
Zimmer 2	10,43 m ²
Zimmer 3	17,87 m ²
Zimmer 4	13,66 m ²
Bad	4,35 m ²
WC	1,34 m ²
Flur	3,77 m ²
<u>Σ 69,31 m²</u>	

Wohnfläche gesamt = 123,02 m² ≈ **123 m²**

Garage: 3 m x 5,5 m = 16,50 m²

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächenberechnung erfolgt auf Grundlage der SW-RL 2012 Abschn. 4.1.1.4.

		Brutto-Grundfläche		
Ebene	Bereich a,b,c	Länge in m	Breite in m	BGF in m²
KG Teilfläche	a	10,36	8,00	82,88
KG Teilfläche	a	3,00	1,50	4,50
EG Teilfläche	a	10,36	8,00	82,88
EG Teilfläche	a	3,00	1,50	4,50
OG	a	10,36	8,00	82,88
				Σ 257,64

Bruttogrundfläche ≈ 258 m²

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den flächenmäßigen Anteil eines Grundstückes an, der überbaut werden darf. Es geht hierbei also um die Grundfläche der Gebäude, die auf einem Grundstück stehen. Die GRZ ist i. d. R. im Bebauungsplan festgelegt. (Quelle: Seminarunterlagen Herkert-Akademie)

GRZ = Grundfläche baul. Anlagen / Grundstücksgröße

GRZ = 70 m² / 370 m²

GRZ = 0,19

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zur Fläche des Baugrundstücks an. (Quelle: Seminarunterlagen Herkert-Akademie)

GFZ = Vollgeschosse x Grundfläche / Grundstücksgröße

GFZ = 2 x 70 m² / 370 m²

GFZ = 0,38

5. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Können gem. § 8 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalls zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr.1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

5.1. Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren wurde zur Ermittlung des Bodenwertes angewendet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

5.2. Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) wird, ebenso wie mit den sonstigen in der ImmoWertV geregelten Vergleichs- und Sachwertverfahren, eine Schätzung des Marktwertes vorgenommen.

Da in das Ertragswertverfahren Größen, insbesondere durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen (Marktpreisen) abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes, einfließen, handelt es sich bei diesem Verfahren bei richtiger Anwendung ebenfalls um eine verfahrensmäßige Umsetzung eines Kaufpreisvergleichs.

Im Ertragswertverfahren wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV der Wert von bebauten (und ausnahmsweise auch von unbebauten) Grundstücken auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Vorrangig wird das Ertragswertverfahren zur Bewertung solcher bebauter Grundstücke angewendet, die üblicherweise nicht zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden, sondern zur Erzielung von Renditen.

Stützend, ggf. auch gleichrangig zu anderen Wertermittlungsverfahren, wird das Ertragswertverfahren auch zur Bewertung von solchen bebauten Grundstücken angewendet, die üblicherweise sowohl eigengenutzt, als auch fremdgenutzt werden. Dies insbesondere deshalb, weil ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer alternativ zum Zukunftswert der baulichen Substanz ggf. auch überlegen wird, welchen Ertrag er aus der Grundstücksüberlassung erwirtschaften kann bzw. was ihn die Anmietung eines vergleichbaren Objekts kostet. (Quelle: Sprengnetter)

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung des Objektes angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- 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.

5.3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV geregelt.

Es werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts und den (Zeit-) Werten, der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen, ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn

das Grundstück unbebaut wäre. Der Zeitwert der Gebäude ist auf der Grundlage ihrer gewöhnlichen Herstellungskosten oder nach Erfahrungssätzen und unter Berücksichtigung der Altersminderung zu ermitteln (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung von aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) ein Preisvergleich, bei dem die Zeitwerte der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bilden. (Quelle: Sprengnetter)

Das hier zu bewertende Grundstück ist als ein typisches Sachwertobjekt anzusehen, unabhängig davon, dass es derzeit vermietet ist.

Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis dieses Verfahrens und unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

6. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Bodenwertermittlung auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) herangezogen werden.

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte und auch statistische Auswertungen von Zeitungsannoncen und Maklerangeboten), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in dem Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen § 15 der ImmoWertV zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsverfahren § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 ImmoWertV) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des Beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale BRW ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche

Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§196 BauGB). Punktueller BRW (auch) lagetypische BRW genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum BRW beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von BRW aus realistischen Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bewertungsgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der BRW abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen des Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem BRW.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein definierter BRW i. H. v. 185,00 €/m² vor.

Bestimmung der wertrelevanten Geschossflächenzahl WGFZ

Geschossfläche:

KG: 87,38 m²

EG: 87,38 m²

OG: 82,88 m²

$$87,38 \text{ m}^2 \times 0,3 + 87,38 \text{ m}^2 + 82,88 \text{ m}^2 = 196,47 \text{ m}^2$$

$$\text{WGFZ} = 196,47 \text{ m}^2 / 370 \text{ m}^2 = 0,531 \approx \underline{\underline{0,5}}$$

Bei der Berechnung der WGFZ wurde unterstellt, dass die Kellerräume eine Aufenthaltsqualität haben.

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses muss bei einer WGFZ größer 0,5 keine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgen.

6.1. Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt 185 €/m² zum Stichtag 01.01.2020 und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert:

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2020	21.01.2021
Bodenrichtwert	185,00 €/m ²	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
Tiefe	35 m	46,25 m

Zum Wertermittlungsstichtag ist gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses eine lagespezifische Anpassung des Bodenrichtwertes wie folgt zu berücksichtigen:

einfache Lage + 0 %, mittlere Lage + 2 % und gute Lage + 4 %

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage, somit erfolgt eine Anpassung um + 2 %.

Des Weiteren muss eine Anpassung auf Grund der Grundstückstiefe erfolgen.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft beträgt die Normtiefe 35 m. Der Wert für die darüber hinaus gehenden Flächen beträgt 10 % - 15 % des Baulandrichtwertes. Es wird für die restliche Fläche von 11,25 m Tiefe, 12,5 % des Baulandrichtwertes, auf Grund der mittleren Lage, angenommen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen werden nicht aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der Daten ergibt sich rechnerisch folgender Bodenwert:

Anpassung Lage: $185 \text{ €/m}^2 \times 2 \% = 188,70 \text{ €/m}^2$

Anpassung Tiefe: $35 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 280 \text{ m}^2 \times 188,70 \text{ €/m}^2 = 52.836 \text{ € (Vorderland)}$

$11,25 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 90 \text{ m}^2$

$90 \text{ m}^2 \times 23,60 \text{ €/m}^2 \text{ (12,5 \% von } 188,70 \text{ €/m}^2) = 2.124 \text{ € (Hinterland)}$

Bodenwert = $52.836 \text{ €} + 2.124 \text{ €} = \underline{\underline{54.960,00 \text{ €}}}$

7. Sachwertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21-23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts und den Werten, der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen, sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen, sonstigen wertbeeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen, in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 10 bis 12 ImmoWertV, grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf Grundlage ihrer Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer / Altersminderung, Baumängel und Schäden sowie besondere wertbeeinflussende Umstände) abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungswerten abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend, hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert

anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

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

(Quelle: Sprengtetter)

7.1. Sachwertberechnung

	angepasste Normalherstellungskosten	762,00 €/m²
x	Baupreisindex zum WEST 22.01.2021, Nov. 2020, Erscheinungsdatum 08.01.2021, Basis 2015 = 100 > 115,6 / 90,1 x 100 = 128,30 %	128,30 %
=	Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungstichtag (WEST)	977,64 €/m²
x	Bruttogrundfläche (m²)	257,64 m²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes zum WEST	251.879,17 €
x	Alterswertminderung des Wohngebäudes (modifizierte RND/GND = 40/80 = 0,5)	0,5
=	Zeitwert des Wohngebäudes	125.939,56 €
+	Kelleraußentreppe und Terrasse hinter dem Haus (Zeitwert = 6.500(HK) x 0,5)	3.250,00 €
+	2 Balkone (Zeitwert = 9.000,00(HK) x 0,5)	4.500,00 €
=	Sachwert der baulichen Anlagen	133.689,56 €
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen (gem. Grundstücksmarktbericht pauschal 8%)	10.695,16 €
=	Sachwert aller baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen und sonst. Anlagen	144.384,72 €
+	Bodenwert (Vorderland)	52.836,00 €
=	Vorläufiger Sachwert aller Gebäude und des Grundstücks	197.220,72 €
+	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) 3,1 %	6.113,84 €
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	203.334,56 €
	boG	
-	Instandhaltungsstau, Betrag gem. Kostenvoranschläge	4.850,00 €
+	Overrent	4.186,67 €
+	Hinterland	2.124,00 €
=	Sachwert	204.795,23 €
=	gerundeter Sachwert	205.000,00 €

7.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wurden gemäß Anlage 1 und 2 der SW-RL 2012 ermittelt. Ausführliche Ermittlung, siehe S. 25.

Bruttogrundfläche

Die BGF wurde gemäß SW-RL 2012 Punkt 4.1.1.4 ermittelt. Ausführliche Ermittlung, siehe S. 29.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt durch Berechnung des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 22.01.2021 und dem Baupreisindex im Basisjahr (2015 =100).

$$\text{Basis 2015} = 100 > 115,6 / 90,1 \times 100 = 128,30 \%$$

Die Daten wurden von der Internetseite des statistischen Bundesamtes genommen.

Baujahresklassen und **Regionalfaktoren** wurden gem. Gutachterausschuss nicht berücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt. Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. § 23 ImmoWertV) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Es wurde von der modifizierten RND ausgegangen, um die erfolgten Modernisierungen zu würdigen. Alterswertminderung = modifizierte RND / GND = $40 / 80 = \underline{0,5}$

Wert der **Außenanlagen** wurden gem. Grundstücksmarktbericht mit dem pauschalen Ansatz in Höhe von 8 % berücksichtigt.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellkosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau ermittelt.

Die Ableitung des Marktanpassungsfaktors erfolgte mittels linearer Interpolation

$$y_3 = y_1 + (y_2 - y_1) / (x_2 - x_1) \times (x_3 - x_1)$$

$$y_3 = 7 + (3 - 7) / (200.000 - 175.000) \times (199.344,72 - 175.000)$$

$$y_3 = \mathbf{3,1 \%}$$

Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

Hier wurden der bestehende Instandhaltungsrückstau im Garten sowie kleinere Baumängel und –schäden berücksichtigt. Der Betrag ergibt sich aus Kostenvoranschlägen mehrerer Fachhandwerksbetriebe und ergibt sich unter arithmetischer Betrachtung in Höhe von 4.850,00 € brutto.

Overrent

Mit Overrent bezeichnet man den Teil der Miete, der über den ortsüblichen Mietsätzen liegt. Overrent wird z. B. vereinbart, um vom Mieter genutzte bauliche Einrichtungen, die vom Vermieter erstellt wurden, abzugelten. Ein Overrent muss im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden (Quelle: www.enzyklo.de)

Die ausführliche Berechnung kann auf S. 48 dieses Gutachtens nachvollzogen werden.

8. Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17-20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf dem marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert eines Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen dar. Für die Kapitalisierung (d. h. für die Ermittlung des Rentenbarwerts) ergibt sich deshalb bei dem Ertragswertverfahren ein besonderes Problem: Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; der auf den Boden entfallende Reinertragsanteil ist deshalb ewig erzielbar und demzufolge der Bodenwert als ewige Rente des auf den Grund und Boden entfallenden Teils am Reinertrag zu bestimmen. Dagegen ist der (wirtschaftliche) Nutzungszeitraum der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt; der auf diese baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist deshalb zur Bestimmung des (Ertrags)Werts der baulichen und sonstigen Anlagen als Zeitrente zu kapitalisieren. Der Nutzungszeitraum der baulichen und sonstigen Anlagen wird im Ertragswertmodell mit (wirtschaftlicher) Restnutzungsdauer bezeichnet.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich somit aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Am vorläufigen Ertragswert sind (sofern vorhanden) abschließend Zu- oder Abschläge aufgrund von Wertbeeinflussungen zu berücksichtigen, welche im Ertragswertverfahren bis zum vorläufigen Ertragswert noch unberücksichtigt geblieben sind (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale). (Quelle: Sprenggetter)

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

8.1. Ertragswertberechnung

	Jahresrohertrag aus dem Gebäude (123 m² x 5,89 €/m² x 12)	8.693,64 €
	Verwaltungskosten (gem. Ertragswertmodell der AGVGA.NRW auf volle Euro runden)	
-	° je WE, je Eigentum Grundlage 2019 (Umbasierung > 230,00 x 112,3 / 87,5 = 295,00€)	295,00 €
-	° je Garage (Umbasierung > 30,00 x 112,3 / 87,5 = 39,00€)	39,00 €
	Instandhaltungskosten (gem. Ertragswertmodell der AGVGA:NRW auf eine Nachkommastelle runden)	
-	° je Wohnung (Umbasierung > 9,00 x 112,3 / 87,5 = 11,60 €/m²) > 11,60 x 123m² = 1.426,80 €	1.426,80 €
-	° je Garage (Umbasierung > 68,00 x 112,3 / 87,5 = 87,30 €)	87,30 €
-	Mietausfallwagnis (2 % der NKM p.a.)	173,87 €
=	Jahresreinertrag	6.671,67 €
-	Bodenwertverzinsung	1.320,90 €
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	5.350,77 €
x	Barwertfaktor	25,10
=	Ertragswert der baulichen Anlagen	134.304,33 €
+	Bodenwert (Vorderland)	52.836,00 €
=	vorläufiger Ertragswert	187.140,33 €
	boG	
-	Instandhaltungskosten	4.850,00 €
+	Overrent	4.186,67 €
+	Hinterland	2.124,00 €
=	Ertragswert	188.601,00 €
=	gerundeter Ertragswert	189.000,00 €

8.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zu Grunde zu legen. (Quelle: Sprengeter)

Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen oder dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Für die Stadt Musterhausen liegt ein Mietspiegel vor.

 Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Musterhausen als Übersicht über die üblichen Entgelte gem. § 558c BGB für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2020 Einfacher Mietspiegel Herausgeber: Stadt Musterhausen Gemeinschaftlich erarbeitet von der Stadt Musterhausen, dem Musterhauser Mieter- und Gewerkschaftsbund e.V. und dem Mieterschutzverein Kreis Musterhausen e.V.		
Baujahr / Wohnlage	I mit Bad/Dusche oder mit Heizung (EURO/m²)	II mit Bad/Dusche und mit Heizung (EURO/m²)
Baujahr bis 1960		
einfache	3,30 – 3,80	3,70 – 4,80
mittlere	3,50 – 4,10	4,00 – 5,20
gute	3,80 – 4,30	4,50 – 5,60
Baujahr von 1961 – 1970		
einfache		4,30 – 5,00
mittlere		4,40 – 5,40
gute		4,70 – 5,70
Baujahr von 1971 – 1980		
einfache		4,40 – 5,30
mittlere		4,60 – 5,70
gute		4,80 – 5,80
Baujahr von 1981 – 1990		
einfache		4,90 – 5,90
mittlere		4,80 – 5,90
gute		5,00 – 6,00
Baujahr von 1991 – 2000		
einfache		5,20 – 6,30
mittlere		5,60 – 7,00
gute		5,70 – 7,30
Baujahr von 2001 – 2010		
einfache		5,40 – 6,50
mittlere		5,80 – 7,10
gute		5,90 – 7,50
Baujahr ab 2011		
einfache		5,80 – 6,60
mittlere		6,00 – 7,30
gute		6,10 – 8,00

Hinweis zur praktischen Anwendung des Mietspiegels für Ein- / Zweifamilienhäuser (inkl. Reihen- und Doppelhäuser)

Um die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Objektarten zu ermitteln, wird diese entsprechend ihrem Baujahr bzw. fiktiven Baujahr und der Lage dem Tabellenfeld II zugeordnet. Aus den Spannenwerten (unterer / oberer) wird nun der Mittelwert gebildet. Daraufhin wird der Mittelwert des Mietspiegelfeldes um einem Zuschlag von bis zu 10% erhöht.

Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes u. ä. sind durch den Zuschlag abgegolten. Besonderheiten des Einzelfalles sind zu berücksichtigen.

(Mietspiegel)

Berechnung der Miete €/m²:

Spannwerte: 4,80 € - 5,90 €

- $4,80 \text{ €} + 5,90 \text{ €} = 10,70 \text{ €}$
- $10,70 \text{ €} / 2 = 5,35 \text{ €}$
- $5,35 \text{ €} \times 10 \% = 0,54 \text{ €}$
- $5,35 \text{ €} + 0,54 \text{ €} = 5,89 \text{ €/m}^2$

Bewirtschaftungskosten

Für den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks ist nicht der Rohertrag, sondern vielmehr der beim Eigentümer verbleibende Reinertrag maßgeblich.

Der Reinertrag errechnet sich als Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskostenanteile die beim Eigentümer verbleiben. Als Bewirtschaftungskostenanteile des Eigentümers sind die Bewirtschaftungskosten zu verstehen, die der Eigentümer nicht zusätzlich zur Grundmiete als Umlage dem Mieter in Rechnung stellen kann und die demzufolge seinen Ertrag aus dem Grundstück schmälern.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind (vgl. §§19 ImmoWertV, Nr. 6EW-RI)

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich (d. h. die im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwenden Kosten anzusetzen.

(Quelle: Sprenggetter)

Zugrunde gelegt für die Berechnung der Bewirtschaftungskosten wird das Jahr, aus dem der Liegenschaftszins stammt.

Im vorliegenden Fall ist das gem. der Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes (31.12.2019) i. V. m. AGVGA.NRW = 2019

Liegenschaftszins

Der § 14 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV definiert den Liegenschaftszins als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“.

Gemäß § 14 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“.

Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Für das zu bewertende Objekt wurde der Liegenschaftszins für Reihenhäuser gemäß Grundstücksmarktbericht für den Landkreis XXX 2020 von 2,3 % angenommen.

Dieser wurde mittels linearer Interpolation für die entsprechenden Merkmale durch Zu- und Abschläge angepasst.

Zuschlag Wohnfläche

$$y_3 = y_1 + (y_2 - y_1) / (x_2 - x_1) \times (x_3 - x_1)$$

$$y_3 = 0,00 + (0,24 - 0,00) / (150 - 120) \times (123 - 120)$$

$$y_3 = 0,024$$

Zuschlag Baujahr

$$y_3 = y_1 + (y_2 - y_1) / (x_2 - x_1) \times (x_3 - x_1)$$

$$y_3 = 0,15 + (0,22 - 0,15) / (1990 - 1980) \times (1981 - 1980)$$

$$y_3 = 0,157$$

Abschlag RND

$$y_3 = y_1 + (y_2 - y_1) / (x_2 - x_1) \times (x_3 - x_1)$$

$$y_3 = -0,04 + (0,00 - (-0,04)) / (45 - 35) \times (40 - 35)$$

$$y_3 = -0,02$$

➤ $2,3 + 0,024 + 0,157 - 0,02 = 2,461 \approx 2,5$

➤ Liegenschaftszins = 2,5

Bodenwertverzinsung

Es soll beim Reinertrag nur der Reinertrag der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Diese sind vergänglich, der Boden nicht.

Im vorliegenden Fall wurde das ausgewiesene Hinterland bei der Bodenwertverzinsung nicht berücksichtigt.

- $35 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 280 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche Vorderland
- $280 \text{ m}^2 \times 188,70 \text{ €/m}^2 = 52.836,00 \text{ €}$
- $52.836,00 \times 2,5 \% \text{ (LSZ)} = \mathbf{1.320,90 \text{ €}}$

Kapitalisierungsfaktor

Beim Ertragswertverfahren wird der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Reinertrag (Reinertrag der baulichen Anlagen) kapitalisiert.

Laut § 20 ImmoWertV ist der jeweilige Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftzinssatzes der Anlage 1 ImmoWertV oder der Anlage 2 ImmoWertV zu entnehmen oder aber nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = q^n - 1 / q^n \times (q-1) \qquad q = 1 + p / 100 \qquad p = \text{Liegenschaftszins}$$
$$\qquad \qquad \qquad n = \text{Restnutzungsdauer}$$

$$q = 1 + 2,5 / 100$$

$$q = 1,025$$

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = 1,025^{40} - 1 / 1,025^{40} \times (1,025 - 1)$$

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \underline{\underline{25,10}}$$

Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

Hier wurden der bestehende Instandhaltungsrückstau im Garten sowie kleinere Baumängel und –schäden berücksichtigt. Der Betrag ergibt sich aus Kostenvoranschlägen mehrerer Fachhandwerksbetriebe und ergibt sich unter arithmetischer Betrachtung in Höhe von 4.850,00 € brutto.

Overrent

Mit Overrent bezeichnet man den Teil der Miete, der über den ortsüblichen Mietsätzen liegt. Overrent wird z. B. vereinbart, um vom Mieter genutzte bauliche Einrichtungen, die vom Vermieter erstellt wurden, abzugelten. Ein Overrent muss im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden (Quelle: www.enzyklo.de)

Dazu wird die Differenz der ortsüblichen zur tatsächlichen Miete für die Laufzeit des Mietvertrages kapitalisiert.

Berechnung:

- 5,89 €/m² > gem. Mietspiegel
- 6,50 €/m² > gem. bestehendem Mietvertrag bis 31.12.2025 (800€ / 123m²)
- 0,61 €/m² Differenz
- 0,61 €/m² x 123 m² x 12 = 900,36 €

Kapitalisierung:

- $q^n - 1 / q^n \times (q-1) = 1,025^5 - 1 / 1,025^5 \times (1,025 - 1) = 4,65$
- 900,36 € x 4,65 = 4.186,67 €

Der errechnete Overrent wird sowohl in der Sachwert- als auch in der Ertragswertberechnung berücksichtigt.

9. Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall erfolgte die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren. Dies ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anzuwenden, da bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern üblicherweise nicht die Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Verfahren angewendet.

Der zuständige Gutachterausschuss leitet keine Roh- und Reinertragsfaktoren ab, diese können zur Plausibilisierung des Ertragswertes genutzt werden.

Rohertragsfaktor: $\text{Ertragswert} / \text{Rohertrag} = 189.000,00 \text{ €} / 8.693,64 \text{ €} = 21,74$

Reinertragsfaktor: $\text{Ertragswert} / \text{Reinertrag} = 189.000,00 \text{ €} / 6.671,67 \text{ €} = 28,33$

Eine weitere Plausibilisierungskontrolle kann nach § 13 ImmoWertV mit Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke erfolgen. Die Kaufpreise in €/m² werden vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für das zu bewertende Objekt ergeben sich folgende Kaufpreise €/m²:

Betrachtet werden, zur besseren Vergleichbarkeit, die jeweiligen Ergebnisse ohne Einbeziehung der boG.

vorläufiger Sachwert / m² = $205.524,40 \text{ €} / 123 \text{ m}^2 = 1.670,93 \text{ €/m}^2$

vorläufiger Ertragswert / m² = $189.264,33 \text{ €} / 123 \text{ m}^2 = 1.538,73 \text{ €/m}^2$

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegt der durchschnittliche Kaufpreis €/m² bei 1.815,00 €/m² mit einer Standardabweichung von 573.

Der Wohnflächenpreis des Bewertungsobjektes liegt genau in diesem Bereich und plausibilisiert damit den Verkehrswert.

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in §194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und der Aussagen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Musterhausen, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im wesentlichen am Ergebnis des Sachwertverfahrens. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in XXX, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes in XXX zum Wertermittlungstichtag 22.01.2021 sachverständig geschätzt auf

205.000,00 € - in Worten zweihundertfünftausend
--

11. Schlusserklärung

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden im Büro archiviert.

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat.

Jena, den 02.08.2021

Annika Heym

DEKRA zertifizierte Sachverständige Immobilienbewertung D1



Ausfertigung 1 von 2

Ausfertigung 1 – Auftraggeber

Ausfertigung 2 – Verbleib im Büro

12. Verzeichnis der Anlagen

	Seite
Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand 31.12.2019) i. V. m. AGVGA.NRW.....	53
Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren i. V. m. AGVGA.NRW Stand 31.12.2019.....	54
Grundriss Kellergeschoss.....	55
Grundriss Erdgeschoss.....	56
Grundriss Obergeschoss.....	57
Bodenrichtwertauskunft.....	58
Fotodokumentation	

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand: 31.12.2019)
i.V. m. AGVGA. NRW

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH; MFH; Eigentumswohnungen	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV	Werden bei den Eigentümern abgefragt.
Rohertrag (Ro)	Rohertrag gemäß § 18 ImmoWertV Die marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge von EFH werden unter Verwendung eines Zuschlages in Höhe von 10 % aus den Mietspiegelmieten abgeleitet.	Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge sind: Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels Daten eines Mietvertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt) tatsächliche Miete, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind, Angebotsmieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK gemäß § 19 ImmoWertV	Die BWK für Gewerbeobjekte weisen eine größere Bandbreite auf. Empfehlung: Anlage 2 der AGVGA-NRW zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.
Reinertrag (Re)	Re = Ro - BWK	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelansätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden.	Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.
Restnutzungsdauer (RND)	GND / Alter Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr	Objekte mit einer RND unter 25 Jahren werden bei der Auswertung wegen der Unsicherheiten der Ergebnisse nicht berücksichtigt. Für gewerbliche Objekte mit geringer GND kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.
Baumängel / Bauschäden	Auswertung ausschließlich von Objekten ohne Mängel bzw. Schäden	
Modernisierungsgrad	Punktraster der AGVGA-NRW	Das Punktraster gilt nicht für gewerbliche Objekte. Bei Gewerbeobjekten muss der Modernisierungsgrad aufgrund anderer Kriterien beurteilt werden, wie z.B. DV-Technik, Klimatechnik, Logistik etc.
Bodenwert (BW)	Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.
Gebäudewert (G)	G = KP - BW	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	$q = 1 + p$; $n = RND$ in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Grundstücksmarktbericht

Quelle: Grundstücksmarktbericht für den Landkreis I. J. 2020

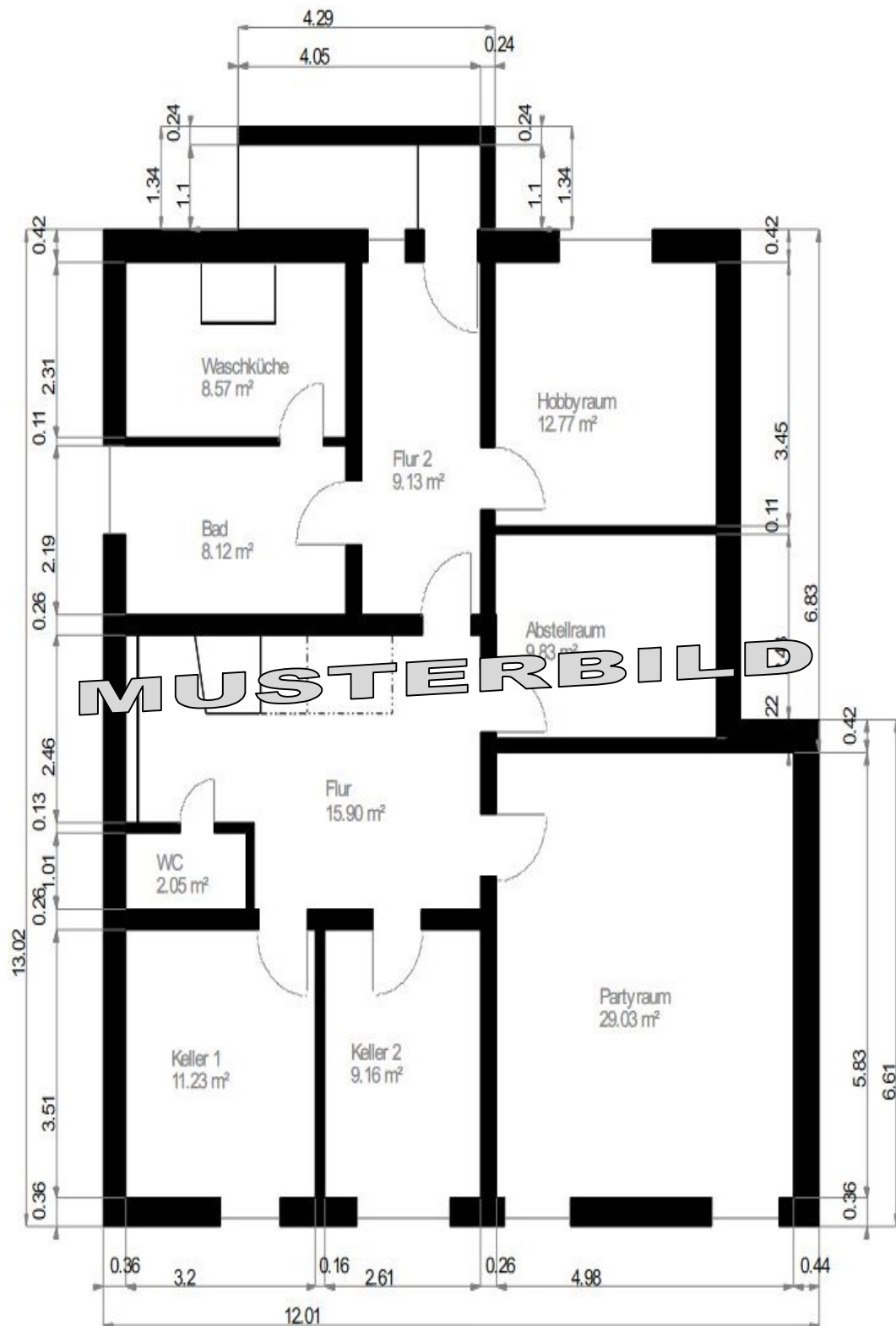
Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren i.V. m. AGVGA. NRW
Stand 31.12.2019 (mit redaktionellen Anpassungen in 2020)

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben.

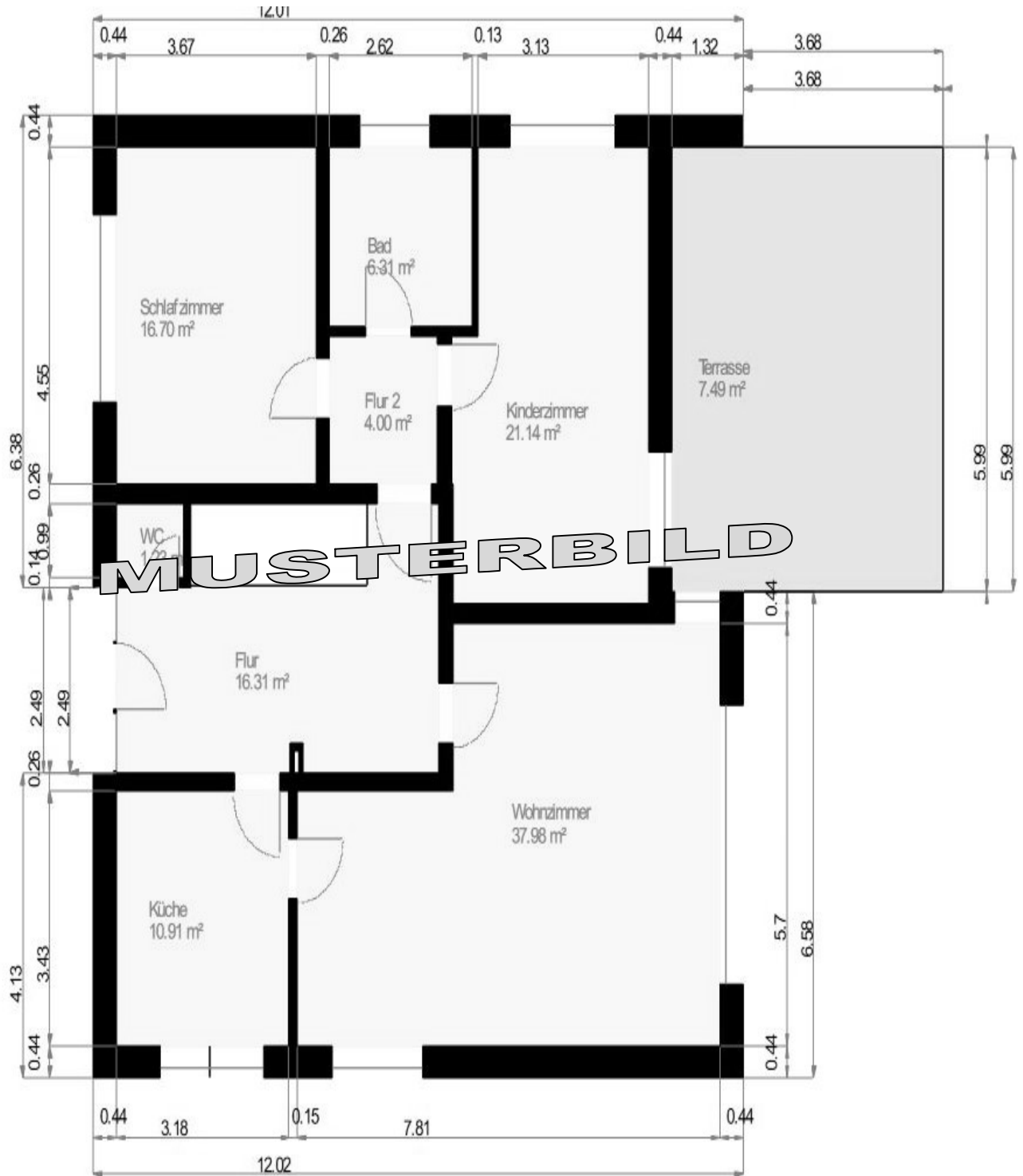
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren Land und Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 8 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.

Quelle: Grundstücksmarktbericht für den Landkreis [] 2020

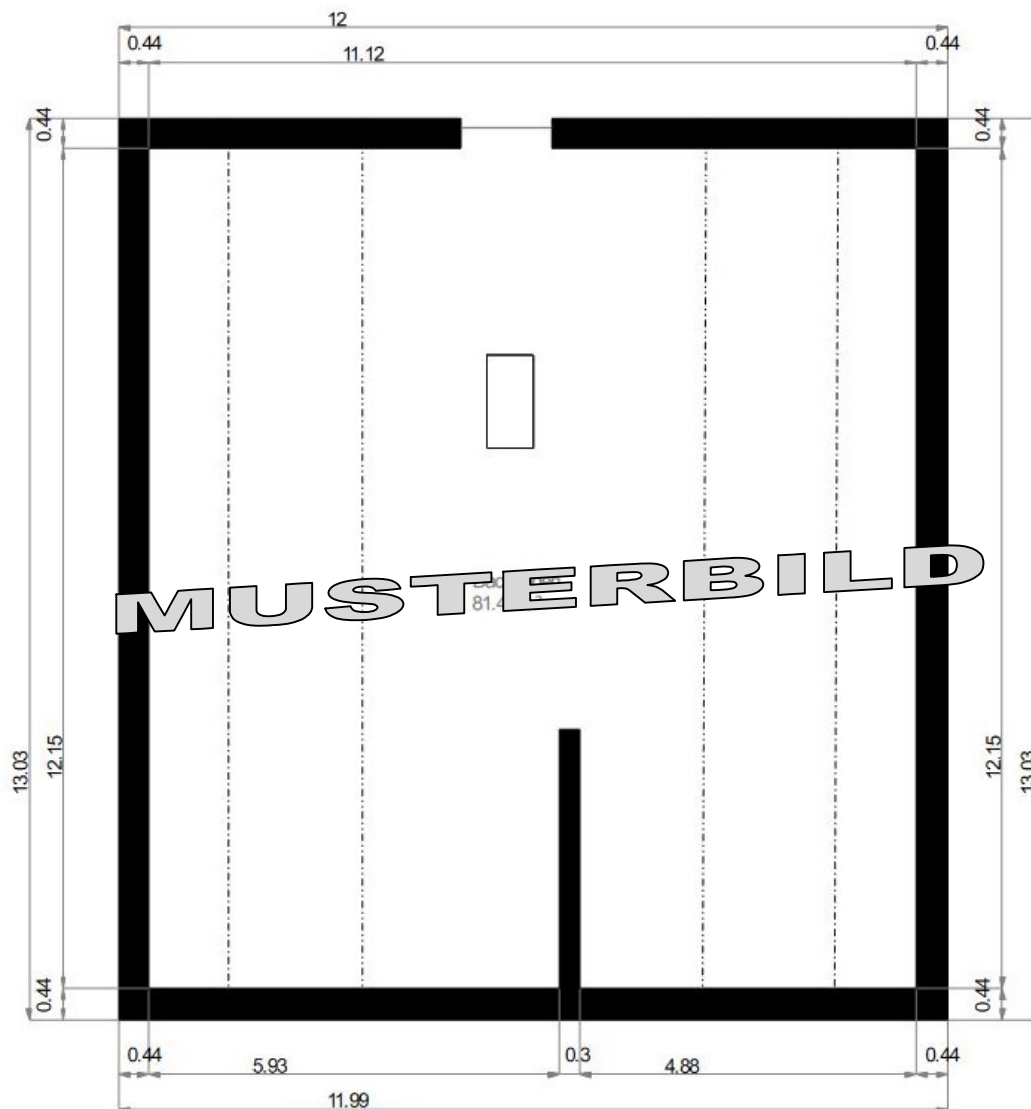
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Wertermittlungsdaten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB**Bodenrichtwertangaben:**

Lage und Wert

Gemeinde	Wegberg
Postleitzahl	41844
Gemarkungsname	Wegberg
Ortsteil	Beeckerwald
Bodenrichtwertnummer	40025
Bodenrichtwert	185 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: BORISplus.NRW 3.3