

**Christian Bookmeyer**



Sachverständiger für  
Immobilienbewertung ZIS

Immobilienkaufmann  
Versicherungskaufmann

Immobilien Bookmeyer, 26936 Stadland

Feldstraße 1  
26936 Stadland

anonym

Telefon: 04737-9290-0  
Telefax: 04737-92 90-20  
Internet: [www.bookmeyer.de](http://www.bookmeyer.de)  
eMail: [christian@bookmeyer.de](mailto:christian@bookmeyer.de)

Datum: 14.04.2016  
Az.: anonym

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 26919 Brake, Hammelwarder Straße



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
11.04.2016 ermittelt mit rd.

**60.000,- €**

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	4
2.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	4
2.3	Privatrechtliche Situation .....	4
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	5
2.4.2	Bauordnungsrecht .....	5
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	5
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	6
3.2	Einfamilienhaus .....	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	6
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	6
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	6
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	7
3.2.4.1	Wohnhaus.....	7
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	7
3.3	Garage.....	7
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
3.4	Außenanlagen .....	7
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>8</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	8
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	8
4.3	Bodenwertermittlung.....	8
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	10
4.4	Sachwertermittlung.....	10
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	10
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	10
4.4.3	Sachwertberechnung.....	13
4.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	13
4.5	Ertragswertermittlung .....	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	19
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	19
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	21
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	21
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	21
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	22
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	22
4.6.5	Verkehrswert .....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>24</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	24
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>25</b>

---

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Hammelwarder Straße 68 26919 Brake
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brake, Blatt 8474, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hammelwarden, Flur 5, Flurstück 234/1 (1.101 m <sup>2</sup> )

### **1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

Auftraggeber:	anonym
Eigentümer:	anonym

### **1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Wertermittlungsstichtag:	11.04.2016 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	11.04.2016

---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Brake; Stadtteil Kirchhammelwarden
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Oldenburg
	<u>Landeshauptstadt:</u> Hannover
	<u>Bundesstraßen:</u> B 212 und B 211
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 29 AS Nordenham/Brake
	<u>Bahnhof:</u> Brake-Kirchhammelwarden (mittelbar am Bewertungsgrundstück)
	<u>Flughafen:</u> Bremen

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Bahn, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit regem Verkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Altlasten:	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

### 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten)

---

sind nach Auskunft des Auftraggebers und nicht vorhanden.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser  
Wertermittlung zu berücksichtigen.

## **2.4 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### **2.4.2 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.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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

## **2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Objekt ist leerstehend.

---

### 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.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert
Baujahr:	1920
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk  Im Keller steht Wasser.
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung die Dämmung ist im Bereich des Spitzbodens augenscheinlich schlecht verarbeitet.

##### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2014  steht im Eigentum der EWE und kann für knapp über 4.000,- € gekauft/übernommen werden.

---

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro)

### **3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

#### **3.2.4.1 Wohnhaus**

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, vermutlich aus den 70er Jahren und erneuerungsbedürftig

### **3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **3.3 Garage**

#### **3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Garage;  
eingeschossig

Baujahr: 1970 Schätzung

### **3.4 Außenanlagen**

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

---

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 26919 Brake, Hammelwarder Straße zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2016 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brake	#####	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hammelwarden	#	##	1.101 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

In der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes wird ein Bodenrichtwert von 40,- € ausgewiesen. Aller-



dings bin ich der Auffassung das für das hier zu bewertende Grundstück eine Anpassung von pauschal 10% nötig ist. Der Grund hierfür ist, dass das Grundstück recht nah an der Bahnlinie liegt und ein Radweg in des nördlich liegende Baugebiet am Grundstück verläuft. Durch beide Sachverhalte ist ein überdurchschnittliche Belastung zu erwarten.

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2015**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.100,00 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.04.2016
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1.101,00 m <sup>2</sup>
	=	Lage an der Straße/Bahn/Radweg

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2016 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	=	40,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>40,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2015	11.04.2016	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	40,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.100,00	1.101,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
		Lage an der Straße/Bahn/Radweg	×	0,90
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	36,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	1.101,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	39.636,00 € <b>rd. 39.636,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2016 insgesamt **39.636,00 €**

---

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 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 Vergleichsverfahren (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.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 kon-

---

stanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Wertmittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen 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, Bau durchführung, 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 Standdauer, 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

---

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

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

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

### **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).

Das Nebengebäude und die Terrassenüberdachung sind in den Außenanlagen ebenfalls mitbewertet worden.

### **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.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		30,00 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	127,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 11.04.2016 (2010 = 100)</b>	111,6	111,6
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.300,00 €/m <sup>2</sup>	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.450,80 €/m <sup>2</sup>	541,26 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	184.251,60 €	16.237,80 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	184.251,60 €	16.237,80 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre	20 Jahre
• prozentual	53,03 %	66,67 %
• Betrag	97.708,62 €	10.825,74 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	86.542,98 €	5.412,06 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	86.542,98 €	5.412,06 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>91.955,04 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>4.597,75 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 96.552,79 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>39.636,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 136.188,79 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	· <b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 122.569,91 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <b>63.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 59.569,91 €</b>
	<b>rd. 59.600,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. 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 Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

### **Baupreisindex**

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

### **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 Außenanlagen wurden prozentual vom Herstellungswert des Gebäudes ermittelt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (91.955,04 €)	4.597,75 €
Summe	4.597,75 €

### **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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 10 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 Geschosdecke	2,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Summe	4,0	
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Summe	6,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2016 – 1920 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 31 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2016 – 35 Jahre =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

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

Das Schätzung 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2016 – 1970 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 46 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 20 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2016 – 40 Jahren =) 1976.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

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

bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-63.000,00 €
• Trocknung des Kellers	-3.000,00 €
• Bädern/WC's etc. zu modernisieren	-12.000,00 €
• Dämmung im Dach bzw. Spitzboden reparieren/einbauen	-1.000,00 €
• Bezahlung der verbauten Gasheizung (derzeit EWE-Wärme Plus)	-4.000,00 €
• Einbau von isolierverglasten Fenstern und neuer Haustür erforderlich	-12.000,00 €



• Grundrißgestaltung ändern und verbessern	-5.000,00 €	
• Verbesserung der Leitungssysteme (Heizkörper und Elektroleitungen)	-11.000,00 €	
• Beseitigung des Unterhaltungsstaus am Nebengebäude und Schaffung von Gartenanlagen - pauschal-	-5.000,00 €	
• Innenausbau, z.B. Decken / Wände und Fußböden zu modernisieren	-10.000,00 €	
Summe		-63.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

### 4.5.2 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 ge-

---

sicherten 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 Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem 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 (marktconformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			127,00		-	520,00	6.240,00
Garage			-		-	30,00	360,00
Summe			127,00	-		550,00	6.600,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.650,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.950,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,53 % von 39.636,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.002,79 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.947,21 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,53 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 Jahren Restnutzungsdauer	/ 21,308
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 84.107,15 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 39.636,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 123.743,15 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 63.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 60.743,15 €</b>
	<b>rd. 60.700,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

---

## **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert, kann aber auch nur eine grobe Richtung vorgeben. Sie wird daher auf der Grundlage diesbezüglich angestellter Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert unter Hinzuziehung des Mietspiegels und eigener Recherchen abgeleitet.

Außerdem wurden die vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegebenen gezahlten Mieten der vergangenen Jahre zur Kontrolle mit in die Recherche einbezogen.

Bei der Ermittlung des Mietwertes der Wohnungen wird vorausgesetzt, dass die Wohnungen bzw. das gesamte Gebäude renoviert bzw. saniert vermietet werden. Die unter den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen genannten Maßnahmen sollten somit durchgeführt sein um die dargestellten Mieten erzielen zu können.

## **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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

## **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

## **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 3.01.1 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.

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-63.000,00 €
• Trocknung des Kellers	-3.000,00 €
• Bädern/WC's etc. zu modernisieren	-12.000,00 €
• Dämmung im Dach bzw. Spitzboden reparieren/einbauen	-1.000,00 €
• Bezahlung der verbauten Gasheizung (derzeit EWE-Wärme Plus)	-4.000,00 €
• Einbau von isolierverglasten Fenstern und neuer Haustür erforderlich	-12.000,00 €
• Grundrißgestaltung ändern und verbessern	-5.000,00 €
• Verbesserung der Leitungssysteme (Heizkörper und Elektroleitungen)	-11.000,00 €
• Beseitigung des Unterhaltungstaus am Nebengebäude und Schaffung von Gartenanlagen - pauschal-	-5.000,00 €
• Innenausbau, z.B. Decken / Wände und Fußböden zu modernisieren	-10.000,00 €
Summe	-63.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ 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.

##### 4.6.2 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 Ergebnis-kontrolle angewendet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **59.600,00 €**  
der **Ertragswert** mit rd. **60.700,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[59.600,00 € \times 0,900 + 60.700,00 € \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{59.900,00 €}}$

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 26919 Brake, Hammelwarder Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brake	####	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hammelwarden	#	#

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2016 mit rd.

**60.000,- €**

**in Worten: sechzigtausend 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.

Stadland, den 14. April 2016

---

## **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.

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

#### **BauNVO:**

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

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

#### **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)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2399)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519)

#### **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], Band 1, Kapitel 2.12.4)

#### **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)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 27.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015



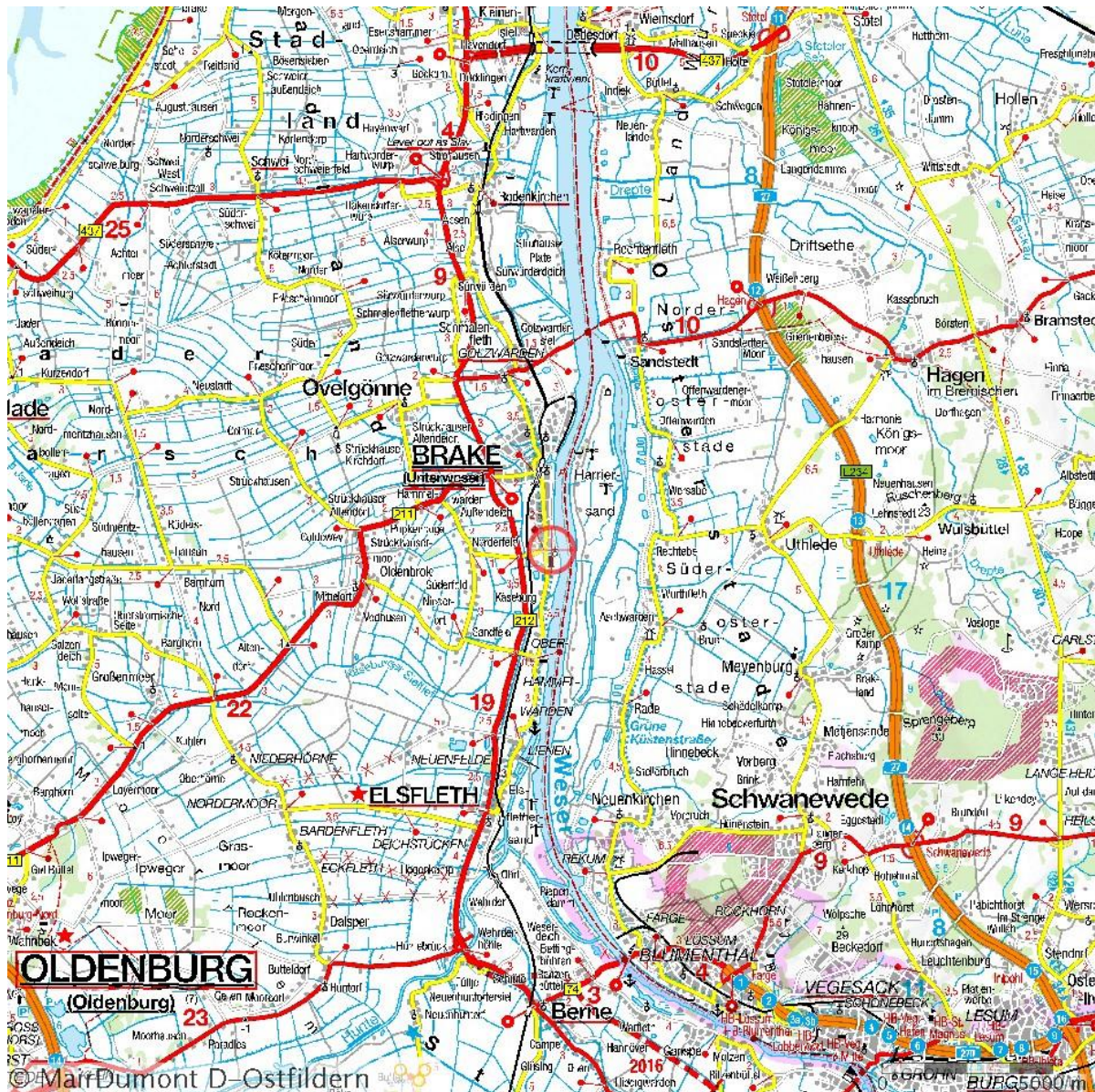
---

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

# Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

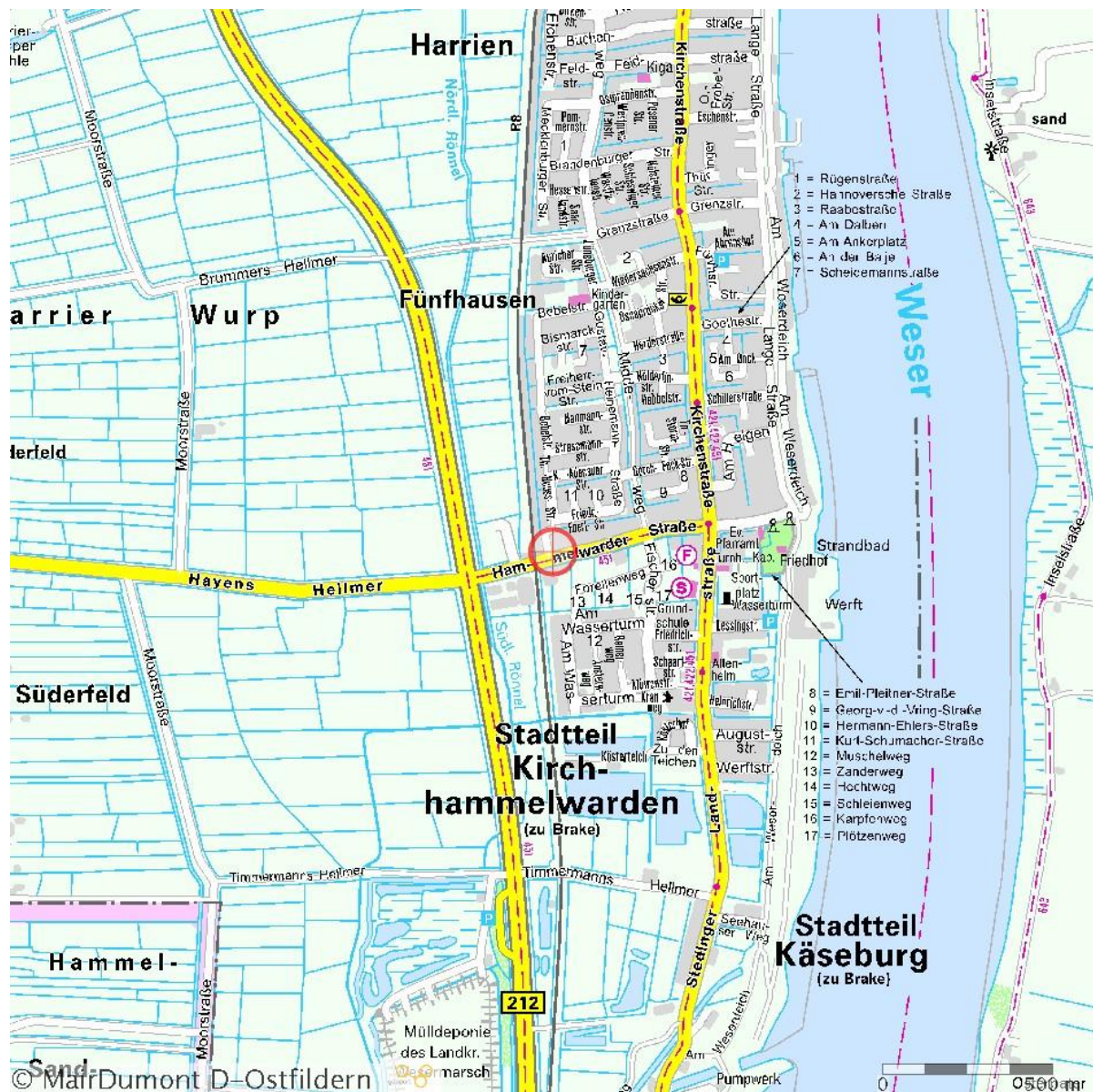


(lizenziert über geoport)



## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über geoport)

---

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte**

Seite 1 von 1

**anonymisiert**

(lizenziert über geoport)

---

## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 7



Straßenansicht (links Rad und Fußweg in das Neubaugebiet)



seitliche Straßenansicht, rechts die Garage



---

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 7



Gartenansicht



rückwärtiger Blick auf die Garage

---

## Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 7



Nebengebäude



Blick in den Garten

---

## Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 7



Wohnzimmer



Treppenhaus



---

## Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 7



Schlafzimmer



"Bad" im Anbau

---

## Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 7



Bad im Dachgeschoss



Küche im Anbau

---

## Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 7



Schlafrum im Dachgeschoss

**Anlage 5: Grundrisse**

Seite 1 von 2



Erdbgeschoss



**Anlage 5: Grundrisse**

Seite 2 von 2



Dachgeschoss

---

**Anlage 6: Bodenrichtwertkarte**

Seite 1 von 1

**anonymisiert**

(lizenziert über geoport)