

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Doppelhaushälfte
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung			
2.	Dachform			
3.	Nutzbarkeit des Dachraums			
4.	Dachgeschoss			
5.	Anzahl der Vollgeschosse			
6.	Bauweise			
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. Immowert V)				2.31
Standardstufen				
1	2	3	4	5
675,00 €/m²	750,00 €/m²	865,00 €/m²	1.040,00 €/m²	1.300,00 €/m²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage

Tab.-Nr. 11.2				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Garage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage			
2.	Dachform			
3.	Zufahrt			
6.	Bauweise			
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. Immowert V)				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m²	485,00 €/m²	780,00 €/m²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Doppelhaushälfte	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,50	0,50			23%	185,73 €/m²
2.	Dächer			1,00			15%	129,75 €/m²
3.	Außentüren und Fenster			1,00			11%	95,15 €/m²
4.	Innenwände und -türen		1,00	0,00			11%	82,50 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	95,15 €/m²
6.	Fußböden		1,00	0,00			5%	37,50 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,20	0,50	0,30		9%	80,51 €/m²
8.	Heizung			1,00			9%	77,85 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			6%	51,90 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							836,03 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts - Garage

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Garage
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m²
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m²
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	36,75 €/m²
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			10%	24,50 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							245,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall kommen Korrekturfaktoren zur Berücksichtigung der Merkmale

- Spitzbodenausbau
- Ausstattung als Zweifamilienhaus (3 Bäder, 2 Küchen, etc.)

zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Spitzboden-ausbau	Faktor ZFH
1.	Doppelhaushälfte	836 €/m ²	966 €/m ²	1,05	1,10
2.	Garage	245 €/m ²	245 €/m ²	1,00	1,00

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Doppelhaushälfte	965,61 €/m²	230 m²	181,2	401.847,07 €
2.	Garage	245,00 €/m²	19 m²		8.547,97 €
					410.395,04 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **53 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	53 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	34%
5.	Alterswertminderung	-138.508,33 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 53 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 34 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit 4 - 6% an. Hier ist ein Ansatz nach Erfahrungswerten sachgerecht. Im vorliegenden Fall werden **6% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt, da es sich um eine Hanglage mit besonderen Anforderungen an Abfangung, Fundamentierung und Regenwasserableitung handelt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 410.395,04 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 6%
Enthaltene Bauteile:	
Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
Hofflächen (befestigte Flächen)	
Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 24.623,70 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -8.310,50 €
Zeitwert der Außenanlagen	
16.313,20 €	
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1	Außentreppen und Geländestufen	Außentreppenanlage (anteilig)	5.000 €	34%	3.312,50 €
		Zugangsmauer Garten, Toranlage	1.000 €	34%	662,50 €
		Abgrabungen, Stützmauern	2.000 €	34%	1.325,00 €
2	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Zugangsweg seitlich (anteilig)	1.500 €	34%	993,75 €
		Terrasse Garten (Wintergarten)	3.000 €	34%	1.987,50 €
		Hoffläche vor Garage, Schuppen	3.000 €	34%	1.987,50 €
3	Nebengebäude	Wintergarten (Fassaden, Dach)	6.000 €	34%	3.975,00 €
		Windfang	4.000 €	34%	2.650,00 €
4	Gebäudetechnik	Sat-Anlage	500 €	34%	331,25 €
5	Dachflächenfenster	2 Stück	2.000 €	34%	1.325,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					18.550,00 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	410.395,04 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-138.508,33 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	271.886,72 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	16.313,20 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	18.550,00 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	67.348,00 €
Vorläufiger Sachwert		374.097,92 €

7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Doppel- und Reihenhäusern bei einem Bodenrichtwertniveau von 80-230 €/m² (vor Berücksichtigung der boG) und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 375.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,18**. Es wird eine Spanne von 1,08 – 1,28 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Oberbergischer Kreis, S. 87

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	durchschnittliche Nachfrage		0,10		10%
2.	Interessentengruppe	überdurchschnittlich			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	durchschnittlich		0,15		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	eher ungünstig	0,05	0,10		15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	ohne Nachteile		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	direkt angrenzend			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	1 Stellplatz, 1 Garage		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	überdurchschnittlich	0,10	0,05		15%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,01			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,08	bis	1,28	1,18
Vorläufiger Sachwertfaktor				1,18
Zusätzliche Marktanpassung wegen Marktentwicklung				0,90
Objektspezifischer Sachwertfaktor				1,06

Im Gesamtbild kann von einer durchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

8 Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag

Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich:

Die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Daten betreffen das Auswertungsjahr bzw. den Auswertungszeitraum bis 2023. Im Jahr 2022 erfolgte ab dem 3. Quartal eine Korrektur der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen. Die Finanzierungszinsen stiegen um 3%, was den bereits stark überpreisigen Markt für selbstgenutzte Immobilien und Neubauten zusammenbrechen ließ. Die Auswirkungen wurden aber erst im Jahr 2023 deutlich. Hier liegen bislang immer noch zu wenig Indikatoren für die Höhe der anzusetzenden Preiskorrekturen vor. Einen Eindruck kann die Presseveröffentlichung des statistischen Bundesamts geben, die sich jedoch auf die Entwicklung der Immobilienpreis bis Q4/2023 bezieht:

Pressemitteilung Nr. 114 vom 22. März 2024

Preise für Wohnimmobilien, 4. Quartal 2023 (vorläufig)

-7,1 % zum Vorjahresquartal

-2,0 % zum Vorquartal

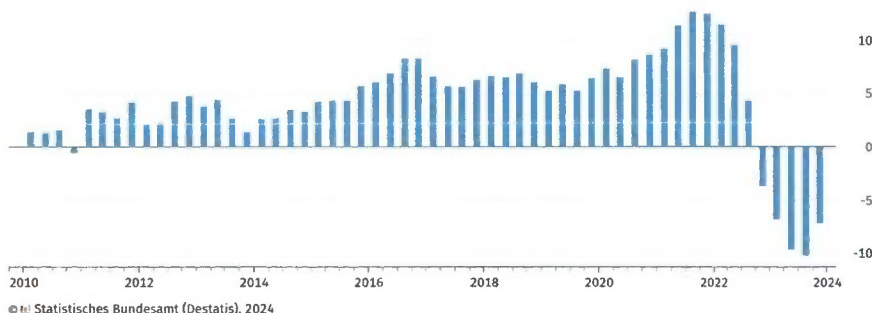
Preise für Wohnimmobilien, Jahr 2023 (vorläufig)

-8,4 % Jahresdurchschnitt 2023 gegenüber 2022

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um durchschnittlich -7,1 % gegenüber dem 4. Quartal 2022 gesunken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fielen die Preise damit im fünften Quartal in Folge gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum 3. Quartal 2023 sanken die Preise im bundesweiten Durchschnitt um -2,0 %. Die Preise für Bestandsimmobilien verringerten sich dabei mit -7,8 % zum Vorjahresquartal stärker als die Preise für Neubauten (-3,2 %). Im Vorquartalsvergleich sanken die Preise für Bestandsimmobilien um 2,1 %, Neubauten kosteten 1,0 % weniger. Im Jahresdurchschnitt 2023 sanken die Preise für Wohnimmobilien um 8,4 % gegenüber dem Jahr 2022. Das war der stärkste Rückgang im Vorjahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 und der erste Rückgang seit dem Jahr 2007. In den Jahren von 2008 bis 2022 waren die Wohnimmobilienpreise im Jahresdurchschnitt kontinuierlich gestiegen.

Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



Dies Marktentwicklung war zum Stichtag bereits eingetreten. Die besondere Marktlage ist zusätzlich zu den gewählten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Hier wird unterstellt, dass eine **Wertkorrektur von ca. -10%** erforderlich ist, um das zum Stichtag vorherrschende Marktgeschehen zumindest näherungsweise zu berücksichtigen.

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

9.1 Instandsetzungskosten

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden 37.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.2 Erforderliche Renovierungs- und Räumungsmaßnahmen für Gebäude und Grundstück

Es wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind. Hinzu kommt, dass das Erfordernis solcher Maßnahmen aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht zweifelsfrei gegeben ist.

Es werden 19.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.3 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzuweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzuweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Kein Ansatz

9.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Kein Ansatz

9.5 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz

9.6 Kosten Nachgenehmigung Spitzbodenausbau

Es werden 6.500,00 € wertmindernd berücksichtigt.

9.7 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz

9.8 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

9.9 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen		-37.000,00 €
2.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück		-19.000,00 €
3.	+/- Nachgenehmigung Dachbodenausbau		-6.500,00 €
Werteinfluss boG			-62.500,00 €

10 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches 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 wahrscheinlichen Preises.

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18			
VERKEHRSWERT			
Nr.		Flurstück 808	Flurstück 809
1.	Vorläufiger Sachwert	100,00 €	374.097,92 €
2.	+/- Marktanpassung		21.510,63 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-62.500,00 €
Verkehrswert		100,00 €	333.000,00 €

Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 808	100,00 €
Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 809	333.000,00 €

11 Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

11.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Gemäß des OBK-Mietspiegels können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Hauptwohnung 131 m², Garten 6,57 € / m² / Monat
- Einliegerwohnung, 46 m² 7,26 € / m² / Monat
- Garage (durchschnittlich) 45,00 € / Monat
- 1 Stellplatz 17,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Einliegerwohnung	131,00 m ²	6,57 €	860,67 €	10.328,04 €
2.	Hauptwohnung	46,00 m ²	7,26 €	333,96 €	4.007,52 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
3.	Garage	1	45,00 €	45,00 €	540,00 €
4.	Stellplatz	1	17,00 €	17,00 €	204,00 €
Summen der Roherträge				395,96 €	15.079,56 €

11.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 25 % als sachgerecht erachtet.

11.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohertrag*

abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		15.151,01 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25%	3.787,75 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		11.363,26 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		1.346,96 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		10.016,30 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		32,50
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		325.480,15 €
8	+ BODENWERT		67.348,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			392.828,15 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	392.828,15 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-62.500,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		330.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.

H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 09. April 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

333.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 02. Mai 2024


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

