

## Thomas van den Berg

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)  
für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
ImmoSchaden-Bewerter®



van den Berg Dipl. Sachverständiger (DIA) Herskamp 21 48282 Emsdetten

Amtsgericht \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Herskamp 21  
48282 Emsdetten

Telefon: 02572-953330  
Telefax: 02572-953340  
eMail: thomasvdbsvb@gmail.com

Datum: \_\_\_\_\_  
Az.: \_\_\_\_\_

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in \_\_\_\_\_  
und  
\_\_\_\_ des als Verkehrsfläche genutzten Grundstücks

FOTO vom Haus wurde entfernt

im \_\_\_\_\_ verfahren \_\_\_\_\_

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.5.2	Räume.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Garage.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	13
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	14
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	14
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.2.4	Sachwertermittlung.....	16
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.2.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.2.5	Ertragswertermittlung.....	25
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.2.5.3	Ertragswertberechnung.....	28
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A.....	30
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	30
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	31
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	31
4.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	31
4.3.2	Wert des Teilgrundstücks B.....	31
4.4	Verkehrswert.....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	36
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>37</b>

## Allgemeine Angaben

**1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	_____ _____
Grundbuchangaben:	Grundbuch von _____, Blatt _____, lfd. Nr. ____; Grundbuch von _____, Blatt _____, lfd. Nr. ____
Katasterangaben:	Gemarkung _____, Flur _____, Flurstück _____ (480 m <sup>2</sup> ); Gemarkung _____t, Flur _____, Flurstück _____ (122 m <sup>2</sup> ) 1/3 Miteigentumsanteil

**1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben vom Auftraggeber vom Datum soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden
Wertermittlungsstichtag:	Datum (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	Datum
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am Datum wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. Der Gläubiger wollte nach telefonsicherer Rücksprache nicht am Termin teilnehmen. Herr Kunde bat per Mail um eine Terminverschiebung. Der Besichtigungstermin wurde auf das Datum 9:00 Uhr verlegt.  Die Räumlichkeiten konnten von außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Eigentümer und der Sachverständige
Eigentümer:	Eheleute Eigentümername Eigentümeradresse Eigentümer Ort
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Datum</li> </ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage</li> <li>• Straßenkarte mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage</li> <li>• Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes</li> <li>• Auszug aus der Liegenschaftskataster</li> <li>• Auszug aus dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan ggf. mit textlichen Festsetzungen</li> <li>• Lageplan, Grundrisse, Schnitt</li> <li>• Auskunft zu Baulasten, Bodenordnungsverfahren, Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeitrag</li> <li>• Auskunft zu Denkmalschutz, zum Baugrund und Grundwasser sowie Altlasten</li> <li>• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutz-</li> </ul>

flächen

- Berechnung der nachhaltigen Miete, Vergleichspreise

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Der Lageplan liegt in den Anlagen bei.

In den Räumlichkeiten wird kein Gewerbe betrieben.

Betriebseinrichtungen und Maschinen wurden nicht vorgefunden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.

Es gibt keinen Altlastenverdacht (siehe Anlagen)

Es gibt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)

Es gibt keine Mieter. Die Eigentümer bewohnen die Räume

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl:	Ort (ca. Einwohnerzahl Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1-3)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Münster ca. 45 km, Osnabrück ca. 50 km, Enschede (Niederlande) ca. 54 km</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B65 Niederland – Ort, B70 Wesel – Ort – Emden, B475 Ort – Warendorf – Soest, B481 Ort – Münster</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 30, BAB 31 Schüttorf, A1 Greven / bzw. über A</p> <p><u>Bahnhof:</u> Ort mit IC Anschluss, Güterverkehrszentrum</p> <p><u>Flughafen:</u> Münster / Osnabrück</p>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Ortsrand; im Neubaugebiet gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m Supermarkt entfernt; Schulen und Ärzte sind in Ortsüblicher Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m Adresse entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr, B Zahl, auf den Nachbargrundstücken gibt es Schallschutzaufgaben)
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p><u>Straßenfront:</u> ca. 23,2 m;</p> <p><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 21,8 m;</p>
-------------------	---

Grundstücksgröße:insgesamt 480 m<sup>2</sup>; +1/3 Verkehrsfläche von 122 m<sup>2</sup>Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr, Sackgassenlage mit Wendehammer
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt, lt. Herr Dipl. Ing. Name liegt kein Bodengutachten vor.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Datum ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

**2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Datum vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Ort, Blatt Nummer folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. E-Mail Frau Name vom Datum
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom Datum vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 8): Erschließungsbaulast.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher (Herr Name Datum) Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
Einzelhausbebauung;  
Doppelhausbebauung  
siehe beiliegender B-Plan

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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 geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

Der Dachraum ist wurde im Nachhinein ausgebaut. Genehmigt wurde der Ausbau nicht. Hier wird unterstellt, dass die Nutzung als Abstellraum baurechtlich genehmigungsfähig ist da die Raumhöhe ausreichend ist und ein Fluchtweg vorhanden ist.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsobjekt ist tlw. bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Siehe Anlagen

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen. da nicht alle Informationen verbindliche sind.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und Garagenplätze.  
Das Objekt ist eigengenutzt.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert
Baujahr:	2009 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der Bauantrag ist von 2009, das bedeutet, dass die EnEV 2009 gilt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt noch nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt; Teil Klinker Teil Wärmedämmputz Straßenseite Klinkermauerwerk; Gartenseite verputzt; Giebelseite halb Klinker halb Klinker

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

zwei Kellerräume

###### Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Flur

###### Obergeschoss:

Abstellraum 3 Zimmer und Bad mit ebenerdiger Dusche und Abwurfschacht

###### Dachgeschoss:

Ausgebaut zwei Zimmer und Heizungsraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton

Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, gepflegt, dem Baujahr entsprechend;
	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; besseres Eisengeländer Edelstahl
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>
	<u>Dachform:</u> Pultdach zweiteilig
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachraum ausgebaut;
	Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Grundleitungen (Erdleitungen) aus Kunststoff; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; bessere Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung; Flachheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung im EG, Fußbodenerwärmung im Bad
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

- Räume im EG und OG zur Beschreibungseinheit Räume

#### 3.2.5.2 Räume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen; Betonverbundpflaster; auf der Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit guten Tapeten, Wandbemalungen, Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Klinker
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen; Ganzglastüren, Schiebetüren
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche ebenerdig , 1 WC, 1 Doppelwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Gäste WC
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell mit der Treppe an der Außenwand,

#### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Ofen, Markise, Abwurfschacht
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut, Ausrichtung Süd /Westen
Bauschäden und Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

### **3.3 Garage**

Garage;  
Baujahr: 2009;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt und verklindert;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Beton mit Pappe;  
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb;  
Boden: Beton;  
Fenster: Kunststoff mit Einfachglas

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedung (Zaun, Hecken,)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 48431 Ort, Straßeweg 3 zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2016 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ort	Nummer	Nummer	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ort	Nummer	Nummer	480 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ort	Nummer	Nummer	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ort	Nummer	Nummer	122 m <sup>2</sup>

**Ein Flurstück der zu Bewertenden Grundstück gehört dem Eigentümer zu 1/3 und wird separat bewertet. Solche Verkehrsflächen werden mit höchstens 10 € je m<sup>2</sup> bewertet. VerkFLBerG § 5.**

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	480 m <sup>2</sup>
B	unbebaut (Verkehrsfläche)	122 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		602 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

### 4.2.1 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 nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV) 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 Vergleichswertverfahren (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 insbesondere:

- 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.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung muss der Bodenrichtwert aus dem Richtwert angepasst werden. Hier darf der Bodenrichtwert nur übernommen werden, wenn er mit den Legenden in der Bodenrichtwertkarte übereinstimmt. Das ist nur in den seltensten Fällen so. Die entscheidendsten Kriterien sind die Größe (hier gibt es Umrechnungskoeffizienten), Grundstücktiefe und Breite. Weitere Kriterien ist die Bebaubarkeit (GFZ/ GRZ), Ein- oder Zweigeschossige Bauweise, offen oder geschossen, Ausrichtung usw.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe	=	22 m
Emissionen	=	vorhanden

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.11.2016
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	480,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	25 m
Emissionen	=	keine

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	180,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2016	25.11.2016	× 1,03	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,10	E3
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 203,94 €/m <sup>2</sup>	E5
Fläche (m <sup>2</sup> )		480,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,05	E8
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	22	25	× 1,00	
Emissionen	vorhanden	keine	× 0,90	E9
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 192,72 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>192,72 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 192,72 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 480,00 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 92.505,60 € <u>rd. 92.506,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2016 insgesamt **92.506,00 €**.

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist erforderlich. Von 2007 bis 2010 ist der Bodenwert lt. Grundstückmarktbericht (Seite 13) um 5,5 % gesunken. Ab 2011 sind die Preise in 5 Jahren um 15,5 % (ca. 3 % p.a.) gestiegen.

Die Nachfrage ist wegen der günstigen Zinsen weiter hoch, sodass die Preise steigen. Daher wird hier ein Zuschlag von 3% gemacht.

##### E3

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

##### E5

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

##### E8

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse wird hier berücksichtigt. Dies, weil hier das zweite Geschoss ein Vollgeschoss ist (keine Schrägen im 1.OG) Diese Bauweise

erlaubt eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche mit Wohnfläche. Daher wird hier ein Zuschlag von 5% gemacht.

##### E9

Die Bundesstraße B Nummer tangiert das Baugebiet. Für die Nachbargrundstücke gibt es Schallschutzaufgaben. Dies wird hier wertmindernd mit 10 % berücksichtigt

#### 4.2.4 Sachwertermittlung

##### 4.2.4.1 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer



Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- 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.

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu be-

rücksichtigen.

### **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 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 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.

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

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

**Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

**Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

**4.2.4.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	369,69 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 25.11.2016 (2010 = 100)</b>	113,7	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	977,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.110,85 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	410.670,14 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	2.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	1.000,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	413.670,14 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	74 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	67 Jahre	
• prozentual	9,46 %	
• Betrag	39.133,20 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	374.536,94 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	374.536,94 €	10.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>384.536,94 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>7.690,74 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>392.227,68 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>92.506,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>484.733,68 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>0,65</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= <b>315.076,89 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= <b>315.076,89 €</b>
	<b>rd. 315.000,00 €</b>

**4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Berücksichtigt wurden die Besonderheiten bezüglich des Modells des Gutachterausschusses in Bezug auf Drempeel und des ausgebauten Spitzbodens, damit der Marktanpassungsfaktor nachvollziehbar ist. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Berücksichtigt wurden die Besonderheiten bezüglich des Modells des Gutachterausschusses in Bezug auf Drempeel und des ausgebauten Spitzbodens, damit der Marktanpassungsfaktor nachvollziehbar ist.

**Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur NHK

2010 auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Dies, weil das die Vorgaben im Modell des AGVAG NRW und des Gutachterausschusses sind und damit die Modellkonformität erhalten bleibt.

AGVAG NRW Normherstellungskosten

Berechnung der Normherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVAG - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1										
Stand 24.10.2016										
Objekt	Reihe Leitlinie 3					Satz-Nr.:				
Vorgabe NHK 2010	886	181	878	1083	1339					
entsprechend Bauelementen in Höhe von 17%										
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Wegungsanteil	Preisindex	Wegungsanteil	Kostenwert	Wegungsanteil
	1	2	3	4	5	%	2010	%	2010	2010
<b>Außenwände</b>	Holztafel, Ziegelmauerwerk, Fagenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Fassadenplatten, Blumenschalen oder einfachen Kunststoffplatten, Isolier- oder dämmfähig, zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- oder zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- oder zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gussbetonstein, Estrichputz, Wärmelichtwandsysteme oder Wärmehaarnetz (nach ca. 1995)	Verbleistruemenwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmehaarnetz (nach ca. 2006)	verfugte gestrichelte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stufenbalken, Ecker etc.), Sichtziegel-Fertigziegel, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- / Edelstahl, mehrgliedrige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	0,81		222	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>			50%	90%						
<b>Dach</b>	Dachstuhl, Fassadenplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	ein- oder zweischaliges Mauerwerk oder Tondachstuhl, Bitumenabdichtung, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fassaden- / Schindeldach, beschichtete Bitumenabdichtung und Tondachstuhl, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung nach ca. 1995	gestrichelte Tondachstuhl, Flachdachausbildung für alle Dachformen, Konstruktion im Dreischichtbau, ein- oder zweischaliges Mauerwerk, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach, Aufspandämmung, überdachsichtliche Dämmung (nach ca. 2006)	nachverfügte Einliegetung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, bituminöses Flachdach, nachverfügte gestrichelte Dachdecke, ein- oder zweischaliges Mauerwerk, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15%	0,60		158	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>				100%						
<b>Fenster und Außenfenster</b>	Einfachverglasung, einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, angedämmte Rahmen, Rollläden (elektr.)	Große feststehende Fenster, Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz), Außenläden in hochwertigen Materialien	11%	0,33		96	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>			100%							
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz- / Leinwand, einfache Kalkputz, Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen oder Böhlungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzblechwände mit Gipskarton), Gipskarton, leichte Türen, Stahlbögel	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Gipskarton gefüllte Stahlblechkonstruktionen, schwere Türen, Holzbögel	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzwerk), Massivholzwände, Schiebepanelsysteme, Gussblech, strukturierte Türlüftung	gestrichelte Wandputze (z.B. Plaster), abgesetzte oder gestrichelte Wandputze, Verkleidungen (z.B. Holz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufliegende Türenentw.	11%	0,44		116	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>				100%						
<b>Dachstuhldecken und Treppen</b>	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltspitz, Weichholzbohlen in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschalldämmung	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappdeckel, Stahl- oder Holzbohlen in einfacher Art und Ausführung	Behr- und Holzbohlendecken mit Trittschalldämmung (z.B. schwimmender Estrich), geneigte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartfaserplatte, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzbohlen/Massivholz), geneigte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartfaserplatte in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, geneigte, Deckenverkleidungen (Eiche, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartfaserplatten mit nachverfügten Geländern	11%	0,44		116	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>				100%						
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunstharzplatten	Natursteinplatten, Fertigerbelag, hochwertige Fliesen, Terrazzo- belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelsteinböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	0,20		53	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>				100%						
<b>Bade- einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenlack, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gips- / WC-Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bis zwei Wannen, Ha. Badewanne, Gips-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gips-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (ebelflächenverleibend, Einzel- und Flächendecken)	9%	0,36		95	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>				100%						
<b>Heizung</b>	Eisboiler, Schwerkraftheizung	Fein- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserboiler, elektrische Gasboiler, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fein- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertboiler	Fußbodenheizung, Solarboiler für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarboiler für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, angedämmte zusätzliche Kaminanlage	9%	0,36		95	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>				100%						
<b>sonst. technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FIS), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerkasten (ab 1995) mit Unterverteilung und Kippvorrichtungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsprechkreise	Viel- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Gasanlagen	5%	0,18		53	
Sonstiges										
<b>Ansatz</b>			100%							
<b>Normherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert</b>						100%	1,72		1604	
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>										3,73

AGVGA NRW Normatherstellungsskizze

Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (nach Ziff. 1.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschoss bei den Kostenkennwerten						
Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz %	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
			vom jeweiligen Kostenkennwert			
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird angerechnet	---	---		
	2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32					
	3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32					
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32	wird angerechnet	---	---	4 - 12 %	
	2.02 / 2.12 / 2.32				4 - 12 %	
	3.02 / 3.12 / 3.32				4 - 12 %	
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar, flach geneigtes Dach	1.02 / 1.12 / 1.32	wird nicht angerechnet	---	---	8 - 18 %	
	2.02 / 2.12 / 2.32				8 - 18 %	
	3.02 / 3.12 / 3.32				8 - 18 %	
1.2.4 Flachdach	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32	wird nicht angerechnet	---	---		
	2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32					

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 1.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Rheins. Leitstr. 3	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	6 m Traufhöhe 8 m Gebälbreite Standardstufe 2	14 m Traufhöhe 14 m Gebälbreite Standardstufe 4				
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5%	2,5%	Traufhöhe in Meter Gebälbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 1.11 / 1.31	Mittel	Gebäudeart trifft nicht zu	
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5%	2,0%				
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5%	3,5%				
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5%	2,5%				

Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Rheins. Leitstr. 3	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	6 m Traufhöhe 8 m Gebälbreite Standardstufe 2	14 m Traufhöhe 14 m Gebälbreite Standardstufe 4				
1.01 / 2.01 / 3.01	0,0%	2,0%	Traufhöhe in Meter Gebälbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 1.11 / 1.31	Mittel	2,8% 3,8% 1,5%	-27
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5%	1,5%				
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5%	2,5%				
1.31 / 2.31 / 3.31	6,5%	1,5%				

geringen nach Objekt-Gebäudearten

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.2 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens						
Gebäudearten	Zuschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Rheins. Leitstr. 3	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²
	40° - Dach 10 m Gebälbreite mit Boden Standardstufe 4	90° - Dach 14 m Gebälbreite mit Boden Standardstufe 2				
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%	Dachneigung in ° Gebälbreite in Meter Standardstufe Gebäudeart: 1.11 / 1.31	Mittel	ggf. Daten eintragen	
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%				
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%				
1.31 / 2.31 / 3.31	7,5%	13,5%				

Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.3 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung von Staffelgeschossen						
Gebäudearten	BGF der DG Ebene	Zuschlag	Abschlag	Ansatz %	Kostenkennwert nachrichtlich! €/m²	
		vom jeweiligen Kostenkennwert				
1.01 / 2.01 / 3.01	wird angerechnet	2 - 5 %	---			
1.11 / 2.11 / 3.11		2 - 5 %				
1.21 / 2.21 / 3.21		2 - 5 %				
1.31 / 2.31 / 3.31		2 - 5 %				

Zusammenstellung der Zu- / Abschläge	
ermittelter Kostenkennwert ohne Zu- / Abschläge	1004
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Grad der Nutzbarkeit	
Anlage 5 - Ziffer 1.2	
Dachgeschoss nicht ausgebaut, Drempel vorhanden	
Anlage 5 - Ziffer 1.3	
Dachgeschoss ausgebaut, Drempel fehlt	-27
Anlage 5 - Ziffer 2.1	
Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden ausgebaut	
Anlage 5 - Ziffer 2.2	
Staffelgeschosse	
Anlage 5 - Ziffer 2.3	
<b>aufsummierter Kostenkennwert</b>	<b>977</b>

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

### 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 wird verwandt. 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 Ausbaurzustand 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 Baukosten (Schmitz/Gerlach/Meisel) angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Markise	1.000,00 €	Nicht wertrelevant
Summe	1.000,00 €	

### Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kachelofen	1.000,00 €	nicht wertrelevant
Summe	1.000,00 €	

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK 2010 enthalten.

### Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei der Modellrechnung des Gutachterausschusses pauschal mit Beträgen zwischen 3068 – 7669 € bewertet. Hier wird wegen des neuwertigen Zustandes oder oberer Werte angesetzt, obwohl das Grundstück recht klein ist.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (384.536,94 €)	7.690,74 €
Summe	7.690,74 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard (Anlage II zum Sachwertmodell der AGVAG-NRW und damit auch zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses Rheine. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und nach den Vorgaben der AGVAG

NRW und damit auch des Gutachterausschusses an zu setzen. Nicht nachvollziehbare Schätzungen bewirken einen falschen Wert. Die Wertermittlung wird unbrauchbar.

### **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 Anlage III des AGVGA NRW beschriebene Modell angewendet. **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)**

#### **für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) ca. 2009 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2016 – 2009 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (74 Jahre – 7 Jahre =) 67 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 67 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (67 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (74 Jahre – 67 Jahre =) 7 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2016 – 7 Jahren =) 2009.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 67 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2009

zugrunde gelegt.

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

Das 2009 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2016 – 2009 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 7 Jahre =) 53 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 53 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (53 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 53 Jahre =) 7 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2016 – 7 Jahren =) 2009.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 53 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2009

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell, entsprechend dem Modell zur Ableitung der Marktanpassung.



## Sachwertfaktor

Lt. Grundstückmarktbericht werden die Sachwerte nach einem neuen Sachwertmodell ermittelt. Damit die Marktanpassungsfaktoren übernommen werden können, muss nach dem gleichen Modell gerechnet werden.

Falls abweichend gerechnet wird, kann der Marktanpassungsfaktor nicht nachvollziehbar ermittelt werden. Siehe Seite 58 und 59 im Grundstückmarktbericht. Da der Marktanpassungsfaktor bei Werten über 300.000 nur geringfügig sinkt, wird hier je 25.000 € 0,01 % in Abzug gebracht. Der Marktanpassungsfaktor ist somit 0,65

## 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.

## 4.2.5 Ertragswertermittlung

### 4.2.5.1 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 Lie-

genschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

##### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

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

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

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

tragen).

### **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.

**4.2.5.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	148,00		-	0,00	0,00
Garage				1,00	-	0,00	0,00
Summe			148,00	1,00		0,00	0,00

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		Wohnung	148,00		6,91	1.022,68	12.272,16
Garage				1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			148,00	1,00		1.052,68	12.632,16

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 12.632,16 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt da das Haus eigengenutzt ist. (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.632,16 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>2.147,47 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.484,69 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 92.506,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>2.775,18 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.709,51 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 67 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>28,733</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 221.517,35 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 92.506,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 314.023,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 314.023,35 €</b>
	<b>rd. 314.000,00 €</b>

#### 4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt, bzw. aus den Bauakten entnommen, gegebenenfalls modifiziert. Sie sind mit der aktuellen Vorschriften WoFIV angepasst, weil diese Vorschriften auch Grundlage für die Mietspiegel sind.

##### **Rohertrag**

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

Der Rohertrag wurde aus dem aktuellen Mietspiegel nachvollziehbar abgeleitet. Hierzu gibt es ein Berechnungsmodul auf der Homepage der Stadt Ort zum Stichtag Datum. Berücksichtigt wurden hierbei das Baujahr, die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung, die Lage, die Gebäudeart, die Beschaffenheit und die Ausstattung. Zudem wurden Besonderheiten der Wohnung berücksichtigt. Gleichwohl wurden die Zahlen auf den Wertermittlungsstichtag indexiert. Die Berechnung liegt in den Anlagen bei.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Vorgaben vom AGVAG NRW bestimmt.

##### **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,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

##### **Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinsen nach dem Liegenschaftsmodell des AGVAG NRW abgeleitet. Der Mittelwert ist 3,0 %, die Standartabweichung +/- 0,8 %. Abweichungen ergeben sind für Abweichungen, die nicht schon im aktuellen Liegenschaftszins berücksichtigt sind. Das sind unter anderem eine hohe oder niedrige RND, Lagequalitätsabweichungen, Hausgröße und Individualität der Bauweise, usw. Hier liegen solche Abweichungen nicht vor, so dass wir den Mittelwert 3,0 % ansetzen. Der Ansatz wird gestützt vom Sachwert. Da die Werte bei richtiger Ableitung annähernd gleich sein müssen.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Je hochwertig die Ausstattung desto höher die GND. Die Ausstattung wird in Anlage II zum Sachwertmodell des AGVAG-NRW vorgegebenen und wurde damit auch vom Gutachterausschuss verwandt.

##### **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 Unterhaltungszustaus 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 Anlage III des Sachwertmodells der AGVAG-NRW vorgegebene Modell verwandt, da der Gutachterausschuss auch nach diesem Modell rechnet.

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.

#### 4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **315.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2016 mit rd.

**315.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 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.

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz VerkFlBerG § 5 ist der Ankaufspreis höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern für vergleichbares Grundstück.

**Bodenwert** (122 m<sup>2</sup> x 10 € \*1/3 Anteil) **406,67 €**

**Vergleichswert**

	<b>=</b>	<b>406,67 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>400,00 €</b>

#### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.3.5 Wert des Teilgrundstücks B

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

Vergleichspreise für Verkehrsflächen sind hier die Grundstücke nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz. Hier werden für vergleichbare Grundstück bis zu 10 € je m<sup>2</sup> gezahlt

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **400,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag Datum mit rd.

**400,00 €**

geschätzt.

#### 4.3.6 Bodenwertermittlung

#### 4.3.7 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>406,67 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>400,67 €</b>
	rd.	<b>400,00 €</b>

#### 4.3.8 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.3.9 Wert des Teilgrundstücks B

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

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **400,67 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2016 mit rd.

**400,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A	Einfamilienhaus	315.000,00 €
B	unbebaut (Verkehrsfläche)	400,00 €
Summe		315.400,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in PLZ Ort, Adresse

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ort	Nummer	Nummer
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ort	Nummer	Nummer
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ort	Nummer	Nummer
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ort	Nummer	Nummer

wird zum Wertermittlungsstichtag Datum mit rd.

**315.000,- €**

**in Worten: dreihundertfünfzehntausend 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.



*Thomas van den Berg*

Emsdetten, den Datum



**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 Schadenersatzhaftung 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 500.000,00 EUR begrenzt.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

**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 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**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)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

### **KLEIBER:**

WertR 76/96  
WertV88 – WaldR91 – LandR76 – II. BV  
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen  
6. Auflage, 1997

### **KLEIBER – SIMON**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, (Verkehrswerten) Versicherungs-, und  
Beleihungswerten unter Berücksichtigung von  
ImmowertV, 6., vollständig neu bearbeitete Auflage, 2010

### **KLEIBER:**

WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien 2006 und ImmoWertV 2010  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungs-  
kosten NHK 10. aktualisierte Auflage 2010

### **METZMACHER – KRIKLER:**

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche  
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau  
2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2004.

### **MITTAG:**

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange  
der Verkehrswertermittlung  
Dezember 1996

### **RATH – RATH:**

Wertermittlungspraxis  
Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,  
3. Auflage, Düsseldorf 1995

### **REINHOLD:**

Wertermittlungsrichtlinien 91/96  
Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige  
Neuwied 1997

### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
7. neubearbeitete Auflage 1996

### **SIMON – REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken  
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 1995

### **STANNIGEL, KREMNER, WEYERS:**

Beleihungsgrundsätze für Sparkassen  
2. Auflage, Stuttgart, 1992

### **SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten  
und für sonstige Wertermittlungen,  
Sinzig (Loseblattsammlung),

### **Zimmermann/Heller**

Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen  
Praxis 2. Auflage 1998

### **Dr. Walter Bayerlein (Redaktion)**

Praxishandbuch Sachverständigenrecht  
3., vollständig überarbeitete Auflage 2002

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**

Baukosten 2014/15 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung 22. Auflage  
Stand 2014/15

**Dröge**

Handbuch der Mietbewertung für Wohn- und Gewerberaum  
3. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2005

**Kröll, Hausmann**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006

**Bernd Stumpe**, Dipl. Rechtspfleger Dr. -Ing. Hans Georg Tillmann, o.b.u.v. Sachverständiger  
Versteigerung und Wertermittlung Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach  
§ 19 WEG

**Bewertung von Einzelhandelsimmobilien** Studie HypZert Fachgruppe Einzelhandel; Stand Januar 2013  
3. Aktualisierung

**Einzelhandelsimmobilien sicher Bewerten (WW06)** MRICS Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen

**Rating von Einzelhandelsimmobilien** Oliver Everling/Olfaf Jahn/ Elisabeth Kammermeier (Hrsg.)

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Software-  
programms "Sprengnetter-ProSa Version 34.0" (Stand Juni 2016) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen (Die Anlagen wurden im Muster entfernt)**

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500/1000 und Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
- Anlage 05: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 06: Lageplan aus den Bauakten, Grundrisse und Schnitt evtl. Ansichten wenn keine Fotos
- Anlage 07: Grundbuchauszug ohne Abteilung III
- Anlage 08: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Auskunft zu Altlasten und zum Erschließungszustand
- Anlage 09: Berechnung der Wohnfläche, Bruttogrundfläche bzw. Kubatur
- Anlage 10: Berechnung der nachhaltigen Miete
- Anlage 11: Fotodokumentation