



## **GUTACHTEN**

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

**Wohn- und Geschäftshaus & Autohaus bebaute Grundstück  
in 01234 Musterstadt, MusterStr. 37**

Grundbuch	Blatt	
Musterstadt	4321	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt		1234/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	123	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt		123
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Frau Angela Mustermann Herr Klaus Mustermann	

01234 Musterstadt  
u.a.

**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
05.12.2016 ermittelt mit rd.

**231.000,- €.**

### **Ausfertigung Nr. 2**

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 31 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	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 .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	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	Wohnhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	10
3.2.5.2	Ausstattungsbeschreibung .....	10
3.2.5.3	Küche .....	11
3.2.5.4	Treppenhaus .....	11
3.2.5.5	Badezimmer .....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Autohaus und Werkstatt .....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.4	Nebengebäude .....	14
3.5	Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	16
4.4	Ertragswertermittlung .....	16

---

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	21
4.5	Sachwertermittlung .....	25
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.5.3	Sachwertberechnung .....	29
4.5.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	36
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	36
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	37
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.6.5	Verkehrswert .....	38
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>40</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	40
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>41</b>

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus & Autohaus
Objektadresse:	MusterStr. 37 01234 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt 4321 ; Grundbuch von Musterstadt, Blatt 123, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flurstück 1234/2 (835 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Musterstadt, Flurstück 123 (747 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Herr Klaus Mustermann
Eigentümer:	Flurstück 123 Angela und Klaus Mustermann 01234 Musterstadt  Flurstück 1234/2 Klaus Mustermann 01234 Musterstadt

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2016 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	05.12.2016

Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Klaus Mustermann Herr Hilmar Köhler
---------------------------	---

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 05.05.1983</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.11.2016</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Gutachten von 2006</li></ul>
---	--

---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Beispiel
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Musterstadt ca. 11573 (Einwohner Stichtag 31.12.2015)
	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Landeshauptstadt Muster Hauptstadt ca. 30 km entfernt Beispiel ca. 18 km entfernt Irgendwo ca. 19 km entfernt
	<u>Landeshauptstadt:</u> Muster Hauptstadt(ca. 30 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B66, B666
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A469 Ausfahrt (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Bahnhof Musterstadt ca. 1 km entfernt
	<u>Flughafen:</u> Flughafen Muster Hauptstadt ca. 30 km entfernt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	ca. 1 km außerhalb vom Ortszentrum
Geschäftslage	gut
Wohnlage:	schlecht
Geschäfte des täglichen Bedarfs	in unmittelbarer Nähe;
Art der Bebauung und Nutzung:	Wohnhäuser , Autohaus, Geschäft
Beeinträchtigungen:	normal (durch Immissionen, Straßenverkehr)
Umweltbelastungen :	Bei Besichtigungen sowie bei Befragungen konnten keine Anhaltspunkte für Umweltbelastungen erkannt werden. Eine eigenständige Untersuchung zu möglichen Umwelteinflüssen ist nicht Gegenstand des Gutachtens.
Altlasten und Kontaminierungen:	Das Grundstück wird gemäß Altlastenkataster und nach Auskunft des Umweltamtes beim Landratsamt nicht als Kontaminationsgrundstück geführt. Der Sachverständige konnte bei der Besichtigung und Aufnahme, sowie bei der Befragung und aus der gegenwärtigen Nutzung der Bodenflächen keine Anhaltspunkte für mögliche Altlasten und Kontaminierungen erkennen. Eine eigenständige Untersuchung zu möglichen versteckten und nicht sichtbaren Altlasten und Kontaminierungen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Topografie:	eben

---

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.582 m<sup>2</sup>

Flurst. Nr.: 123

Größe 747 m<sup>2</sup>

Flurst. Nr.: 1234/2

Größe 835 m<sup>2</sup>

Bemerkungen

rechteckiger Zuschnitt

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße B und B

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege beiderseitig vorhanden;  
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Ab-  
wasser  
Telefonanschluss, eigene Satelittenanlage gemeinsam mit  
Nachbarn

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses zum Nachbar-  
grundstück 417/1;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Die Grundbücher wurden vom Sachverständigen am  
05.12.2016 eingesehen.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbe-  
einflussende Eintragung.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bo-  
denordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Pachtvertrag zwischen AP-Automobile Alexander Mustermann  
und Autohaus Klaus Mustermann zu einem Teilstück der  
Grundstücke 123 und 1234/2 Grundbuch von Musterstadt Blatt  
123 und 4321 .  
Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere  
Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind  
nicht bekannt.

---

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Aus der Art der Auszeichnungen im Flächennutzungsplan und aus der örtlichen Lage kann die baurechtliche Ausweisung und Beurteilung der vorhandenen Bebauung nach § 34 BauGB, als Bestand im unbeplanten Innenbereich erfolgen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen und dem Ortstermin durchgeführt.  
Zeichnerische Unterlagen konnten teilweise zur Verfügung gestellt werden.  
Ein detailliertes Aufmaß wurde auf Wunsch des Auftraggebers nicht vorgenommen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Kommune ist das Grundstück erschließungsbeitragspflichtig bzw. kommunalabgabepflichtig für mögliche Verkehrswegeausbauten. Nach Informationen der Kommune sind zurzeit keine beitragspflichtigen Ausbauten, welche das Grundstück betreffen könnten, geplant oder in Aussicht.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.  
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

---

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Autohaus bebaut, sowie mit einer Reihengarage. bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

Eine besondere Attraktivität des Grundstückes, abgeleitet aus der Lage im Ortsteilbereich, ist für die bestehende oder andere denkbare Nutzungen nicht abzuleiten.



---

## 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 Wohnhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; überwiegend unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau
Baujahr:	1905
Modernisierung:	teilweise renoviert von 1999 bis 2000
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (Schaberputz); unverputzt

#### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Kellerräume

##### Erdgeschoss:

abgeschlossene Wohnung

##### Obergeschoss:

abgeschlossene Wohnung

##### Dachgeschoss:

Bodenräume, nicht ausgebauter Kaltdachbereich

---

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

Konstruktionsart:	Massives Ziegelgebäude
Umfassungswände:	KG: Granitbruchstein EG/OG: Ziegel
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Trockenbau
Geschossdecken:	KG/EG/OG Massivdecke OG/DG Holzbalkendecke
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend;  <u>Massivtreppe mit Agglomeratbelag</u> Bodentreppe aus Holz mit Tritt und Setzstufe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung (Gas), Baujahr 2014
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat und Fertigparkett vereinzelt textiler Belag
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend abgehangene Paneele teilweise aus Echtholz, teilweise Kunststoff

---

### 3.2.5.3 Küche

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen Fliesensockel im Objektbereich
Deckenbekleidungen:	abgehangene Paneele
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Nicht funktionsfähige Horizontalsperre (Feuchtigkeitsschäden)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

### 3.2.5.4 Treppenhaus

Bodenbeläge:	massive Treppe mit Agglomeratbelag
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

### 3.2.5.5 Badezimmer

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Feuchtraumpaneelle
Fenster:	Fenster aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus teilweise Naturstein, teilweise Kunst- stein; Fensterbänke außen aus teilweise Blech, teilweise Naturstein
Türen:	überwiegend Echtholzfurniertüren
Sanitäre Installation:	hochwertige farbige Keramik
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Nicht funktionsfähige Horizontalspeere (Feuchtigkeitsschäden)
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

---

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	defekte Horizontalsperre (Feuchtigkeitsschäden)
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungszustand.

### 3.3 Autohaus und Werkstatt

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Geschäftshaus, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1991
Modernisierung:	Werkstatt und Verkaufsraum ca. 1991 Sanitäreinrichtungen im Durchgang ca. 1985
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (Kratzputz)

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Erdgeschoss:

Werkstatt, Verkaufsräume, Waschhalle, Sanitäreinrichtungen

##### Obergeschoss:

Ersatzteillager

##### Dachgeschoss:

ohne

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

Konstruktionsart:	Massivbau, massives Ziegelgebäude
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk

---

Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	tlw. auf Putz verlegt. tlw. Unter-Putzanlage Baujahr wie Herstellungsjahr
Heizung:	tlw. Warmluftgebläseheizung teilweise Plattenheizkörper Achtung: Heizungsanlage befindet sich auf Nachbarflurstück 1234/2
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

sanitäre Installation:	einfache weiße Keramik
besondere Einrichtungen:	Öl- und Fettabscheider für Werkstatt
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Überbauung Flurstück 1234/2

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

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Deckendämmung Werkstatt (Zwischenraum)

---

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.  
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

### **3.4 Nebengebäude**

Garage (Reihengarage, massiv, Schwingtor aus Stahl, Betonboden);

Stellplätze

### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus & Autohaus bebaute Grundstück in 01234 Musterstadt, MusterStr. 37 zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2016 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	4321		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt		1234/2	835 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	123	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt		123	747 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2016**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 05.12.2016  
Entwicklungszustand = baureifes Land  
Grundstücksfläche = 1.582,00 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2016 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	36,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2016	05.12.2016	× 1,06	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,16 €/m <sup>2</sup>	

Fläche (m <sup>2</sup> )		747,00	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	38,16 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>38,16 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>38,16 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	1.582,00 m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>			=	<b>60.369,12 €</b>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert			-	-2.689,20 €	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>			=	57.679,92 €	
			<u>rd.</u>	<u><b>57.680,00 €</b></u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2016 insgesamt **57.680,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.



---

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

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und

---

Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen 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.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Stellplatz	-		-	20,00	240,00
		Wohnung EG	86,71		-	0,00	0,00
		Wohnung 1. OG	82,60		-	0,00	0,00
Eingangsbereich Autohaus Autohaus und Werkstatt Garagen		Werkstätte EG	412,90		3,88	1.600,00	19.200,00
Summe			631,21	-		1.620,00	19.440,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Stellplatz	-		-	20,00	240,00
		Wohnung EG	86,71		4,00	346,84	4.162,08
		Wohnung 1. OG	82,60		4,00	330,40	3.964,80
Eingangsbereich Autohaus Autohaus und Werkstatt Garagen		Werkstätte EG	412,90		3,02	1.246,96	14.963,52
Summe			631,21	-		2.182,18	26.186,16

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 6.746,16 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>26.186,16 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>5.403,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>20.782,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>8,00 %</b> von <b>57.680,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	<b>4.614,40 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>16.168,52 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 8,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 30$ Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>11,258</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>182.025,20 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>57.680,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>239.705,20 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>40.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>199.705,20 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>200.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohrertrag

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Stellplatz :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (0,00 % des Rohertrags)	0,00
Summe	0,00 (ca. 0 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	240,00
Instandhaltungskosten	----	7,00	608,09
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	3,00	----	124,86
Betriebskosten	----	----	----
Summe			972,95 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	240,00
Instandhaltungskosten	----	7,00	579,46
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	3,00	----	118,94
Betriebskosten	----	----	----
Summe			938,40 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Werkstätte EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	2,40	----	359,12
Instandhaltungskosten	----	6,50	2.683,85
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	3,00	----	448,91
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.491,88 (ca. 23 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

#### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,69 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,69 %

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1905 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	2,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	
Summe	10,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2016 – 1905 = 111 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 111 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2016 – 40 Jahren =) 1976.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

---

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)  
für das Gebäude: Autohaus und Werkstatt**

Das 1991 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	2,0	
Modernisierung von Bädern / WC etc.	2,0	
Summe	6,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2016 – 1991 = 25 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 25 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 30 Jahre =) 20 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2016 – 20 Jahren =) 1996.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Autohaus und Werkstatt“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996

zugrunde gelegt.

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

Das 1991 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2016 – 1991 = 25 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 25 Jahre =) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.
- 

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2016 – 25 Jahren =) 1991.



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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-40.000,00 €
• Unterhaltungstau	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische

---

Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

#### 4.5.2 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 Gesamtgrundstückmarkt sammeln kann.

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

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

##### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

##### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

---

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

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

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

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

### **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.

### 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Eingangsbereich Autohaus	
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	548,72 m <sup>2</sup>	49,42 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 05.12.2016 (2010 = 100)</b>	113,7	113,7	
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	494,00 €/m <sup>2</sup> BGF	940,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	561,68 €/m <sup>2</sup> BGF	1.068,78 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	308.205,05 €	52.819,11 €	
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	308.205,05 €	52.819,11 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	50 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	30 Jahre	
• prozentual	57,14 %	40,00 %	
• Betrag	176.108,37 €	21.127,64 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	132.096,68 €	31.691,47 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	132.096,68 €	31.691,47 €	

Gebäudebezeichnung	Garagen		
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	156,00 m <sup>2</sup>		
<b>Baupreisindex (BPI) 05.12.2016 (2010 = 100)</b>	113,7		
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	278,57 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	43.456,92 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	43.456,92 €		
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre		

• prozentual	0,00 %		
• Betrag	0,00 €		
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	43.456,92 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	43.456,92 €		

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>293.887,20 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>11.755,49 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>305.642,69 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>57.680,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>363.322,69 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>0,82</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>297.924,60 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>257.924,60 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>258.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z. B.

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

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

###### Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	100,0	595,00
3	685,00	0,0	0,00
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			595,00
gewogener Standard =			2,0

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 595,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05
- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,00

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,79

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 493,55 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 494,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Eingangsbereich Autohaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	25,0 %			1,0		
Dach	25,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	10,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	0,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	10,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz, einfacher Putz, Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	Toilettenräume
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz; Personenaufzugsanlagen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Eingangsbereich Autohaus

Nutzungsgruppe: Verbrauchermärkte, Kauf-/ Warenhäuser, Autohäuser

Gebäudetyp: Autohäuser ohne Werkstatt

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	940,00	100,0	940,00
4	1.240,00	0,0	0,00
5	1.480,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			940,00
gewogener Standard =			3,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 940,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 940,00 €/m<sup>2</sup> BGF



**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Autohaus und Werkstatt**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	0,0 %			1,0		
Konstruktion	0,0 %			1,0		
Dach	0,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	0,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	0,0 %			1,0		
Fußböden	0,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	0,0 %			1,0		
Heizung	0,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	0,0 %			1,0		
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlage
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Autohaus und Werkstatt**

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude  
Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	0,0	0,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,0			0,00

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		0,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauart	×	1,00
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	0,00 €/m² BGF
	rd.	200,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagen**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Garagen**

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00

5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 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.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (293.887,20 €)	11.755,49 €
Summe	11.755,49 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wert-

ermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-40.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb

---

Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **200.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **258.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[258.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 200.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 0,680 = \text{rd. } \underline{\underline{231.000,00 \text{ €}}}$

---

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus & Autohaus bebaute Grundstück in 01234 Musterstadt, MusterStr. 37

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	4321	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt		1234/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	123	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Musterstadt		123

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2016 mit rd.

**231.000,- €**

**in Worten: zweihunderteinunddreißigtausend 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.

Musterstadt, den 27. Februar 2017

---

## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

#### **4.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

##### **SW-RL:**

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

##### **EW-RL:**

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

#### **4.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016
- [] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

#### **4.9 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 34.0" (Stand Juni 2016) erstellt.



---

## **5 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage : Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage : Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage : Grundbuchauszug
- Anlage : Fotos
- Anlage : 2x Energieausweis