

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Allgemeines	2
2	Ergebnis	5
3	Objektbeschreibung	7
4	Bodenwert	11
5	Gebäudestandard und RND	13
6	Wertermittlung	14
7	Ergebnisse	25
8	Ergänzende Erläuterungen	26
9	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
10	Literaturverzeichnis	30
11	Haftungsausschluss	30
12	Schlusserklärung des Sachverständigen	31
13	Anlagen	32

Kurzgutachten

*Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück
86899 Musterstadt, Musterstraße 12*

Wüstenrot Immobilien

Günther Strehle

Schongauer Straße 20, 86899 Landsberg / Lech

Strehle@Das-Maklerteam.de

08191 308037



Datum

28.12.2023

Wertermittlungstichtag

13.10.2022

Kennzeichen

23-09-00005

Ortstermin

01.09.2023

Auftraggeber

Herr Max Muster

Gutachter

Günther Strehle

1 Auftrag und Allgemeines

Auftraggeber

Max Muster, 86899 Musterstadt , Musterstraße 1
als Eigentümer und Privatperson

Auftrag und Zweck

Der Auftraggeber hat den Sachverständigen mit der Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) in Form eines Kurzgutachtens für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Garage bebaute Grundstück für Zwecke der Auseinandersetzung bzw. Berechnung des Zugewinnausgleichs schriftlich beauftragt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts fand am 01.09.2023 von 10:00 bis 11:00 Uhr statt. Das Bewertungsobjekt konnte unter Anwesenheit von Herrn Muster vom beauftragten Sachverständigen bei Tageslicht ungestört besichtigt werden.

Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden dem SV Grundrisse aller Geschosse, Schnitte, Ansichten, Baubeschreibung, Bauantrag, Baugenehmigung inkl. Umwidmung Einliegerwohnung sowie Wohnflächen- und Kubaturberechnungen vorgelegt. Diese Unterlagen wurden vom SV stichpunktartig überprüft, es wurden keine Abweichungen festgestellt. Das Grundbuch wurde vorgelegt und eingesehen, wertrelevante Eintragungen im Grundbuch wurden nicht vorgefunden.

Der Auftraggeber verzichtet im Rahmen des Kurzgutachtens auf ausführliche Bebilderung, weitere Recherchen, Prüfungen oder die Beschaffung darüberhinausgehender Unterlagen. Der Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

Allgemeine Angaben

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Kurzgutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

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

Das Kurzgutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA (3. Entwurf)) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Hinweise zur Modellkonformität und zu den angewendeten Verfahren

Abweichend von den obigen Angaben wurde in vorliegendem Kurzugutachten aus Gründen der Modellkonformität mit den Daten des zuständigen Gutachterausschusses auf die Anwendung der Inhalte der ImmoWertV 2021 sowie der Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA – 3. Entwurf) verzichtet und die Bewertung nach der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011 sowie der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 und der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 durchgeführt, da die ImmoWertV 2021 sowie die ImmoWertA (3. Entwurf) bisher bei der Auswertung der Kauffälle des zuständigen Gutachterausschuss noch nicht zur Anwendung kamen. Gem. § 10 Abs. (2) ImmoWertV 2021 gilt: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." und findet in diesem Kurzugutachten entsprechend Anwendung.

Hinweise zur Form und Verwendung des Kurzugutachtens

Das Kurzugutachten beschränkt sich vorwiegend auf den rechnerischen Teil, die Kurzbeschreibungen des Bewertungsobjekts, die Erläuterung der Bewertungsverfahren sowie der herangezogenen Wertansätze und ist gegenüber einem ausführlichen Wertgutachten stark verkürzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Kurzugutachten nicht alle formalen Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten erfüllt und dieses somit nur für private bzw. die hier beauftragten Zwecke verwendet werden kann. Es ist ggf. nicht als Wertnachweis gegenüber Behörden und Ämtern geeignet.

Bei Bedarf kann zu einem späteren Zeitpunkt - aufbauend auf dem vorliegenden Kurzugutachten - ein Verkehrswertgutachten als Vollgutachten erstellt werden, sofern dies erforderlich sein sollte.

2 Ergebnis

Das gepflegte Objekt mit guter Ausstattung ist gut drittverwendungsfähig und ist aktuell eigengenutzt. Die Vermietbarkeit ist sehr gut, die Verwertbarkeit als gut zu werten.

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des sowie des erteilten Auftrages, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes nur am Ergebnis des Sachwertverfahrens. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren (ertragswertverfahren) stützen dabei dieses Ergebnis. Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungsstichtag, wie folgt ermittelt:

Der Verkehrswert zum Stichtag 13.10.2022 beträgt

1.030.000 €

in Worten EineMillionundDreißigTausend Euro

Die weiter unten zusätzlich aufgeführte Ertragswertberechnung dient der Plausibilisierung und Bestimmung des Mietwertes für einen eventuellen Ausgleich. Der ermittelte Ertragswert weicht um ca. 10% vom Sachwert ab und ist damit als plausibel anzusehen.

Es handelt sich bei dem oben ausgewiesenen Verkehrswert um den bei einem Verkauf üblicherweise erzielbaren Preis, den ein aufgeklärter und wirtschaftlich normal handelnder Käufer zu zahlen bereit wäre. Der bei einem Verkauf tatsächlich erzielbare Preis kann durchaus vom ermittelten Verkehrswert abweichen, da Marktteilnehmer nicht immer umfassend aufgeklärt sind und nicht immer wirtschaftlich handeln oder bei einem Verkauf auch ungewöhnliche Umstände bzw. Interessen möglich sind.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wurde hier auch eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur informativ, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, beitragsrechtlicher 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:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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 Kurzgutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Kurzgutachten 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 Art des Gebäudes, Ausführung und Ausstattung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Volleigentum an einem in Massivbauweise (Ziegel) 1999 als Einfamilienhaus mit Gewerbeanteil errichtetem, voll unterkellertem Einfamilienwohnhaus mit einem Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, Keller (WU-Beton) und Garage. Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgen über eine im Keller befindliche Öl-Zentralheizung mit Pufferspeicher und Solarunterstützung sowie einen Kaminofen im Wohnbereich. Der Grundriss ist großzügig, vielseitig und Baujahr-typisch. Im Jahr 2017 wurde eine PV-Anlage ohne Pufferspeicher mit ca. 6,7 KwP installiert, die p.a. ca. 4000 Kwh einspeist. Im Jahr 2020 wurde der Gewerbebereich mit Baugenehmigung zu einer separaten Einliegerwohnung umgebaut. Darin und im Haupthaus wurden 2020/2021 die Hauptbäder hochwertig erneuert.

Seit der Errichtung wurden keine weiteren wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten bautechnischen Beanstandungen über die altersgemäße Abnutzung hinaus vorgefunden, lediglich die Holzterrasse am Haupthaus muss erneuert werden.

Die obige Aufstellung der beim Ortstermin festgestellten oder nicht festgestellten bautechnischen Beanstandungen ist lediglich als Ergänzung zur Baubeschreibung zu verstehen. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen.

3.3 Lage des Grundstücks, Schnitt und Verwendbarkeit

Das realgeteilte Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Musterstadt und ist über eine private, nicht geteerte Anwohnerstraße mit – nach Eigentümerangaben – eingetragenem Wegerecht erschlossen und erreichbar.

Die Außenanlagen sind üblich, der Garten ist gepflegt. Es sind keine wertmindernden Emissionen hörbar.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte und des Bayern-Viewers plausibilisiert. Das rechteckig geschnittene und nahezu ebenerdig gelegene Grundstück ist normal verwendbar.

3.4 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 800 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterweg 1
PLZ / Ort 86899 Musterstadt
Gemeinde Musterstadt
Einwohnerzahl 9.999
Kreis Musterkreis
Bundesland Bayern

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Musterkreis 6 (sehr gut)
Lagescore für das Bundesland Bayern 5 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland 4 (gut)

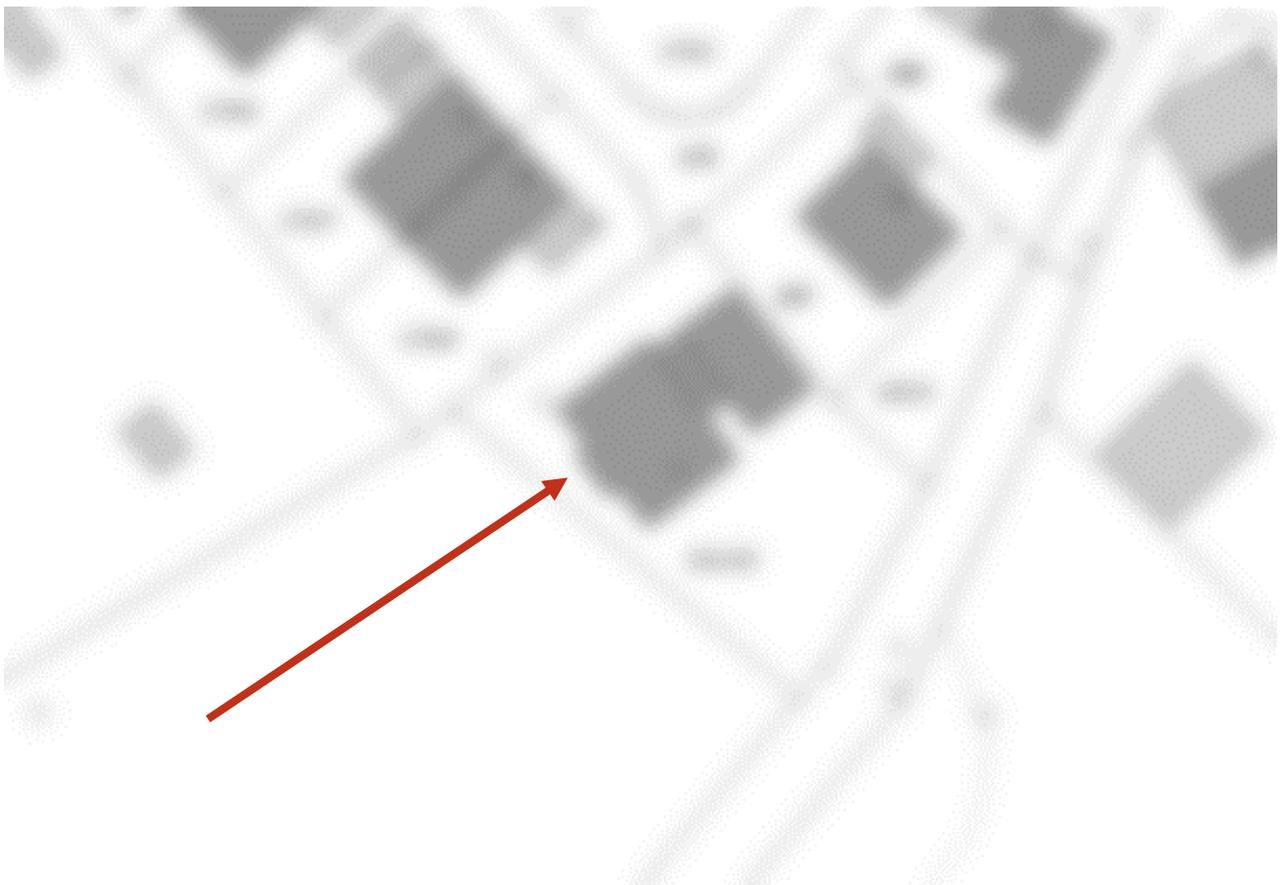
Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 6 (sehr gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





Auszug aus der amtlichen Flurkarte, Flurnummer 123/45

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	teilweise eigengenutzt
Baujahr	1999
Wohnfläche	287 m ²
Brutto-Grundfläche	647 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	teilweise ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze	2
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Photovoltaikanlage

Baujahr	2017
jährlicher Stromertrag	6.700 kWh

Gebäudestandard

mehr als ein Bad in der Hauptwohnung	ja
separates Gäste-WC in der Hauptwohnung	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
offener Kamin / Kachelofen	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	teilweise

4 Bodenwert

Nach ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die 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. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Musterstadt, sowie die vom Gutachterausschuss für anzuwendenden Grundstückswerte aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte. Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

Die Bodenwertermittlung basiert allgemein auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

4.1 Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	175,00 €/m ²
Lage	Musterstraße 1, 86899 Musterstadt
Quelle	Gutachterausschuss Muisterstadt
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	Ortsgenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2022
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	Keine Angaben

4.2 Bodenwertermittlung

Grundstücksgröße 800 m²

		beitragsfreier Ø Bodenwert	175,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Zeitliche Anpassung	01-2022	10-2022	x 1,05
Ortsrandlage			x 1,10
		angepasster beitragsfreier Bodenwert	202,13 €/m ²

Bodenwert Grundstück 161.704 €

5 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	3,38	1999	72	50

Gebäudestandard (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände			1,00			23,00	23,00
Dach			1,00			15,00	15,00
Fenster und Außentüren			0,80	0,20		11,00	11,00
Innenwände und -türen			0,80	0,20		11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			0,20	0,80		11,00	11,00
Fußböden			0,50	0,50		5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen				0,50	0,50	9,00	9,00
Heizung				1,00		9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00	6,00
Summe (%)			66,30	29,20	4,50	Gesamt	100,00

relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	3

resultierender Modernisierungsgrad leicht modernisiert
 tatsächliches Gebäudealter 23
 Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters 49
 (modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads 50

6 Wertermittlung

6.1 NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

NHK-2010-Typ	1.01
NHK-2010-Grundwert (gilt für 300 m ² BGF)	900 €/m ²

NHK – Zu-/Abschlag

Grund	Zu-/Abschläge
Kellerteilausbau	37 €/m ²
Zwischensumme	937 €/m ²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmale	Anpassungsfaktor
Gebäudegröße	0,810
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1,030
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	782 €/m ²

2 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	336 €/m ²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmale	Anpassungsfaktor
Doppelgarage	0,950
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	319 €/m ²

6.2 Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	647	782	1,697	858.604	30,56	596.215
2 Garage(n)	30	319	1,697	16.240	30,56	11.277
Gebäudesachwert insgesamt						607.492

6.3 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,697	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	13.10.2022

Sachwert		Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		607.492 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 30.375 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		637.867 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,06	676.139 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 161.704 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		837.843 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,233	1.033.060 €
angenommener Ertrag der Photovoltaikanlage / kWh	12,20 Cent	
anrechenbarer Barwert der Photovoltaikanlage		+ 6.252 €
Einbauküche, Kaminofen, Zeitwerte, ca.		10.000 €
Defekte Terrasse erneuern		-12.000 €
Sachwert		1.037.312 €
		rd. 1.030.000 €

6.4 Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
1,06	Sprengnetter	2022

Datengrundlage und Methode

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben.

6.5

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,233	Sprengnetter	01.04.2022	1,90%	-

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 223.090 Kaufpreisen abgeleitet, davon 111.941 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 118 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2022, veröffentlicht 22.07.2022 und sachverständig angepasst.

6.6 Ertragswertermittlung

6.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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.

6.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. 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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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 (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. 3 ImmoWertV 21)

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 Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Rohhertrag im Marktwert

Nutzung	Objektbezeichnung	RND	LZS	Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohhertrag	
		(Jahre)	(%)			pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
w	Einfamilienhaus mit Einliegerwoh- nung	50	2,00	287				8,82	30.376
w	Garagen	50	2,00		2				864
	Ø nach RE	50	2,00						
	Gesamt			287	3	0			31.240
	Gesamt Wohnen			287	3	0			31.240

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Kranken-
haus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt
L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete 9,42 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Gebäudeart	Eigentumswohnung	EFH m. EW, freistehend	1,100
Fläche	70	287	0,851
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			8,82 €/m ²

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Objektbezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Miet-	Modernisierungs-		Sonstiges		Gesamt
		pro Einheit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	ausfall- wagnis % des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Ein- heit (€)	% des RoE	
w	Einfamilienhaus mit Einliegerwoh- nung	312,00	1,03	12,20	0,48	2,00	0,00	0,00		0,00	14,55
w	Garagen	41,00	9,49	92,00		2,00	0,00			0,00	32,75

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Kranken-
haus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt
L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Ertragswert

	Marktwert	
	Wohnen	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	31.240 €	31.240 €
Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)	15,06 %	15,06 %
BWK % des Rohertrags		15,06 %
zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %	0,00 %	0,00 %
% des Rohertrags (angesetzt)		15,06 %
Bewirtschaftungskosten absolut		4.705 €
jährlicher Reinertrag		26.535 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 2,00 %		
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 3.234 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		23.301 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 31,424
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 50 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		732.211 €
PV-Anlage, anrechenbarer Barwert		6.252 €
Einbauküche, Kaminofen, Zeitwerte, ca.		10.000 €
Defekte Terrasse erneuern		-12.000 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 161.704 €
Ertragswert		898.167 €
		rd.
		898.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)	
9,42 €/m ²	Sprengnetter	01.10.2022	8,68 - 10,22	

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1850 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 593978 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Liegenschaftszinssatz Ein- und Zweifamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
2,00	IVD	01.01.2022	-	-

Datengrundlage und Methode

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten
Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	0,5–3,0 %	70–90 Jahre	18–30 %
A 2 Frei stehendes EFH	1,0–3,5 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 3 Nicht frei stehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %

7 Ergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert		
Bodenwert	161.704 €	(202 €/m ²)	Bodenwert
Sachwert	1.030.000 €	(3.589 €/m²)	Sachwert – Wertbestimmendes Verfahren
Ertragswert	898.000 €	(3.129 €/m ²)	Ertragswert – nur informativ

8 Ergänzende Erläuterungen

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Für diese wird keine Haftung vom Unterzeichner übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Flächenangaben und Flächenberechnungen

Für die Verkehrswertermittlung standen Baupläne zur Verfügung, die hinsichtlich Maßgenauigkeit beim Ortstermin nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft wurden. Die Ermittlung der für die Bewertung erforderlichen Maße und Flächen wurde auftragsgemäß anhand der Baupläne vorgenommen. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass es sich hierbei um Circa-Werte handelt, welche eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit aufweisen.

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Verkehrswertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

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. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Rohertrag

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. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengnetter-Vergleichsmietensystem.

Bewirtschaftungskosten

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 und das Mietausfallwagnis. 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. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BewG:

Bewertungsgesetz

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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 tlw. weiter Anwendung)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ImmoWertV 2021

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)

ImmoWertA (3. Entwurf)

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVA (3. Entwurf))

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

10 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 9. Auflage, Köln, 30.12.2019. Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert
Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 6. Auflage Oktober 2015

11 Haftungsausschluss

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Kurzgutachten 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 Kurzgutachtenbearbeitung 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 € 952 inkl. MwSt. begrenzt.

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

12 Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Kurzugutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten inkl. Anlagen. Es ist nur mit der Unterschrift des Sachverständigen gültig. Dem Sachverständigen überlassene Materialien bzw. Kopien und eine Ausfertigung dieses Kurzugutachtens werden in seinem Büro digital archiviert. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Kurzugutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Kurzugutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Landsberg, 04.09.2023



13 Anlagen



Ansicht Front



Rückseite / Einliegerbereich



Zufahrt über gekiesten Privatweg



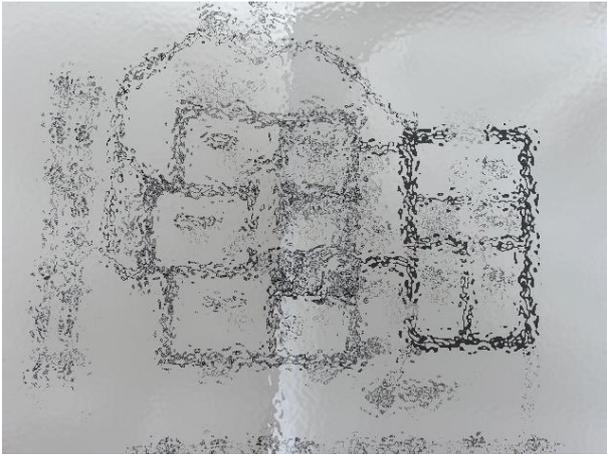
Holz der Terrasse defekt



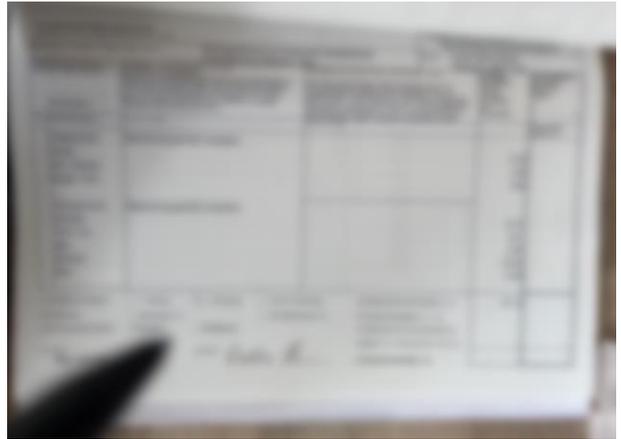
Grundriss Erdgeschoss nach Umbau



Grundriss Dachgeschoss nach Umbau



Grundriss Keller nach Umbau



Wohnfläche der Einliegerwohnung

Wohnflächen Haupthaus

Raum	Fläche (m²)	Wohnfläche (m²)	Wohnfläche (m²)
Wohnung	110,00	110,00	110,00
Küche	10,00	10,00	10,00
Badezimmer	5,00	5,00	5,00
WC	2,00	2,00	2,00
Flur	10,00	10,00	10,00
Abstellraum	5,00	5,00	5,00
Wohnzimmer	30,00	30,00	30,00
Schlafzimmer	20,00	20,00	20,00
Terasse	10,00	10,00	10,00
Garten	10,00	10,00	10,00
Gesamt	110,00	110,00	110,00

Wohnflächen Haupthaus



Ansichten



Bilder und Grafiken wurden (nur) für dieses Mustergutachten unkenntlich gemacht