

Lutz Immobilien • Christian-Völter-Straße 30 • 72555 Metzingen

Frau
Monika Mustermann
Musterstraße 190
70000 Musterstadt

Jochen Lutz

Sachverständiger

Fon 07123 42026

Fax 07123 18671

lutz@lutzimmobilien.de

Datum: 11.02.2020

Az.: 1215

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Reiheneckhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus) bebaute Grundstück
in 70000 Musterstadt, Musterstraße 190**

BILD ENTFERNT

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.10.2019 ermittelt mit rd.

334.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Ermittlung des Verkehrswerts	6
2.1	Grundstücksdaten	6
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung	6
2.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	6
2.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	6
2.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	6
2.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	7
2.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	7
2.3	Bodenwertermittlung	8
2.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	10
2.4	Sachwertermittlung	11
2.4.1	Sachwertberechnung	11
2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
2.5	Vergleichswertermittlung	19
2.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	19
2.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	19
2.5.3	Vergleichswert	20
2.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	20
2.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
2.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	20
2.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	21
2.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	21
2.6.5	Verkehrswert	21
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
3.3	Verwendete fachspezifische Software	24

Muster

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reiheneckhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus)
Objektadresse:	Musterstraße 190 70000 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt XXXXX, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flurstück XXXXX/X (350 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Frau Monika Mustermann Musterstraße 190 70000 Musterstadt Auftrag vom 23.10.2019
Eigentümer (gemäß Grundbuch):	Frau Alexandra Mustermann Musterstraße 190 70000 Musterstadt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Erbaueinandersetzung
Wertermittlungstichtag:	23.10.2019
Qualitätsstichtag:	23.10.2019 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2019
Umfang der Besichtigung:	Vollständige Inaugenscheinnahme des Wohnhauses und der Außenanlagen; die Garage war am Ortstermin nicht zugänglich. Hier wird auftragsgemäß ein verkehrsüblicher Unterhaltungszustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Monika Mustermann; der Sachverständige Jochen Lutz
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">• Flurkartenauszug (ohne Maßstab)• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom XX.XX.XXXX• generische Grundrisse von XXX-Haustyp• Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, tlw. WoFIV)

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:250 vom 28.10.19
- Grundstücksmarktbericht Musterstadt 2019
- Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF)
- Aufmaß des Erdgeschosses nach WoFIV

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

< Angaben entfernt >

Muster

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reiheneckhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus) bebaute Grundstück in 70000 Musterstadt, Musterstraße 190 zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2019 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	XXXXX	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt		XXXXX/X	350 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

2.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

2.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

2.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

2.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

2.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

2.2.1.4.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig, wie bereits beschrieben, das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mietentnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze** nicht bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

2.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss zum 31.12.2018 veröffentlichten Bodenrichtwertkarte für Zone XXXX "Name der Zone".

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **390,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	180,00 m ²
Grundstücksbreite	=	6,00 m
„Bauweise“	=	Mittelhaus

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	350,00 m ²
Grundstücksbreite	=	8,70 m
„Bauweise“	=	Eckhaus

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 390,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	23.10.2019	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 401,93 €/m ²	E2
GFZ	0,6	0,5	× 1,00	E3
Fläche (m ²)	180,00	350,00	× 0,98	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Breite (m)	6,00	8,70	× 1,00	E5
„Bauweise“	Mittelhaus	Eckhaus	× 1,00	E7
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 393,67 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 393,67 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	393,67 €/m ²	
Fläche	× 350,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 137.784,50 € rd. 137.785,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2019 insgesamt **137.785,00 €**.

2.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß Preisindex für den durchschnittlichen Bodenwert in Musterstadt haben sich die örtlichen Preise zwischen 2015 bis 2018 um durchschnittlich 3,78 % p. a. erhöht.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		23.10.2019	
BRW-Stichtag	-	<u>31.12.2018</u>	
Zeitdifferenz	=	0,81	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>3,78</u>	%/Jahr
insgesamt		3,06	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03

E2

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

E3

Gemäß Angaben des Gutachterausschusses ist "beim Teilmarkt individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) i. d. R. keine Abhängigkeit des Bodenrichtwerts vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) erkennbar.". Entsprechende WGFZ Umrechnungskoeffizienten wurden im Grundstücksmarktbericht ebenfalls nicht veröffentlicht.

E4

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die im örtlichen Grundstücksmarktbericht 2019 empfohlene Anpassung von Übergrößen (Wertansatz für Gartenland nur 10 % des Richtwerts) erscheint dem Sachverständigen nicht marktkonform. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt daher unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Da örtlich keine WGFZ Anpassung erfolgt wird unterstellt, dass das Grundstück bereits entsprechend angepasst wurde.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Doppelhaushälfte

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	350,00	1,00
Vergleichsobjekt	180,00	1,02

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,98

E5

Eine weitere Anpassung an die abweichende Grundstücksbreite (eingangsseitig gemessen) ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da das Grundstück bereits an die abweichende Größe des Richtwertgrundstücks angepasst wurde.

E6

Aufgrund der Eigenschaft als Eckhaus keine messbaren Werteeinflüsse durch den abweichenden (und gut nutzbaren) Grundstückszuschnitt.

E7

Eine Anpassung an die abweichende "Bauweise" (Reiheneckhaus vs. Reihenmittelhaus) ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da das Grundstück bereits an die abweichende Größe des Richtwertgrundstücks angepasst wurde.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	251,34 m ²	34,81 m ²
Baupreisindex (BPI) 23.10.2019 (2010 = 100)	126,9	126,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	723,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	917,49 €/m ² BGF	615,47 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	230.601,94 €	21.424,51 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	6.500,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	237.101,94 €	21.424,51 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	12 Jahre
• prozentual	84,85 %	80,00 %
• Betrag	201.181,00 €	17.139,61 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	35.920,94 €	4.284,90 €
• besondere Bauteile	1.250,00 €	
• besondere Einrichtungen		800,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	37.170,94 €	5.084,90 €

Gebäudesachwerte insgesamt		42.255,84 €
Sachwert der Außenanlagen	+	8.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	50.255,84 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	137.785,00 €
vorläufiger Sachwert	=	188.040,84 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,78
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	334.712,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	-	0,00 €
	=	334.712,70 €
	rd.	335.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) 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), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,4	0,1	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	68,8 %	30,3 %	0,9 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	68,8	471,28
3	785,00	30,3	237,86
4	945,00	0,9	8,51
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 717,65

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			717,65 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie			
• Zweifamilienhaus	×	1,05	
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,96	
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=		723,39 €/m ² BGF
	rd.		723,00 €/m ² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² 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], Kap. 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 Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Zeitwert der Markise wird pauschal bemessen; die Eingangstreppe mit Überdachung und die Kelleraußentreppe nebst Gaube werden entsprechend der Sprengnetter Bauteiltabellen im interpolierten NHK-Standard 2,3 angesetzt.

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube	2.800,00 €	
Kelleraußentreppe	2.500,00 €	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.200,00 €	
Markise		1.250,00 €
Summe	6.500,00 €	1.250,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Garage

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
elektrischer Torantrieb		800,00 €
Summe		800,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gemäß Modellvorgabe des örtlichen Gutachterausschusses wird ein Mindestbetrag für die Außenanlagen von 8.000 € angesetzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Angaben der Auftraggeberin) ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,5	0,0	B02
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	0,0	B06
Summe		1,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Einbau einer neuen Haustüre und Austausch eines Dachflächenfensters (2008)

B06

Einbau eines barrierefreien Badezimmers mit bodentiefer Dusche im EG (2005); Erneuerung der Badewanne im OG

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2019 – 1955 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 64 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 10 Jahre =) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2019 – 56 Jahren =) 1963.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1963

zugrunde gelegt.

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

Das (gemäß Angaben der Auftraggeberin) ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Austausch Garagentore	2	2,0	0,0	B02
Summe		2,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Einbau elektrischer Sektionaltore mit Solarunterstützung in 2017

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2019 – 1964 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 55 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 12 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2019 – 48 Jahren =) 1971.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde entsprechend des Musterstädter Grundstücksmarktbericht 2019 für Reihenhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 200.000 € und einem Bodenrichtwertniveau > 380 €/m² angesetzt.

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.

2.5 Vergleichswertermittlung

2.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 2.670,00 €/m ²	
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.670,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	23.10.2019	× 1,09	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	112,38	112,38	× 1,00	
Grundstücksgröße [m ²]	200,00	350,00	× 1,01	E03
Baujahr	1970	1963	× 0,89	E05
Anbauart	Reihenmittelhaus	Reiheneckhaus	× 1,10	E06
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden	vorhanden	× 1,00	E12
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor			= 2.877,68 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– €/m ²	
insgesamt			– €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.877,68 €/m²	

2.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Gemäß der im Grundstücksmarkt veröffentlichte Indexreihe haben sich die Preise für Reihen- und Doppelhäuser zwischen 2015 bis 2018 um jahresdurchschnittlich 11,16 % erhöht; bezogen auf den Zeitraum zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag (0,81 Jahre) also um rd. 9 %.

E03 - Grundstücksgröße

Die Richtwertgrundstücke wurden auf 200 m² normiert; Anpassung erfolgt gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 für die entsprechend Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts in Gruppe 6 (325-374 m²).

E05 - Baujahr

Anpassung vom Richtwertgrundstück (Baujahre um 1970) auf die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts entsprechend Umrechnungskoeffizienten des Grundstücksmarktberichts.

E06 - Anbauart

Anpassung gemäß örtlichen Umrechnungskoeffizienten

E12 - Garage/Stellplatz

Zuschlag für zwei Garagen absolut (vgl. nachstehende Tabelle)

2.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.877,68 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.877,68 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 112,38 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 323.393,68 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 10.000,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 333.393,68 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 333.393,68 € rd. 333.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2019 mit rd. **333.000,00 €** ermittelt.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

Bezeichnung	Wert
2 Garagen à 5.000 €/Stück	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

2.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**2.6.1 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 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.

2.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

2.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **335.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **333.000,00 €** ermittelt.

2.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[335.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 333.000,000 \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 334.000,00 \text{ €}$.

2.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Reiheneckhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus) bebaute Grundstück in 70000 Musterstadt, Musterstraße 190

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	XXXXX	1
Gemarkung	Flurstück	
Musterstadt	XXXXX/X	

wird zum Wertermittlungstichtag 23.10.2019 mit rd.

334.000 €

in Worten: dreihundertvierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Metzingen, den 04. Februar 2020

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 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.

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

LBO

Landesbauordnung Baden-Württemberg, aktuelle Fassung

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] Grundstücksmarktbericht Musterstadt 2019

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2017) erstellt.