

Sachverständigenbüro Odekerken
Immobilien - Bewertung
Arnd Odekerken

Herr
Max Mustermann
Musterweg 1
60000 Musterstadt

Bankkaufmann, IHK

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobi-
lien,
ZIS Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für Immobilienbewertung D1,
DEKRA zertifiziert

Klosterstraße 15b
61462 Königstein im Taunus

Telefon: 0170 5158717
Internet: www.sib-odekerken.de
E-Mail: ao@sib-odekerken.de

Datum: 14. August 2023
Az.: AO-0001-2023

KURZ – GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 60000 Musterstadt, Musterweg 1



Frontansicht

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15. März 2023 ermittelt mit rd.

1.490.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 23 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Ermittlung des Verkehrswerts	5
2.1	Grundstücksdaten	5
2.2	Bodenwertermittlung.....	5
2.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	6
2.3	Sachwertermittlung.....	8
2.3.1	Sachwertberechnung.....	8
2.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	8
2.4	Ertragswertermittlung	18
2.4.1	Ertragswertberechnung.....	18
2.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
2.5	Verkehrswert	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Musterweg 1, 60000 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterdorf Blatt 1000
Katasterangaben:	Gemarkung Musterdorf Flur 1 Flurstück 12/34 Liegenschaftsbuch 1 Hof- und Gebäudefläche Größe 1.000 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber & Eigentümer:	Herr Max Mustermann Musterweg 1 60000 Musterstadt
	Auftrag vom 01. Februar 2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	15. März 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15. März 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	15. März 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Max Mustermann (Auftraggeber und Eigentümer) Arnd Odekerken (Sachverständiger)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt – teilweise wurden Kopien erstellt, der Rest erfolgte durch Einsichtnahme:

- Grundbuchauszug vom 15. Februar 2023
- Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, vom 15. Februar 2023
- Grundrisse sowie zur Einsichtnahme: Ansichten, Schnitt,
- Wohnflächenberechnung
- Energieausweis vom 12. Januar 2023 (gültig bis 11. Januar 2033)

Vom Gutachter wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. erstellt:

- Besichtigungsprotokoll vom 15. Februar 2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 10. März 2023

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

- Fotokamera (Modell: Apple iPhone 14+ Max)
- Kompass (Modell: Apple iPhone 14+ Max)
- Laser-Entfernungsmesser (Modell: Bosch GLM 40)

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 60000 Musterstadt, Musterweg 1 zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1	1000	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt	1	12/34	1.000 m ²

2.2 Bodenwertermittlung

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafterer Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für den Musterweg 1, 60000 Musterstadt (durchschnittliche Lage) **850,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	15.März.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	Offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 850,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01. Januar 2022	15. März 2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage	schlechtere Lage	× 0,90	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	E3
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	E4
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 765,00 €/m ²	E5
Fläche (m ²)	500	1.111	× 0,92	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E7
Bauweise			× 1,00	E8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 703,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 703,80 €/m²	
Fläche	× 1.111 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 781.921,80 € rd. 782.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15. März 2023 insgesamt **782.000,00 €**.

2.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe. Gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 10. März 2023 ist keine Veränderung aufgrund von einem stagnierenden Markt vorhanden.

E2

Das Grundstück liegt am Rand der Bodenrichtwertzone, direkt neben der Bundesstraße B000 (geringe Lärmbelästigung). Im Vergleich zur gesamten Bodenrichtwertzone wird daher ein Sachverständiger Abschlag von 10% als marktüblich angesehen und angesetzt.

E3, E4, E7, E8

Bewertungsgrundstück entspricht dem Richtwertgrundstück, keine Anpassung notwendig (ebenfalls geprüft: gem. telefonischer Auskunft beim GAA vom 10. März 2023 ist keine Veränderung vorhanden).

E5

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) 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 objektspezifisch angepassten 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 Sachwertfaktor.

E6

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt der vom GAA mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Berechnung: $0,92/1 = 0,92$

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau:

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgrößen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition angewendet werden.

Grundstücksfläche (m²)	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Umrechnungskoeffizient	1,11	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1	0,99	0,98
Grundstücksfläche (m²)	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050
Umrechnungskoeffizient	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92
Grundstücksfläche (m²)	1100	1150	1200	1250	1300	1350	1400	1450	1500
Umrechnungskoeffizient	0,92	0,91	0,91	0,9	0,9	0,9	0,89	0,89	0,89

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich HTK, MTK, RTK und Limburg-Weilburg)

2.3 Sachwertermittlung

2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	910,00 €/m ² BGF	544,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	410,75 m ²	32,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €	0,00 €
Zuschlag für besondere Einrichtungen	+	17.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	398.782,50 €	17.408,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.03.2023 (2010 = 100)	x	171,8/100	171,8/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.108,34 €	29.906,94 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.108,34 €	29.906,94 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre	43 Jahre
• prozentual		38,57 %	38,57 %
• Faktor	x	0,6143	0,6143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	420.862,05 €	18.371,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		439.233,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	26.354,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	465.587,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	782.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.247.587,91 €
Sachwertfaktor	x	1,24
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.547.009,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	10.000,00 €
Sachwert	=	1.557.009,01 €
	rd.	1.560.000,00 €

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.März 2023 insgesamt **1.560.000,00 €**.

2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde aus den mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,8	0,2
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %				0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	2,2 %	41,1 %	44,5 %	12,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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 Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

1.32 EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	2,2	15,18
3	790,00	41,1	324,69
4	955,00	44,5	424,98
5	1.190,00	12,2	145,18
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,7			= 910,03

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 910,03 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 910,03 €/m² BGF
rd. 910,00 €/m² 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 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: 14.1 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	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 544,00
gewogener Standard = 4,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 544,00 €/m² BGF
rd. 544,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Für den Kamin wurde dementsprechend pauschal 8.000,00 € angesetzt.

Anmerkung: Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Zuschlag 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.

Für die Küche wurden dementsprechend pauschal 15.000,00 € und für die Markise 2.000,00 € angesetzt, in Summe 17.000,00 €.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (Regionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Zurzeit beträgt dieser 1,0.

Baupreisindex

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

Berechnung:

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 15. März 2023: 1,547

Baupreisindex zum Basisjahr NHK 2010: 0,901

Formel: (BPI am WES / BPI im Basisjahr)

aktueller BPI: $1,547/0,901 = \underline{1,718}$

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden modellkonform nach dem Sachwertmodell Hessen (IMB 2023 des GAA [5]) berechnet: 5%.

Es erfolgt ein Aufschlag von +1% begründet durch hochwertige Einfriedung sowie der üppigen und aufwendigen Begrünung und der Wertigkeit der Bepflanzung (u.a. japanische Zierpflanzen, alte Hortensienstämme (30 Jahre, lt. Aussage des Eigentümers).

Berechnung: 5% nach Modell + 1% Aufschlag = 6%

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (439.233,88 €)	26.354,03 €
Summe	26.354,03 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde modelkonform und entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage des IMB 2023 des GAA [5] (Seite 126), dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst (siehe auch dieses Gutachten, Seite 28 „Sachwertfaktor“).

Restnutzungsdauer

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

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

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

(*Einfamilienhaus (Baujahr 1960) und Garage (Baujahr 1994) bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden als ein zusammengehörendes Objekt in der Ermittlung der Restnutzungsdauer betrachtet)

Das 1960 (gemäß Bauakte) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 15 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		15,0	0,0	

B01

2010 erfolgte eine umfangreiche Dachdämmung mit 14 cm Dämmmaterial, verlegt auf dem Dachboden.

B02

2023 erfolgte ein Austausch sämtlicher Fenster inkl. Rollläden durch 3-fach verglaste und wärmeisolierte Fenster. Die

neuen Rollläden sind ebenfalls gedämmt, inkl. der Rollladenkästen

B03

2010 und 2023 wurden diverse Wasserleitungen erneuert. Dies erfolgte durch Grundrissänderungen (2010) und durch Erneuerung der Gas-Heizung.

B04

2023 wurde die alte Heizung (Bj. 1993) durch eine neue Gasheizung, welche den gültigen gesetzlichen Vorschriften vollumfänglich entspricht, ausgetauscht. Ebenso hat eine Isolierung aller Leitungen stattgefunden.

B05

2010 wurden die Außenwände mit 12 cm Dämmmaterial gedämmt.

B06

2010 wurde das Gäste-WC und das Bad im OG vollumfänglich saniert (Grundrissänderung) und mit hochwertigem Porzellan und Armaturen bestückt (Duravit Puravida).

2022 wurde das Bad im EG vollumfänglich saniert und mit hochwertigem Porzellan und Armaturen bestückt.

B07

2010 wurde in Teilbereichen (Küche: Granit, Flur und Treppe: Fliesen) der Bodenbelag erneuert.

B08

2010 erfolgt im Rahmen einer großen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme eine Grundriss Umgestaltung. Die kleine Küche wurde in den großen Wohnraum integriert, so daß eine große Wohnraumküche mit Kamin entstand. Das Badezimmer im OG wurde als En Suite Bad in das Schlafzimmer integriert.

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1960 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} = 7$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Berechnung der Restnutzungsdauer (gem. ImmoWertV):

Formel für die Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$

Auszug aus ImmoWertV 21, Anhang 2 Tabelle 3:

Modernisierungs- punkte	A	b	c	Ab einem relativen Alter von
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%*

$$RND = 0,278 \cdot 63^2 / 70 - 0,617 \cdot 63 + 0,9485 \cdot 70$$

RND = 43 Jahre

* Anmerkung: Da ein relatives Alter von 90,00% ($= \text{Alter} / GND \cdot 100\% = 63 / 70 \cdot 100\%$) vorliegt wird der Mindestwert von 13% überschritten. Aus diesem Grund führen die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der RND.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (43 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} = 27$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 27 \text{ Jahren} = 1996$).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde auf Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses (vgl. Grundstücksmarktbericht [5]) unter sachverständiger Würdigung und Anpassung ermittelt.

Für den vorläufigen Sachwert von 1.258.774,00 € und dem lageangepassten beitragsfreien Bodenrichtwert zum Stichtag von 765 €/m² wird kein Sachwertfaktor angegeben. Dieser liegt außerhalb des tabellierten Bereichs.

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau								
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 149 €/m ²	150 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 899 €/m ²	ab 900 €/m ²
	(50 €/m ²)	(125 €/m ²)	(175 €/m ²)	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(600 €/m ²)	(800 €/m ²)	(1000 €/m ²)
150.000	1,65								
200.000	1,44	1,75							
250.000	1,30	1,58	1,68	1,75					
300.000	1,19	1,45	1,54	1,64	1,73	1,82			
350.000	1,11	1,34	1,43	1,55	1,65	1,73			
400.000	1,04	1,26	1,34	1,47	1,58	1,66	1,80		
450.000	0,99	1,19	1,26	1,41	1,52	1,60	1,71		
500.000			1,20	1,35	1,47	1,55	1,64	1,79	
550.000				1,30	1,43	1,51	1,57	1,73	
600.000					1,39	1,47	1,52	1,68	
650.000						1,43	1,47	1,63	
700.000						1,40	1,42	1,58	1,72
750.000							1,38	1,54	1,69
800.000							1,34	1,51	1,66
850.000							1,31	1,48	1,64
900.000								1,44	1,62
950.000								1,42	1,60
1.000.000								1,39	1,58
1.050.000								1,37	1,56
1.100.000								1,34	1,54
1.150.000									1,52
1.200.000									1,51

Nach sachverständiger Einschätzung und einer vorsichtigen Extrapolation wird ein Sachwertfaktor von **1,24** für angemessen und geeignet angesehen und in der Sachwertermittlung angesetzt.

Begründung/Berechnung:

In der Tabelle erkennt man folgende Zusammenhänge:

- je höher der vorläufige Sachwert, desto geringer der Sachwertfaktor
- je höher das Bodenwertniveau, desto höher der Sachwertfaktor
- im höherpreisigen Bodenrichtwertniveau vergrößern sich die Wertabstände bei gleichem vorläufigem Sachwert
- die Sachwertfaktoren werden für den Mittelwert der Bodenrichtwertspanne aufgeführt

Bei einer vorsichtigen Extrapolation würde sich in der Spalte für 800 €/m² lageangepasster Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag ein Sachwertfaktor von 1,27 ergeben:

vorläufiger Sachwert	Bodenricht- wertniveau	
	800 €/m ²	Differenz
1.000.000	1,39	
		-2
1.050.000	1,37	
		-3
1.100.000	1,34	
		-2
1.150.000	1,32	
		-3
1.200.000	1,29	
		-2
1.250.000	1,27	

(Anmerkung: Die Interpolation auf den vorläufigen Sachwertfaktor auf Basis von 1.258.744,00 € ergibt 1,2652' aufgerundet ebenfalls 1,27)

Aufgrund des beim Bewertungsobjekt vorliegenden geringeren lageangepassten Bodenrichtwerts am Wertermittlungstichtag von 765 €/m² würde dieser Sachwertfaktor noch etwas geringer ausfallen:

vorläufiger Sachwert	Bodenricht- wertniveau		Differenz
	600 €/m ²	800 €/m ²	
750.000	1,38	1,54	-1,6
800.000	1,34	1,51	-1,7
850.000	1,31	1,48	-1,7

Der vorsichtigen Extrapolation zur Folge würde die Differenz zwischen Bodenrichtwertniveau von 600 €/m² zu 800 €/m² 1,7 betragen. Der vorsichtig extrapolierte Sachwertfaktor beträgt dann bei einem Bodenrichtwertniveau von 600 €/m² 1,27 – 1,7 = 1,1.

Durch erneute Interpolation der beiden Werte erhält der Sachverständige für das zu bewertende Objekt einen Sachwertfaktor von 1,24025 (**rd. 1,24**) für sachgerecht und plausibel.

Interpolation		
600	765	800
1,1	1,24025	1,27

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	+10.000,00 €
• Terrasse +10.000,00 €	
Summe	+10.000,00 €

Erläuterungen zu den Sonstigen Rechten und Belastungen

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für die Terrasse wurden dementsprechend pauschal **10.000,00 €** angesetzt.

Anmerkung: Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

2.4 Ertragswertermittlung

2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Haus	250,75		12,50	3.134,38	37.612,56
Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			250,75	1,00		3.184,38	38.212,56

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		38.212,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.640,38 €
jährlicher Reinertrag	=	33.572,18 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 782.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	12.512,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.060,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,917
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	651.117,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	782.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.433.117,59 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.433.117,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	10.000,00 €
Ertragswert	=	1.443.117,59 €
	rd.	1.440.000,00 €

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.März 2023 insgesamt **1.440.000,00 €**.

2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde aus den mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde gem. Mietspiegel 2023 der Stadt Musterstadt ermittelt und beträgt € 12,50.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

- für die Mieteinheit Haus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	3.385,13
Mietausfallwagnis	2,00	----	752,25
Summe			4.481,38 (ca. 12 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00		12,00
Summe			159,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Ertragswertmodell Hessen des IMB 2023 des GAA [5] bestimmt:

Ertragswertmodell Hessen							
	Wohnnutzung			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro- / Verwaltung	Verbraucher- märkte	Gewerbe / Industrie
Datenmaterial	Kaufkäufe von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungs- dauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungs- dauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen 						

* Gewerbe- / Industrie - Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

Folgende Modellparameter werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu Grunde gelegt	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 EW-RL.
Wohn- und Nutzfläche	Die vermietbare Fläche ergibt sich aus den geprüften Käuferangaben (Fragebogen).
Miete	Die Miete wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.
Bodenwert	Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde.
Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 19 ImmoWertV vom 19.05.2010)	Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 87,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Zur Orientierung werden die Bewirtschaftungskosten in der Ergebnistabelle als prozentualer Wert des Rohertrags zusätzlich angegeben.

Daraus ergibt sich nun folgender Liegenschaftszins:

9.3.1 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Marktbereich 1									
2022	0,4	1,0	32,6	5,6	86	6,87 (5,15 - 9,50)	175 (45 - 390)	37	21
Marktbereich 2									
2022	0,6	0,9	26,7	5,8	131	5,12 (2,90 - 9,83)	59 (21 - 135)	35	27
Marktbereich 3									
2022	0,8	0,9	29,9	5,7	145	6,94 (3,91 - 10,34)	176 (30 - 580)	36	21
Marktbereich 4									
2022	1,1	0,8	34,5	5,6	106	9,19 (5,88 - 12,34)	485 (110 - 1.000)	42	16
Marktbereich 5 (BRW < 700 €/m²)									
2022	1,1	0,6	34,3	5,2	117	9,69 (5,89 - 13,60)	553 (255 - 688)	36	15
Marktbereich 5 (BRW ≥ 700 €/m²)									
2022	1,6	0,6	33,9	5,8	163	11,91 (7,89 - 17,20)	953 (700 - 1.400)	41	12
Marktbereich 6									
2022	1,1	0,6	31,5	5,5	69	6,80 (3,98 - 9,71)	226 (33 - 600)	40	20

(Quelle: S. 139, Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für HTK, MTK, RTK, Landkreis Limburg-Weilburg [5])

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist gem. IMB 2023 des GAA [5] entnommen.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. IMB 2023 des GAA [5] beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	+10.000,00 €
• Terrasse +10.000,00 €	
Summe	+10.000,00 €

Erläuterungen zu den Sonstigen Rechten und Belastungen

(siehe Sachwertverfahren)

2.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.500.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **1.430.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 60000 Musterstadt, Musterweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1000	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt	1	12/34

wird zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023 als einfacher Durchschnitt mit rd.

1.465.000 €

in Worten: eine Million vierhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Königstein im Taunus, den 14. August 2023



Sachverständiger Arnd Odekerken

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Beschaffungsgarantie, 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 Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal x.xxx.xxx,xx EUR begrenzt.

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