



DIPL.-ING. (FH) BERND NEUKE

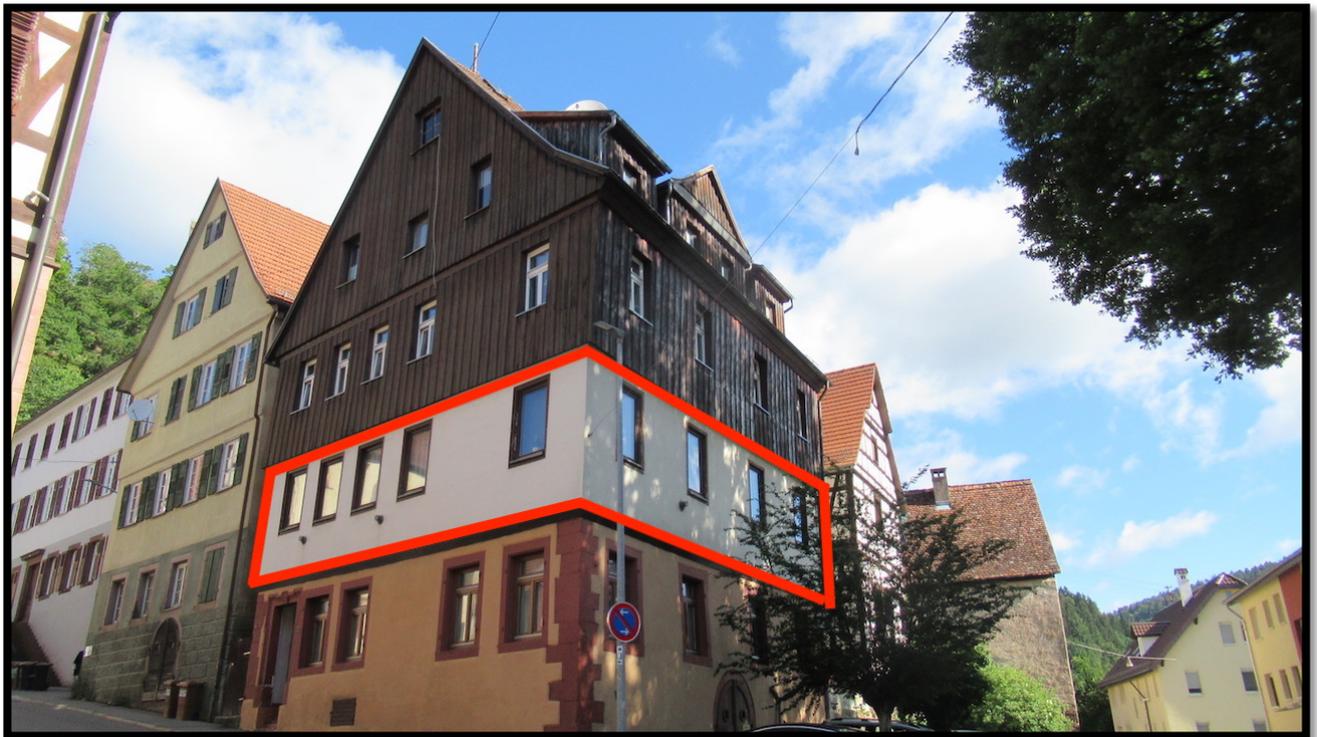
von der Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Gebäuden

BANNWALDSTRASSE 20a * 75181 PFORZHEIM * TEL: 07231 – 789319

Aktenzeichen: 036-2020-06-24
Aktenzeichen Amtsgericht Calw: 1 K 8 / 20

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das Sondereigentum Nr. 2 an dem mit einem
Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück
in 75378 Bad Liebenzell, Kirchstr. 20



Der Verkehrswert von Sondereigentum Nr. 2 wurde zum Stichtag
24.06.2020 ermittelt mit rd.

57.100,- €.

Dieses Gutachten ist anonymisiert und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Es kann in Teilbereichen unvollständig sein. Das vollständige Gutachten ist beim Amtsgericht einsehbar.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:	Fünf-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilien-Wohnhauses	
Grundbuchangaben:	Flst.Nr.:	5
	Größe:	176 qm
	Gemarkung:	Liebenzell
	Miteigentumsanteil:	280/1.000 für SE-Nr. 2
Grundstück:	Bauliche Nutzung:	Mischgebiet (M)
	Erschließungszustand:	Voll erschlossen
	Planungsgrundlage:	§ 34 BauGB
	Qualität:	Baureifes Land
	Besonderheiten:	Verkehrsreiche Lage
Hauptgebäude:	Baujahr:	1786
	Anbauten, Umbauten:	1995 Balkonanbau
	Geschossigkeit:	UG, EG, 2 OG, DG
	Wohnflächen SE-Nr. 2:	Rd. 94 qm
	Nutzung:	Vermietet zu 700 €/KM
Nebengebäude:	Keine	
	Baujahr:	
	Nutzfläche:	
	Nutzung:	
Besonderheiten GB Abt. II:	Zwangsversteigerung	
Objektdaten Hauptgebäude:	Gesamtnutzungsdauer:	64 Jahre
	Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Kennzahlen:	Ertragswert:	51.900 €
	Sachwert:	62.200 €
	Verkehrswert:	57.100 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte im Verfahren:	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	12
3.2	Gebäude.....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.3	Bodenwertermittlung.....	20
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Ertragswertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25
4.5	Sachwertermittlung	28
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.5.3	Sachwertberechnung.....	32

4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	37
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	37
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	38
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	38
4.6.5	Verkehrswert	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in Mehrfamilien-Wohnhaus
Objektadresse:	Kirchstr. 20 75378 Bad Liebenzell
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Böblingen Gemeinde Bad Liebenzell Grundbuchbezirk Liebenzell Blatt-Nr. 10.835, BV Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Liebenzell Kirchstraße 20 Gebäude- und Freifläche Flst.Nr. 5, Größe 176 qm
Miteigentumsanteile:	280/1.000 für Sondereigentum Nr. 2

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht 75363 Calw
Aktenzeichen:	1 K 8 / 20 Beschluss vom 27.04.2020 Beauftragung vom 28.04.2020

Eigentümer SE-Nr. 2: Siehe separates Anschreiben

1.3 Beteiligte im Verfahren:

Siehe separates Anschreiben

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beweisbeschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 27.04.2020 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden, Ermittlung der Verkehrswertes für ein Zwangsversteigerungsverfahren

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Stichtag

Wertermittlungsstichtag: 24.06.2020

Qualitätsstichtag: 24.06.2020

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tage der Ortsbesichtigung: 18.06.2020 von 09:30 Uhr bis 10:00 Uhr
24.06.2020 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Siehe separates Anschreiben

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Straßenkarte und Stadtplan von Bad Liebenzell;
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1:500;
- Grundbuchauszug vom 11.04.2020;
- Wohnflächenberechnung zu SE-Nr. 2 aus den Planunterlagen (Teilungserklärung) von 1995;
- Bewilligung vom 03.03.1995 (UR 162/1995);
- Bewilligung vom 03.12.1998 (UR 1220/1998) daran angesiedelt: Aufteilungsplan, auszugsweise, bezüglich der Wohnung Nr. 2 sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung;
- Grundrissplan zu SE-Nr. 2 aus den Planunterlagen;
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2018;
- Mündliche Auskunft vom 18.06.2020 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch

- die Stadtverwaltung Bad Liebenzell;
- Mündliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung Bad Liebenzell;
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Stadtverwaltung Bad Liebenzell vom 18.06.2020;
- Schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadtverwaltung) vom 18.06.2020;
- am Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses Pforzheim;
- Mietspiegel 2019 der Stadt Pforzheim;
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Vom Sachverständigen wurden zur Gutachtenerstellung keine weiteren Sachverständigen herangezogen

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Landkreis Calw

Ort und Einwohnerzahl: Bad Liebenzell ist eine ca. 9.000 Einwohner zählende Bade- und Kurstadt im nördlichen Schwarzwald. Sie liegt im Landkreis Calw, rund 20 Kilometer südlich von Pforzheim. Bad Liebenzell liegt westlich der Landesmitte von Baden-Württemberg im Nagoldtal. Das Gemeindegebiet hat eine Höhenlage von 320 bis 716 Metern.

Zur Stadt Bad Liebenzell gehören die ehemaligen Gemeinden Beinberg, Maisenbach, Möttlingen, Monakam, Unterhaugstett und Unterlengenhardt. Zur Stadt Bad Liebenzell in den Grenzen von 1970 gehören die Stadt Bad Liebenzell und die Häuser Monbachtal und Maisenbacher Sägemühle. Zu den ehemaligen Gemeinden Beinberg, Monakam, Unterhaugstett und Unterlengenhardt gehören jeweils nur die gleichnamigen Dörfer.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsreicher und westlicher Ortsrandlage von Bad Liebenzell, im Kreuzungsbereich von Kirchstraße und Zeppelinstraße, in Richtung Unterlenghardt. Die Kirchstraße führt stadtauswärts und auch zur Burg Liebenzell und wird ganztägig von Fahrzeugen aller Art stark befahren. Das Zentrum von Bad Liebenzell mit Rathaus und Stadtpark liegt in kurzer Entfernung und ist auch fußläufig gut erreichbar. Die Gegend rund um das zu bewertende Objekt kann als einfache bis mittlere Wohnlage eingestuft werden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung in offener Bauweise, Hotels, Polizeistation u. a.
Beeinträchtigungen:	Fahrzeugverkehr der angrenzenden Kirchstraße, welche von und nach Bad Liebenzell und umliegende Ortschaften führt.
Topografie:	In aufsteigender leichter Grundstückslage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksbreite an der Kirchstraße: ca. 13 m Grundstücksbreite an der Zeppelinstraße: ca. 16 m
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die das Grundstück erschließende Kirchstraße ist als öffentliche Durchgangsstraße mit Verkehrszone 50 ausgebaut, welche in ca. 20 m stadteinwärts in Verkehrszone 30 übergeht.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Asphaltbelag, Gehwege beidseitig vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Strom über Freileitung, Telefon, TV-Kabel, Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Straßenseitige Grenzbebauung des Wohnhauses an den öffentlichen Bürgersteig
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Sanierungsverfahren „Stadtkern III“ ist eingeleitet.

Eingetragen am 12.08.2019.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Eingetragen am 11.04.2020.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt geworden. Es wurden diesbezüglich vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine mündliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die Stadtverwaltung Bad Liebenzell vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts eine Eintragung, siehe Kopie als Anlage zum Gutachten.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Liebenzell (Untere Denkmalschutzbehörde) besteht für das Bewertungsobjekt nach § 2 Denkmalschutzgesetz Denkmalschutz:

Wohnhaus, giebelständiges dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach, an der Ostseite Giebelgaube und zwei Schleppegau-

ben, über massivem Erdgeschoss Fachwerk, im ersten Obergeschoss verputzt, sonst moderne Verschalung, bezeichnet auf dem Keilstein der gehörten Türeinfassung 1786.

Auf der Stadtmauer 2, 4, 6, Kirchstraße 20 (u. a.) Stadtbefestigung. Von den Türmen sind der Criminalturm und ein 1996 neu freigelegter Turm zum Ausgang zur Burg erhalten, Mauerzüge mit Graben errichtet zwischen 1250 und 1388 (erste Nennung der Stadt).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemäß mündlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung Bad Liebenzell ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß mündlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung Bad Liebenzell ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Umfeld des Bewertungsobjekts entspricht dem Charakter eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO. Die vorhandene bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks stellt hierin eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Es wird bei den weiteren Berechnungen davon ausgegangen, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Anmerkung: Sollten nachträglich Beiträge erhoben werden, so ist das Gutachten entsprechend zu korrigieren.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Anwesen Kirchstr. 20 handelt es sich um ein teilunterkellertes und allseitig frei stehendes Mehrfamilien-Wohnhaus, welches laut Türsturzinschrift im Jahre 1786 errichtet wurde. Laut Teilungserklärung vom 10.03.1995 befinden sich insgesamt fünf abgeschlossene Wohnungen im Gebäude.

Der Hauszugang befindet sich straßenseitig im Erdgeschoss links und ist über eine kleine Treppe erreichbar. Über das angrenzende Treppenhaus sind alle Wohnungen begehbar. Die Unterkellerung hat ihren Zugang von außen im Bereich der Zeppelinstraße. Hier ist eine einfache Rundbogentüre vorhanden, die den angrenzenden Kellerbereich absichert. Innerhalb des Hauses besteht keine Zugangsmöglichkeit.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 2 handelt es sich um eine 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses mit einer Wohnfläche lt. Teilungserklärung von 92,36 qm. In dieser Wohnfläche ist der Balkon nicht enthalten, der laut Planunterlagen 1995 rückseitig angebaut wurde. Die Grundfläche beträgt 7,5 qm, wobei rd. $\frac{1}{4}$ zur Anrechnung kommt.

Der Grundbucheintrag zu SE-Nr. 2 lautet folgendermaßen:

280/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
Flst.Nr. 5	Kirchstraße 20	176 qm
	Gebäude- und Freifläche	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten Wohnung.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind geändert. Zu dieser Wohnung gehört jetzt das Sondereigentum am Kellerraum Nr. 2 im UG sowie an dem Abstellraum Nr. 2 im EG, außerdem das Sondernutzungsrecht an der Gastankfläche im Freien.

Eingetragen am 28.01.1999.

Das Sondereigentum Nr. 2 ist vermietet zu 700 €/Monat KM zzgl. NKVZ.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilien-Wohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1786
Modernisierungen:	Nach Augenscheinnahe ca. 2010 neue Bodenbeläge in den Wohnbereichen von SE-Nr. 2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	EG und OG Glattputz, gestrichen, Hausecken und Fenster- und Türefassungen aus Bundsandstein, 2. OG und DG mit senkrechter Holzbrettverkleidung, Putz bis unter First rückseitig

3.2.2 Ausführung und Ausstattung *Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)*

Konstruktionsart:	EG konventioneller Massivbau, OG-DG Fachwerk
Fertighaushersteller:	/
Fertighaustyp:	/
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Bundsandstein

Umfassungswände:	EG ca. 50 cm konventioneller Massivbau
Innenwände:	Fachwerk und konventioneller Massivbau
Geschossdecken:	UG-EG Gewölbekellerdecke EG-DG Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	Geschlossene Holzwangentreppe
Hauseingang(sbereich):	Holz mit Holzrahmen und vier Glaseinsätzen, seitlich Briefkasten und Klingelelement an Hauswand rechts

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung: Sondereigentum Nr. 2

Untergeschoss:	Kellerabstellraum mit Außenzugang
Erdgeschoss:	Abstellraum unter Treppenschräge (konnte nicht besichtigt werden, da verschlossen) und Abstellkammer auf dem Treppenpodest, eingehauste Freifläche für Gastank
Obergeschoss I:	Wohnungszugang mit Vorplatz und Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Esszimmer, Kaminzimmer, Küche, Bad, WC, Balkon

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Sondereigentum Nr. 2

Beschreibungseinheit Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminatböden in den Zimmern, vor dem Kamin im Kaminzimmer ist eine kleine Teilfläche gefliest
Wandbekleidungen:	Putz und Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz und Tapete

Küche:

Bodenbeläge:	Laminatboden
--------------	--------------

Wandbekleidungen:	Putz und Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz und Tapete
Diele/Flur:	
Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Putz und Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz und Tapete
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Keramische Wandplatten in unterschiedlicher Höhe
Deckenbekleidungen:	Putz und Tapete
Balkon/Terrasse:	
Bodenbeläge:	Balkon mit Dielenboden und Glasverkleidung, seitlich Holzverkleidung
Fenster , Türen und Tore	
Fenster:	Holz mit Verbundverglasung, keine Rollläden
Türen:	
Innentüren:	Holz mit Holzrahmen, furniert
Kellerzugang:	Zweiflügige Rundbogentüre aus Holz, gestrichen
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	
Elektroinstallation:	Unter Putz und auf Putz, Telefon, Haussprechanlage, TV-Kabelanschluss liegt im Haus an
Heizung:	Gaseinzelöfen
Warmwasserversorgung:	Über Junkers-Durchlauferhitzer im Bad
Sanitäre Installation:	Bad mit Einbauwanne und Duschvorhang, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC separat ohne Handwaschbecken, Fenster vorhanden

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1988 (15 U 86/84) nicht berücksichtigt.

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Grob verputzt
Deckenbekleidungen:	Grob verputzt
Fenster:	Keine
Türen:	Rundbogentüre aus Holz, gestrichen

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzbalkenkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Bodenbeläge im Dachraum:	Nicht bekannt
Kamin:	Schornstein im Haus vorhanden
Anmerkung:	Keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon, Kamin Wohnzimmer
Besondere Einrichtungen:	Keine
Belichtung und Besonnung:	Gut
Grundrissgestaltung:	Veraltert, gefangene Räume vorhanden

Bauschäden / Baumängel / Allgemeinzustand:

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 befindet sich zum Stichtag in einem reparatur- und sanierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Die vorhandene Gasofeneinzelheizung ist ungenügend, das WC, die Küche, der Flur und das Esszimmer verfügen nicht über eine feste Heizquelle. Im Bad ist der Gasofen mit einer Kunststoffolie vollständig umwickelt, da er nach Auskunft der Mieter defekt ist.

Der Ausbauzustand des Bades ist als laienhaft zu bezeichnen. Unterschiedliche Wandfliesen sind verbaut, wobei die Fugen unterschiedlich groß sind und mit den Fliesen im unteren Bereich nicht übereinstimmen. Das Fenster im Bad ist durch Feuchtigkeit stark beschädigt.

Alle Fenster zeigen erhebliche Verbrauchsspuren und sind nicht mehr zeitgemäß. Die Balkontüre sowie die Wohnungseingangstüre sind im Holz beschädigt. Die Innentüren schleifen am Boden. Unterschiedliche Fußbodenhöhen sowie Unebenheiten und Absenkungen sind vorhanden. Der Laminatboden im Kinderzimmer ist großflächig reparaturbedürftig. Hier sind Absenkungen, Risse und Ausplatzungen im Bodenbelag gegeben.

Das Fenster im WC ist so undicht, dass bei Regen Oberflächenwasser durch das geschlossene Fenster eintreten kann und die Wände und den Boden durchnässt. Schimmelbildung ist hier an der gefliesten Außenwand erkennbar.

Nach telefonischer Auskunft des LRA Calw ist für die Gastanlage noch kein Nachweis über den rechtmäßigen Betrieb dieser Anlage vorgelegt worden, welche wohl seit Okt. 2019 in Betrieb ist. Eine entsprechende Stellungnahme seitens des Eigentümers an das Landratsamt wurde bisher nicht abgegeben.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

3.3 Nebengebäude

Keine zu SE-Nr. 2. Der Abstellraum im Treppenhaus unter der Treppenschräge konnte nicht besichtigt werden, da verschlossen.

3.4 Außenanlagen

Linksseitig am Haus führt ein schmaler Fußweg zur rückseitigen Hoffläche. Diese ist überwiegend betonierte. Die zu SE-Nr. 2 gehörende Gastankfläche ist mit einer gemauerten Einhausung für den Flüssiggastank versehen. Die Zugangsseite ist offen. Der Gastank hat ein Fassungsvermögen lt. Typenschild von 1.775 l. Ein gemeinschaftlicher Zugang zur Hoffläche im Haus besteht nicht. Dem Sondereigentum Nr. 2 ist kein Stellplatz oder Garage zugewiesen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 2 an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 75378 Bad Liebenzell, Kirchstr. 20 zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2020 ermittelt.

Die Grundstücksgröße von Flst. 5 beträgt 176 qm.

Der Miteigentumsanteil von SE-Nr. 2 beträgt 280/1.000.

Der Bodenanteil für SE-Nr. 2 beträgt somit 49,28 qm.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Liebenzell	10835	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Liebenzell		5	49,28 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 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).

4.2.1.2 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.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 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 Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

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

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

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 auch 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **155,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.06.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	49,28 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2020 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)	= 155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	24.06.2020	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	155,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		49,28	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	155,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	155,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	155,00 €/m²	
Fläche	×	49,28 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	7.638,40 € rd. 7.638,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2020 insgesamt **7.638,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus	01	Wohnung 1. OG	94,23		7,42	699,19	8.390,28
Summe			94,23	-		699,19	8.390,28

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohn- haus	01	Wohnung 1. OG	94,23		5,74	540,88	6.490,56
Summe			94,23	-		540,88	6.490,56

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 1.899,72 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.490,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.580,88 €
jährlicher Reinertrag	= 4.909,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 7.638,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 114,57 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.795,11 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,222
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 44.220,50 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.638,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 51.858,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 51.858,50 €
	rd. 51.900,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche von SE-Nr. 2 wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen und um die anteilige Balkonfläche ergänzt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ein Mietspiegel wird bei der Stadt Bad Liebenzell nicht geführt. Ebenso nicht in den Großen Kreisstädten Calw oder Nagold. Hilfsweise wird deshalb auf den aktuellen Mietspiegel 2019 für die Stadt Pforzheim zurückgegriffen, wobei auf diesen sachverständig ein entsprechender Abschlag vorgenommen wird.

Dieser Mietspiegel gibt hierzu folgende Daten an:

Wohnungen bezugsfertig vor dem 01.01.1960

Wohnlage:	durchschnittlich
Ausstattung:	durchschnittlich
Wohnungsgröße:	über 80 qm
Mietzins in €/m ² :	5,74
Mietzins gewählt:	5,74 €/qm, es wurde für die weiteren Berechnungen der durchschnittliche Mietzins herangezogen, da für den Bereich Pforzheim ein Zuschlag von rd. 10 % auf die aktuelle Marktlage erfolgte.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	358,00
Instandhaltungskosten	----	11,60	1.093,07
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	129,81
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.580,88 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

Liegenschaftszinssätze werden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bad Liebenzell nicht ermittelt. Es wird deshalb unterstützend auf den zum Stichtag aktuellen Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Pforzheim zurückgegriffen.

Liegenschaftszinssätze werden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim ermittelt und sind im Grundstücksmarktbericht 2018 wiedergegeben. Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Wohnungseigentum nach WEG, 5-6 Zimmer-Wohnungen) nach den Gegebenheiten auf dem Pforzheimer Grundstücksmarkt zwischen -1,4 % und 3,2 %, Mittelwert 1,0 %. Sachverständig für dieses Sondereigentum gewählt zu 1,5 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
1,0	60	23,0/100,0	13,80
2,0	65	69,0/100,0	44,85
3,0	70	8,0/100,0	5,60
Summe		100,0/100,0	64,25 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 64 Jahre

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1786 errichtete Gebäude wurde innerhalb von SE-Nr. 2 nur in Teilbereichen 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 der letzten 15 Jahre)	Punkte (Maßnahmen durchgeführt)	Punkte (Maßnahmen unterstellt)	Begründung
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	0,0	B01
Summe	1,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

ca. 2010 neue Bodenbeläge in den Wohnbereichen

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 (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2020 - 1786 = 234$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($64 \text{ Jahre} - 234 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($64 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre} = 54$ Jahren). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2020 - 54 \text{ Jahren} = 1966$). Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1966

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Der vorhandene Reparatur- und Sanierungsanstau ist in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt, so dass ein zusätzlicher Abschlag nicht mehr vorgenommen wird.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt

muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Sondereigentum Nr. 2 in Mehrfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	94,23 m ²
Baupreisindex (BPI) 24.06.2020 (2010 = 100)	130,1
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.375,00 €/m ² WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.788,88 €/m ² WF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	168.566,16 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	168.566,16 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	64 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	84,38 %
• Betrag	142.236,13 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	26.330,03 €
• besondere Bauteile	4.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	30.330,03 €

Gebäudesachwerte insgesamt		30.330,03 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.426,40 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	32.756,43 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.638,00 €
vorläufiger Sachwert	=	40.394,43 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,54
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	62.207,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	62.207,43 €
	rd.	62.200,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

beim BRI z. B.

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

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 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	69,0 %	8,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
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
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
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.210,00	23,0	278,30
2	1.320,00	69,0	910,80
3	1.510,00	8,0	120,80
4	1.805,00	0,0	0,00
5	2.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.309,90 gewogener Standard = 1,9			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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		1.309,90 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Einspanner	×	1,05
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• freistehende MFH	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.375,40 €/m ² WF
	rd.	1.375,00 €/m ² WF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon rückseitig, pauschal		4.000,00 €
Summe		4.000,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.330,03 €)	2.426,40 €
Summe	2.426,40 €

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.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
1,0	60	23,0/100,0	13,80
2,0	65	69,0/100,0	44,85
3,0	70	8,0/100,0	5,60
Summe		100,0/100,0	64,25 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 64 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,54
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,54

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.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **51.900,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **62.200,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[62.200,00 \text{ €} \times 0,900 + 51.900,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 57.100,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Sondereigentum Nr. 2 an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 75378 Bad Liebenzell, Kirchstr. 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Liebenzell	10835	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Liebenzell		5

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2020 mit rd.

57.100,- €

in Worten: siebenundfünfzigtausendeinhundert 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.

Pforzheim, den 29.06.2020

Neuke

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Benachrichtigung 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) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

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)

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

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)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.0“ (Juli 2017) erstellt.