

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Herrn Rpfl. Ertle

75363 Calw

14. April 2021
Az.: 1718.52.20-CW
Gesch.-Z.: **1 K 34 / 20**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem **Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage** bebauten Grundstücks



Köllbachweg 5/1
72226 Simmersfeld

Gemarkung
Simmersfeld

Karte
NW 1035

Flurstück
81/4

Der **Verkehrswert** des **bebauten Grundstücks**
wurde zum Stichtag 07.04.2021 ermittelt zu rd.:

295.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Auftrag | 3 |
| 2 | Grundbuch | 4 |
| 3 | Grundstücksbeschreibung und Lage | 5 |
| 3.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 3.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 3.3 | Grundstücksgegebenheiten | 6 |
| 3.4 | Erschließung, Baugrund usw..... | 6 |
| 4 | Rechtliche Gegebenheiten | 7 |
| 4.1 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 4.2 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 7 |
| 4.2.1 | Baulasten..... | 7 |
| 4.2.2 | Bauplanungsrecht | 7 |
| 4.2.3 | Bauordnungsrecht..... | 7 |
| 4.2.4 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 7 |
| 5 | Baubeschreibung | 8 |
| 5.1 | Grunddaten | 8 |
| 5.2 | Gebäude- und Nutzungsübersicht | 8 |
| 5.3 | Ausführung und Ausstattung..... | 9 |
| 5.3.1 | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)..... | 9 |
| 5.3.2 | Ausstattungen | 10 |
| 5.4 | Nebengebäude..... | 14 |
| 5.5 | Außenanlagen..... | 14 |
| 6 | Ermittlung des Verkehrswerts | 15 |
| 6.1 | Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche | 15 |
| 6.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 15 |
| 6.3 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet | 16 |
| 6.3.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks | 16 |
| 6.3.2 | Beschreibung des Bewertungsteilbereichs..... | 16 |
| 6.3.3 | Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs | 17 |
| 6.4 | Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet..... | 18 |
| 6.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 18 |
| 6.4.2 | Sachwertberechnung | 19 |
| 6.4.3 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 20 |
| 6.5 | Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet | 25 |
| 6.5.2 | Ertragswertberechnung | 26 |
| 6.5.3 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 27 |
| 7 | Verkehrswert | 30 |
| 8 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 31 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 31 |
| 8.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur..... | 31 |
| 9 | Allgemeine Begriffserläuterungen | 32 |
| 9.1 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 32 |
| 9.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 34 |
| 10 | Verzeichnis der Anlagen | 36 |

1 AUFTRAG

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | AG Calw -Vollstreckungsgericht- Herr Rpfl. Ertle 75363 Calw Beschluss vom 02.11.2020 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag; Datum der Ortsbesichtigung: | 07.04.2021 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Eigentümer, die Mieter und der Sachverständige |
| Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Auskünfte: | <ul style="list-style-type: none">• aktueller Grundbuchauszug• Plankopien der Bauakte• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Baulastenauskunft• Informationen zum Planungsrecht und zum Sanierungsgebiet• Recherche externer Marktdaten• Fachliteratur gem. bes. Literaturverzeichnis |

2 GRUNDBUCH

| Aufschrift: | Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Simmersfeld Grundbuch von: Simmersfeld Datum des Ausdrucks: 27.10.2020 | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------|--|-------------------------|----------------------------|-------------------------|----------|-----------|---|---------|------|--|-----|
| Bestandsverzeichnis: | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 8%;">Lfd. Nr.</th> <th colspan="2" style="width: 40%;">a) Gemarkung</th> <th rowspan="2" style="width: 30%;">c) Wirtschaftsart und Lage</th> <th rowspan="2" style="width: 12%;">Größe (m²)</th> </tr> <tr> <th style="width: 15%;">b) Karte</th> <th style="width: 25%;">Flurstück</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-weight: bold;">1</td> <td style="font-weight: bold;">NW 1035</td> <td style="font-weight: bold;">81/4</td> <td style="font-weight: bold;">Köllbachweg 5/001 Gebäude- und Freifläche</td> <td style="font-weight: bold;">588</td> </tr> </tbody> </table> | Lfd. Nr. | a) Gemarkung | | c) Wirtschaftsart und Lage | Größe (m ²) | b) Karte | Flurstück | 1 | NW 1035 | 81/4 | Köllbachweg 5/001 Gebäude- und Freifläche | 588 |
| Lfd. Nr. | a) Gemarkung | | c) Wirtschaftsart und Lage | Größe (m ²) | | | | | | | | | |
| | b) Karte | Flurstück | | | | | | | | | | | |
| 1 | NW 1035 | 81/4 | Köllbachweg 5/001 Gebäude- und Freifläche | 588 | | | | | | | | | |
| Abteilung I Eigentümer: | s. Anschreiben | | | | | | | | | | | | |
| Abteilung II Lasten, Beschränkungen ^{*)} : | Lfd. Nr. 1 Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 29.01.2015. Lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerung ist angeordnet Eingetragen am 22.10.2020 | | | | | | | | | | | | |
| Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: | Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden im Verfahren angemessen berücksichtigt werden. | | | | | | | | | | | | |

^{*)} Die Eintragung zum Verfahren ist nicht wertbeeinflussend bzw. wird bei Bewertungen im Rahmen des Verfahrens nicht wertbeeinflussend berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND LAGE

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Baden-Württemberg

Region:

Luftkurort im Nordschwarzwald

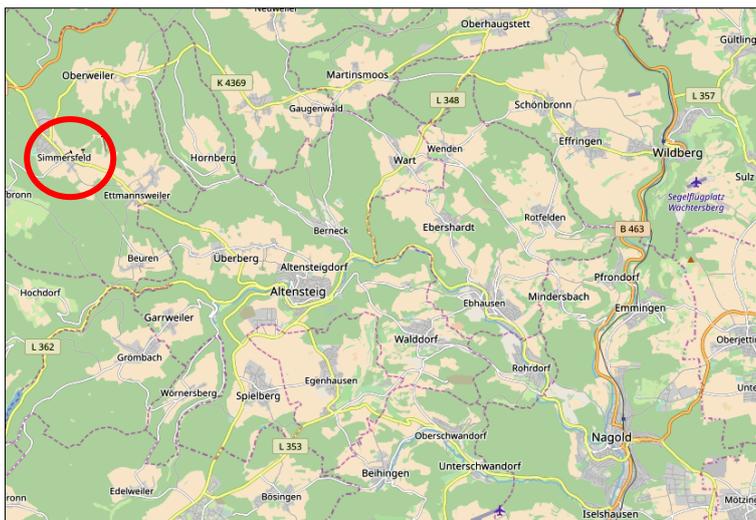
Landkreis:

Calw

Ort und Einwohnerzahl:

Simmersfeld, ca. 2.100 Einwohner

überörtliche Verkehrsanbindung :



3.2 Kleinräumige Lage

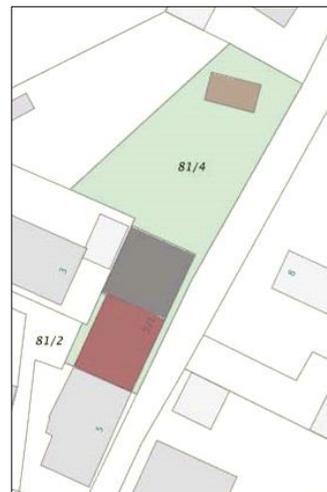
Lage im Ort:



| | |
|--|--|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | innerörtliche Mischbebauung mit dem Schwerpunkt Wohnen |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | leicht hängig gegen Norden |

3.3 Grundstücksgegebenheiten

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | Form und Zuschnitt des Grundstücks siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
|-------------------|---|



3.4 Erschließung, Baugrund usw.

| | |
|--|---|
| Straßenart: | Stichstraße abgehend von der Ortsdurchfahrtsstraße |
| Straßenausbau: | teilausgebaut, Fahrbahn asphaltiert |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Grenzbebauung des Wohnhauses an der Südwestseite |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

4.1 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück liegt zum Wertermittlungsstichtag mit einer Teilfläche von ca. 200 m² im städtebauliche Erneuerungsgebiet „Ortskern“, das als förmliches Sanierungsverfahren betrieben wird.

Nach Auskunft der Gemeinde Simmersfeld datiert der Beschluss vom 30.07.2014. Als Ende des Sanierungszeitraums ist der 30.04.2023 festgesetzt.

Der im förmlichen Sanierungsgebiet ausgleichspflichtige sanierungsbedingte Bodenwertzuwachs wird mit 2,00 €/m² erwartet und würde somit für die betroffene Teilfläche des Bewertungsgrundstücks rd. 400,00 € betragen.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag vollständig eingerichtet und zur Nutzung als Einfamilienhaus mit 2 Garagen zu 1.400,00 €/mtl./kalt vermietet.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

4.2.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach erteilter Auskunft der Gemeinde Simmersfeld bestehen bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten.

4.2.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich nach Angabe der Gemeinde Simmersfeld nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

4.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Abgabenzustand: das Bewertungsgrundstück ist abgabefrei

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Grunddaten

| | |
|---------------------------|---|
| Gebäudeart: | Zweifamilien-Wohnhaus mit integr. Doppelgarage und Holzschuppen (zum Wertermittlungsstichtag als Einfamilienhaus genutzt) |
| Baujahr: | Das Ursprungsbaujahr soll nach erteilter Auskunft um 1905 liegen, wobei sich diese Angabe vermutlich auf das ursprünglich verbundene Hauptgebäude - heute Köllbachweg 5 - bezieht; der älteste Aktennachweis stammt aus 1926. Der erste Aktennachweis bezüglich des Anbaus - heute Köllbachweg 5/1 - stammt aus dem Jahr 1937. 1958 wurde dieser Anbau zum heutigen Hauptgebäude aufgestockt und umgebaut. 1972 wurde schließlich der 2-geschossige Anbau mit flachgeneigtem Dach und einer Doppelgarage im EG zum heutigen Bautenstand genehmigt. Der Balkon an der Nordseite wurde mit einem weiteren Baugesuch 1976 genehmigt. |
| Anzahl der Vollgeschosse: | Hauptgebäude: 3 Vollgeschosse Anbau: 2 Vollgeschosse |
| Unterkellerung: | nutzungs- und ausbaubezogen ist das EG als „Untergeschoss“ anzusehen |
| Außenansicht: | verputzt und gestrichen; teilweise Holzschindeln |
| Dachausbau: | 1. DG des Hauptgebäudes teilausgebaut |

5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

| Gebäude | Baujahr ca. | Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre) | angenommene Restnutzungsdauer (Jahre) |
|----------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Wohnhaus | 1937 - 1976 | 70 | 32 |

Nutzungsübersicht

| Nutzungseinheiten | Geschoss | Nutzungsart | Vermietbare Fläche in m ² (Stck) |
|-------------------|----------|---|---|
| Wohnung | EG | 2 Zimmer ^{*)} | ca. 28,31 |
| | 1. OG | 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Loggia, Balkon | ca. 116,03 |
| | 2. OG | 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Terrasse, Küchenloggia | ca. 74,71 |
| | | Summe | ca. 218,55 |
| Garage | | Kfz.-Stellplatz | (2) |

^{*)} 1 Schlaf-/Gästezimmer mit Vorraum und separatem Zugang von außen

5.3 Ausführung und Ausstattung

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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Immobilie war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig möbliert und bewohnt bzw. genutzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bereich der nicht einsehbaren Gewerke keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände bestehen. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

5.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundamente: | Ortbeton |
| Umfassungswände: | Mauerwerk im EG; sonst Fachwerk ausgeriegelt |
| Innenwände: | Mauerwerk und Fachwerk mit Ausriegelung |
| Geschossdecken: | Stahlbeton über EG, sonst Holzbalkendecken mit Dämmfüllung |
| Fenster und Türen: | Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung; teilweise Holz-Verbundfenster mit Einfachverglasung; Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen, furniert |
| Dach: | |
| Dachkonstruktion: | zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl |
| Dachform und -deckung: | Hauptgebäude: Satteldach 50° Dachneigung mit Ziegeldeckung Anbau: flachgeneigtes Dach, zu rd. 50 % als Terrasse ausgebildet, sonst Eindeckung mit Faserzement-Wellplatten (vermutlich asbesthaltig) |
| Energieausweis: | Entsprechend des in Nachfolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) gültigen Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Die Effizienzklasse ist nicht bekannt. |
| Primärenergiebedarf: | nicht bekannt |

Energieeffizienz: Der energetische Zustand des Objektes wird als einfach eingestuft (z.B. nicht zeitgemäße oder fehlende Dämmung; überalterte, teilweise schadhafte Fenster; überalterte Heizungsanlage).

5.3.2 Ausstattungen

Allgemeines:

Heizung: die vorhandene Ölheizung ist aus 1972, überaltert und nicht mehr betriebssicher; die Beheizung erfolgt in allen Geschossen über Kaminöfen (sogen. „Schwedenöfen“) mit Holzfeuerung.

Warmwasserversorgung: elt. Durchlauferhitzer in den Stockwerken

Elektroinstallation: Unterverteilung und Wohnungsinstallation überwiegend erneuert

Räume im EG:

Gästezimmer mit Vorraum:
Bodenbeläge: Laminat und PVC

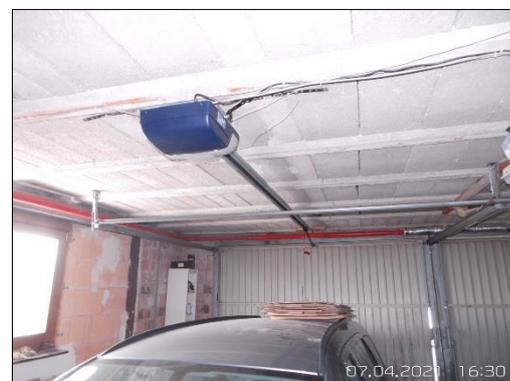
Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidungen: Putz

Fotos 1 – 3 separater Eingang und Zimmer im EG



Fotos 4 - 5 Doppelgarage; Kipptore mit Elektroantrieb



Wohnräume im 1. OG

| | |
|---------------------|---|
| Flur: | |
| Bodenbeläge: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Putz, gestrichen |
| Deckenbekleidungen: | Stabholz |
| Ausstattung: | Kaminofen |
| Wohn-/Esszimmer: | |
| Bodenbeläge: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Putz |
| Deckenbekleidungen: | Stabholz |
| | Fachwerk der ehemalige Trennwand zwischen den Räumen offen- gelegt und mit Holz verblendet |
| Küche: | |
| Bodenbeläge: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Objektwand/Arbeitsbereich raumhoch gefliest |
| Deckenbekleidungen: | Stabholz |
| Ausstattung: | Einbauküche mit Geräten (nicht Gegenstand der Wertermittlung) |
| Zimmer: | |
| Bodenbeläge: | Laminat |
| Wandbekleidungen: | Tapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz, gestrichen |
| überdachte Loggia: | |
| | Holz-Fachwerkkonstruktion, verbrettert; Überdachung aus Epoxid- Wellplatten |
| Bad/WC: | |
| | Rohbau nach Zusammenlegung mit dem WC; Waschbecken und Rohinstallation des wandhängenden WC mit Geberit-Spülkasten |

Fotos 6 - 8 Räume im 1. OG



Fotos 9 – 15 Räume im 1. OG



Räume im 2. OG:

Zimmer:

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Deckenbekleidungen: Deckenpaneele

Ausstattung: Einbauküche mit Geräten (nicht Gegenstand der Wertermittlung)

Bad/WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen raumhoch

Deckenbekleidungen: Deckenpaneele

Ausstattung: eingebaute Wanne, Waschbecken, WC

Küchenloggia:

nicht fertiggestellte bzw. schadhafte Verblendung

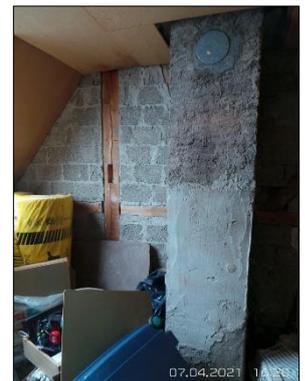
Fotos 16 – 18 Räume im 2. OG; Dachterrasse



1. DG:

unausgebauter Bühnenraum mit verschalteten Dachflächen zum weiteren Ausbau; Balkon

Fotos 19 - 21 Räume im 1. Dachgeschoss



Fotos 22 – 23 Bühnenraum



Gesamtbeurteilung / Bauschäden /
Baumängel:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus aus einer Vielzahl von Bauabschnitten über mehrere Jahrzehnte. Der Ausbau ist teilweise nicht professionell ausgeführt und in Teilen nicht fertiggestellt. Der Grundriss ist unübersichtlich. Derzeit wird das Haus von einer Mietpartei allein genutzt. Für getrennte Nutzungen in den Geschossen wären zusätzliche Wohnungsabschlüsse und bauliche Veränderungen erforderlich.
Im DG und im Dachraum bestehen weitere Ausbaupotenziale.

5.4 Nebengebäude

Geräteschuppen in Holzbauweise, verbrettert, mit ziegelgedecktem Satteldach

Foto 24 Geräteschuppen



5.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz; das Wohngebäude ist straßenangrenzend bebaut; nördlich des Gebäudes befindet sich eine einfache Gartenanlage, wobei der Zustand witterungsbedingt nicht erkennbar war. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich das vorerwähnte Nebengebäude. Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun zur Straße hin eingefriedet.

Fotos 25 - 26 Außenanlage



6 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

6.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 72226 Simmersfeld, Köllbachweg 5/1 zum Wertermittlungstichtag 07.04.2021 ermittelt.

Das Grundstück wird wegen der teilweisen Lage in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet mit unterschiedlichen Bodenwerten ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Bebauung/Nutzung | Fläche |
|--|------------------|--------------------|
| Teilfläche im Sanierungsgebiet | Zweifamilienhaus | 200 m ² |
| Teilfläche außerhalb des Sanierungsgebiets | Garten | 388 m ² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen | | 588 m ² |

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

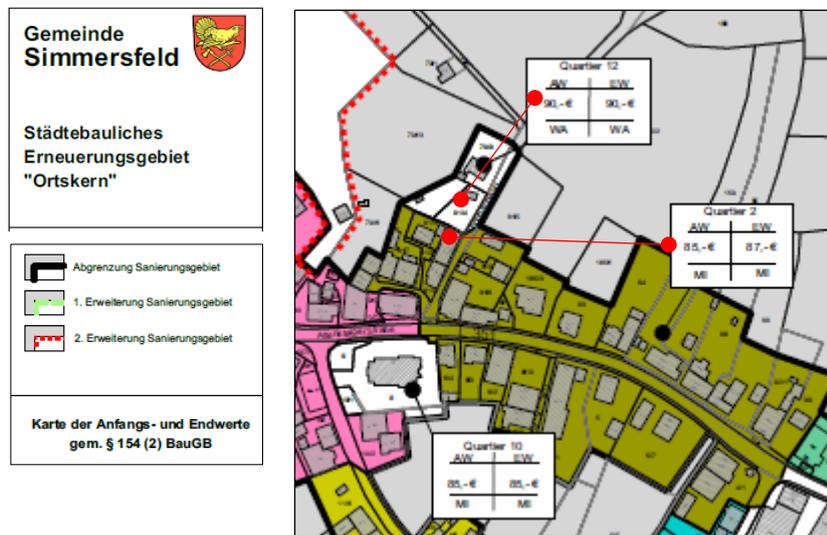
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks



Der **Bodenrichtwert** ist als sanierungsunbeeinflusste Anfangswert bei Eintragung des Sanierungsvermerks mit **85,00 €/m²** festgelegt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = MI (Mischgebiet) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = III |
| Anbauart | = freistehend |
| Bauweise | = offen |

6.3.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

| | |
|----------------------------|---|
| Wertermittlungsstichtag | = 07.04.2021 |
| Entwicklungszustand | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = MI (Mischgebiet) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = III |
| Anbauart | = Endhaus |
| Bauweise | = offen |
| Grundstücksfläche | = Gesamtgrundstück = 588 m ² Bewertungsteilbereich = 200 m ² |

6.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | | | |
|--|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | = | frei |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | = | 85,00 €/m² |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 31.12.2018 | 07.04.2021 | × 1,00 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | |
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × 1,00 |
| Anbauart | freistehend | Endhaus | × 1,00 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 85,00 €/m ² |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 200 | × 1,00 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00 |
| Vollgeschosse | III | III | × 1,00 |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | | = 85,00 €/m² |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | | = 85,00 €/m² |
| Fläche | | | × 200 m ² |
| abgabenfreier Bodenwert | | | = 17.000,00 € |

Der **abgabenfreie Bodenwert** der Teilfläche im Sanierungsgebiet beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2021

17.000,00 €.

6.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet

6.4.1 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 baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) 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 gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

6.4.2 Sachwertberechnung

| | |
|--|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | Zweifamilienhaus |
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 481,65 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 07.04.2021 (2010 = 100) | 134,1 |
| Normalherstellungskosten | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 670,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 898,47 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | 432.748,08 € |
| • Zu-/Abschläge | 8.500,00 € |
| • besondere Bauteile | 10.800,00 € |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | 452.048,08 € |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 36 Jahre |
| • prozentual | 48,57 % |
| • Betrag | 219.559,75 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 232.488,33 € |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 232.488,33 € |

| | | |
|--|-----|---------------------|
| Gebäudesachwerte insgesamt | | 232.488,33 € |
| Sachwert der Außenanlagen | + | 6.974,65 € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = | 239.462,98 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 17.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 256.462,98 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × | 1,15 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet | = | 294.932,43 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 34.100,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet | = | 260.832,43 € |
| | rd. | 261.000,00 € |

6.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf Grundlage eines Flächenmaßes durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 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);

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)

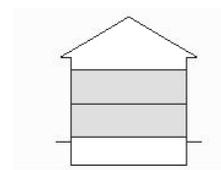
Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | 0,5 | 0,5 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | 0,5 | 0,5 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 1,0 | | | |
| insgesamt | 100,0 % | 13,0 % | 69,0 % | 18,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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



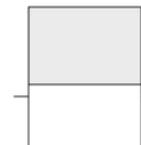
| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandar- danteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|---|--|--|
| 1 | 535,00 | 13,0 | 69,55 |
| 2 | 595,00 | 69,0 | 410,55 |
| 3 | 685,00 | 18,0 | 123,30 |
| 4 | 825,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.035,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1 | | | = 603,40 |

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | | | |
|--|-----|--|-----------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | | 603,40 €/m ² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie | | | |
| • Zweifamilienhaus | × | | 1,05 |
| NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 | = | | 633,57 €/m ² BGF |
| | rd. | | 634,00 €/m ² BGF |

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | Doppel- und Reihenendhäuser |
| Gebäudeart: | KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach |



| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|--|--|---|
| 1 | 665,00 | 13,0 | 86,45 |
| 2 | 735,00 | 69,0 | 507,15 |
| 3 | 845,00 | 18,0 | 152,10 |
| 4 | 1.020,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.275,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,1 | | | = 745,70 |

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

| | | |
|---------------------------------------|-----|-----------------------------|
| NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 | = | 745,70 €/m ² BGF |
| | rd. | 746,00 €/m ² BGF |

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil | NHK 2010 [€/m ² BGF] | Anteil am Gesamtgebäude | | NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|------------------------------------|-------------------------|-------|---|
| | | BGF [m ²] | [%] | |
| Gebäudeteil 1 | 634,00 | 328,00 | 68,10 | 432,00 |
| Gebäudeteil 2 | 746,00 | 153,65 | 31,90 | 238,00 |
| gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude = | | | | 670,00 |

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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).

| Bezeichnung | Zuschlag |
|---|------------|
| Teilausbau EG (Keller) 28,31 m ² x 300,00 €/m ² , rd. | 8.500,00 € |

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| besondere Bauteile | Herstellungskosten |
|--|--------------------|
| Terrassenüberdachung 1. OG, ca. 25 m ² x 85,00 €/m ² , rd. | 2.100,00 € |
| Balkon 1. OG, ca. 11 m ² x 500,00 €/m ² + Geländer, rd. | 6.900,00 € |
| Balkon DG, rd. | 1.800,00 € |
| Summe | 10.800,00 € |

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (227.506,82 €) | 6.825,20 € |

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.

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 Unterhaltungstaus 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.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> • Zweifamilienhaus | -34.100,00 € |

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungskosten u.ä.:

| | | |
|---|---|---------------------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,00 Modernisierungspunkten) | | 238,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | x | 218,55 m ² |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] | = | 52.014,90 € |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt | = | 52.014,90 € |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) | x | 0,85 |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt | = | 44.212,67 € |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) | = | 44.212,67 € |
| relative regionalisierte Neubaukosten | | 1.870,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | x | 218,55 m ² |
| regionalisierte Neubaukosten HK | = | 408.688,50 € |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK | | 0,11 |
| Erstnutzungsfaktor | | 1,25 |

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

| | | | | |
|---------------------------------------|---|------|----------------------------|--------------|
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert | x | NS | x (Erstnutzungsfaktor – 1) | |
| GEZ = 294.932,43 € | x | 0,11 | x (1,25 – 1) | = 8.110,64 € |

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

| | | |
|--|---|------------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen | | 61,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | x | 218,55 m ² |
| Kostenanteil | x | 3,0 Pkte/20 Pkte |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = | 1.999,73 € |

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

| | | |
|--|------------|---------------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) | - | 44.212,67 € |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung | + | 8.110,64 € |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | + | 1.999,73 € |
| Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] | = | -34.102,30 € |
| | rd. | -34.100,00 € |

6.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet

6.5.1 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.5.2 Ertragswertberechnung

| Mieteinheit | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Nutzung/Lage | | | | | |
| Wohnung EG - 2. OG | 218,55 | | 5,95 | 1.300,00 | 15.600,00 |
| Garage | | 2,00 | 50,00 | 100,00 | 1.200,00 |
| | 218,55 | 2,00 | | 1.400,00 | 16.800,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete entsprechend der tatsächlich vereinbarten Miete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

| | | |
|---|-----|---------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 16.800,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - | 3.258,60 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 13.541,40 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 17.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - | 544,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 12.997,40 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer | × | 21,195 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 275.479,89 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 17.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet | = | 292.479,89 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 34.100,00 € |
| Ertragswert für den Bewertungsteilbereich im Sanierungsgebiet | = | 258.379,89 € |
| | rd. | 258.000,00 € |

6.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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)

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 300,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 | 2.622,60 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 336,00 |
| Summe | | | 3.258,60 (ca. 19 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts entsprechend der differenzierten Ermittlung zum Sachwertverfahren korrigierend berücksichtigt.

6.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich außerhalb des Sanierungsgebiets

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|--------------|
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche | = | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 07.04.2021 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche | = | Gesamtgrundstück = 588 m ² Bewertungsteilbereich = 388 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | = | frei |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | = | 90,00 €/m² |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 31.12.2018 | 07.04.2021 | × 1,00 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 90,00 €/m ² |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 388 | × 1,00 |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | = | 90,00 €/m² |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | = | 90,00 €/m² |
| Fläche | | × | 388 m ² |
| abgabenfreier Bodenwert | | = | 34.920,00 € |
| | | rd. | 35.000,00 € |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2021 insgesamt

35.000,00 €.

6.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich außerhalb des Sanierungsgebiets

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | | |
|---|---|--------------------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich (vgl. Bodenwertermittlung) | | 35.000,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 1.700,00 € |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich außerhalb des Sanierungsgebiets | = | 36.700,00 € |

Außenanlagen

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|----------------------|----------------------|
| Gartenhaus, pauschal | 1.200,00 € |
| Einfriedung | 500,00 € |
| Summe | 1.700,00 € |

7 VERKEHRSWERT

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Ertragswert | Sachwert |
|--|--------------|--------------|
| im Sanierungsgebiet | 258.000,00 € | 261.000,00 € |
| Restfläche außerhalb des Sanierungsgebiets | 36.700,00 € | 36.700,00 € |
| Summe | 294.700,00 € | 297.700,00 € |

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich sowohl am Sachwert als auch am Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 297.700,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt **rd. 294.700,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in
72226 Simmersfeld, Köllbachweg 5/1

| Gemarkung | Karte | Flurstück |
|-------------|---------|-----------|
| Simmersfeld | NW 1035 | 81/4 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2021 zu rd.

295.000,00 €

zweihundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Stuttgart, den 14.04.2021


Reinhard Unger



8 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

8.1 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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFlV:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

9 ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

9.1 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, Eingangstrepfen 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, Baudurchführung, 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 Standarddauer, 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.

9.2 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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

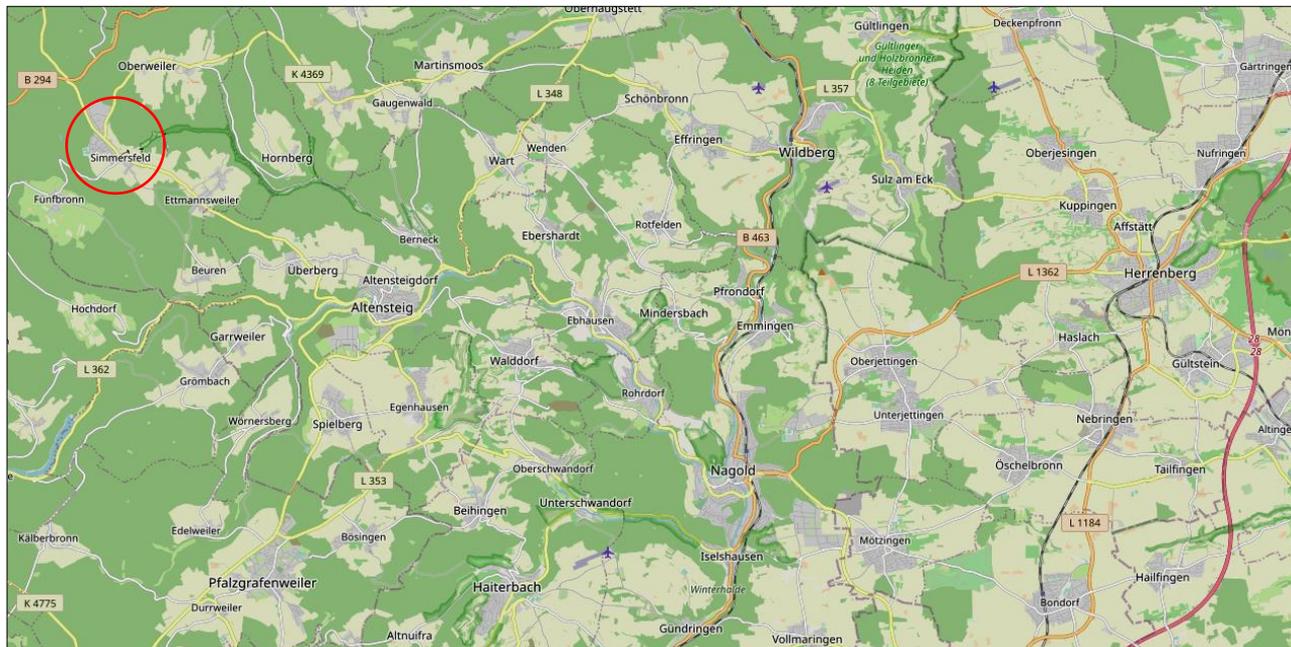
- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

10 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

| | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Auszüge aus der top. Übersichtskarte und dem Ortsplan mit Markierung der Objektlage |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks |
| Anlage 3: | Fotos 1 – 2 Ansichten von Südosten und Osten |
| Anlage 4: | Fotos 3 - 5 Gesamtansicht und Detailansicht von Norden; Gerätehaus |
| Anlage 5: | Grundriss EG (UG) und 1. OG |
| Anlage 6: | Grundriss 2. OG |
| Anlage 7: | Ansichten von Südosten und Nordwesten |
| Anlage 8: | Ansicht von Norden; Gebäudeschnitt |
| Anlage 9: | Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche |

Anlage 1 Auszüge aus der top. Übersichtskarte und dem Ortsplan mit Markierung der Objektlage

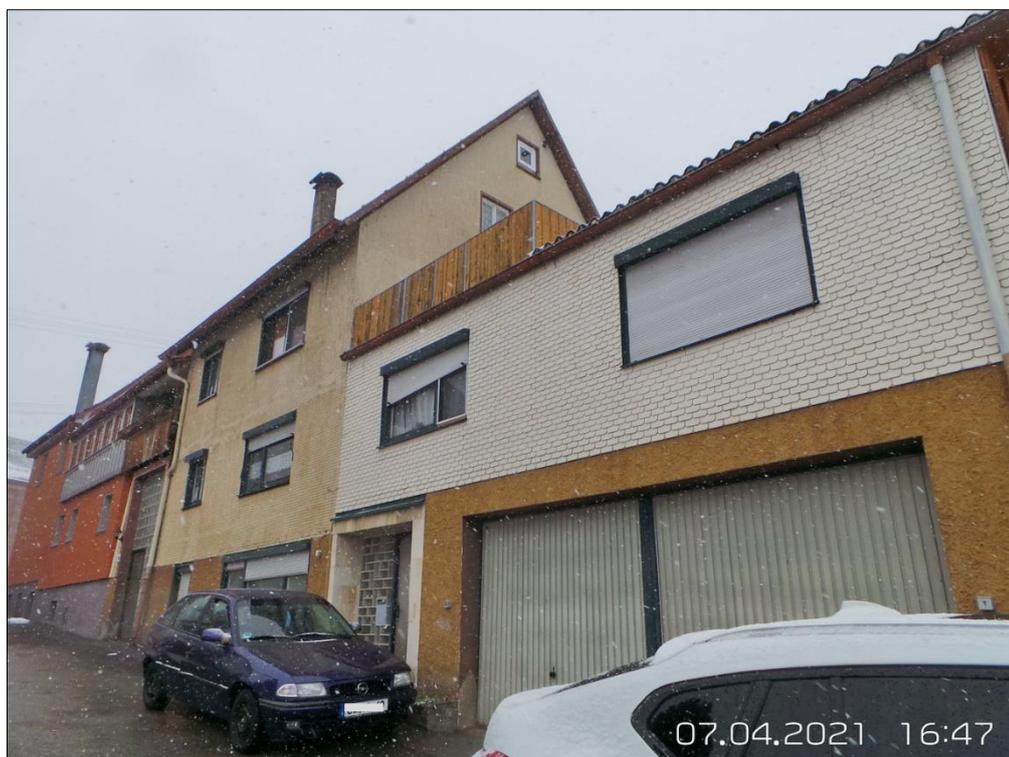


Alle Karten(daten) auf diesen Seiten sind dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und stehen unter der Lizenz [Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks



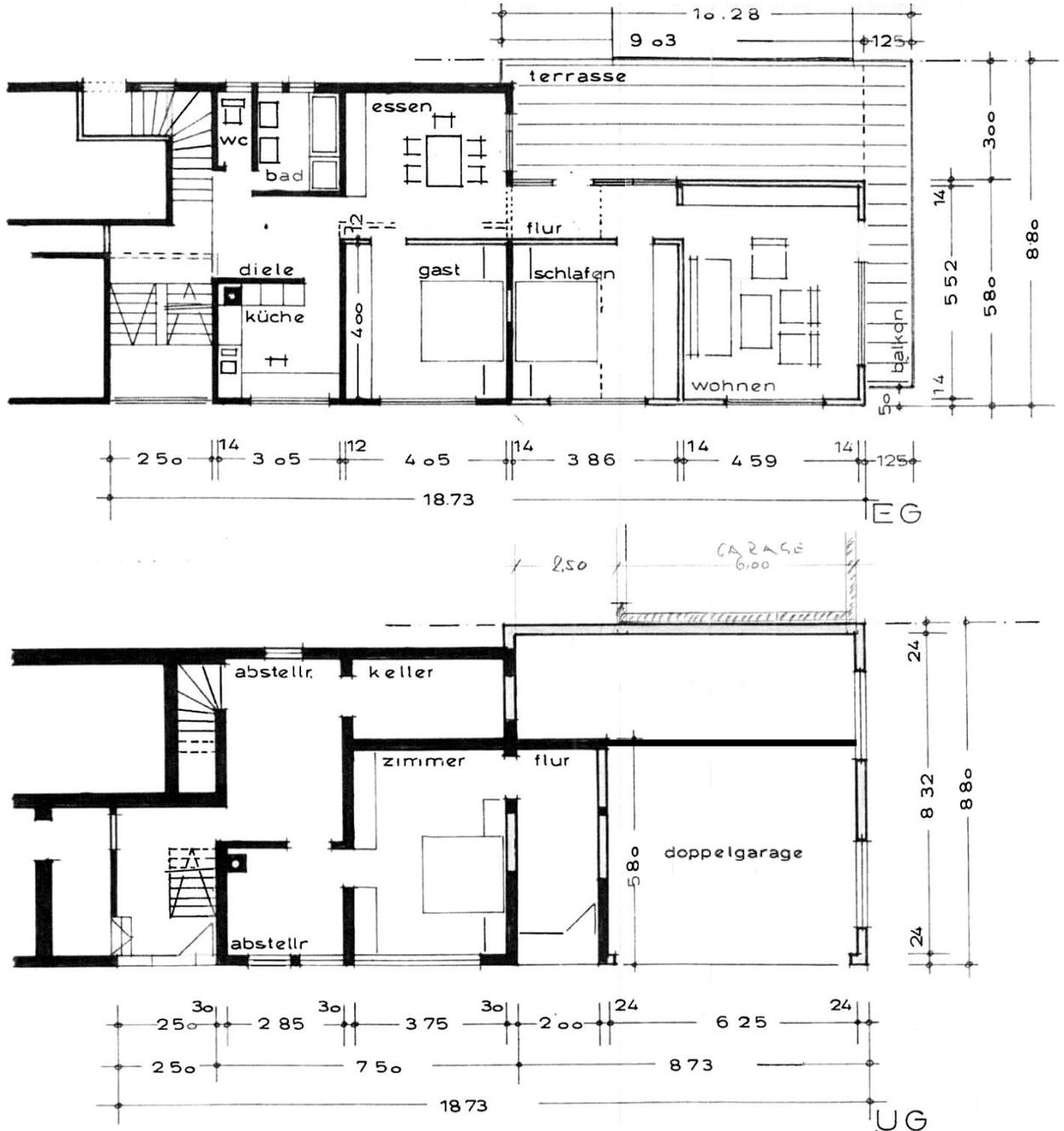
Anlage 3 Fotos 1 – 2 Ansichten von Südosten und Osten



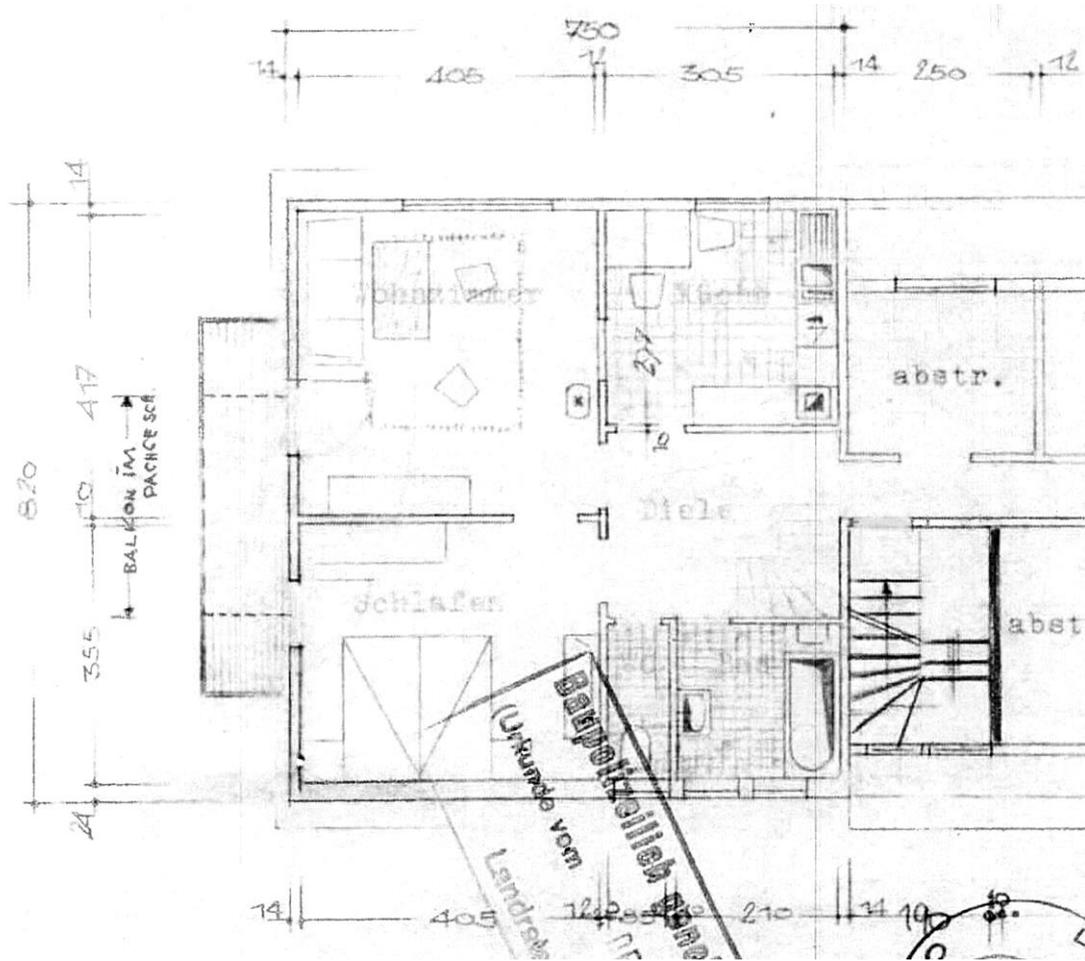
Anlage 4 Fotos 3 - 5 Gesamtansicht und Detailansicht von Norden; Gerätehaus



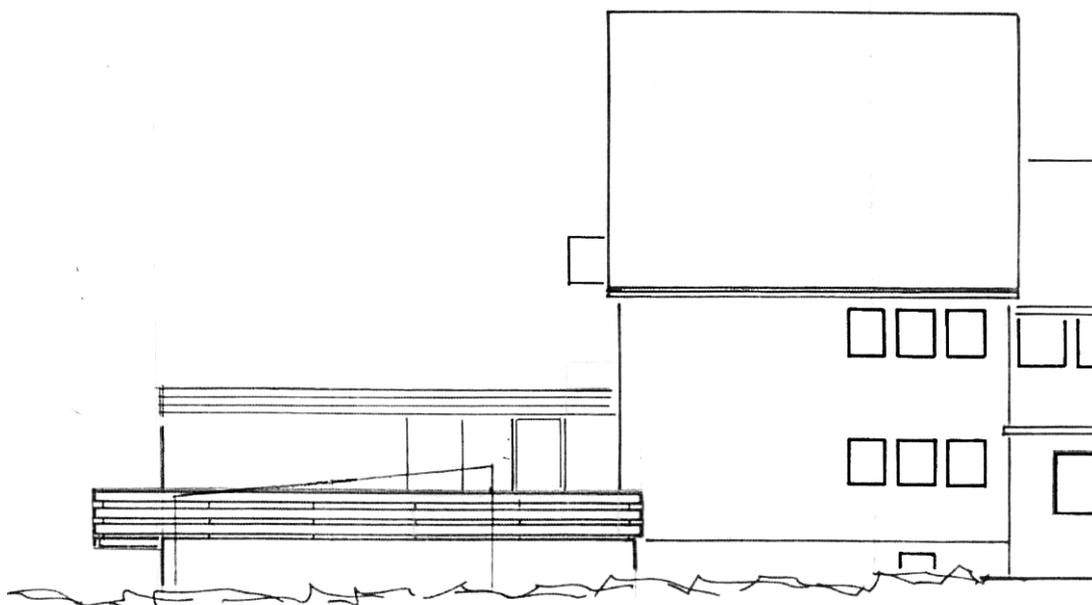
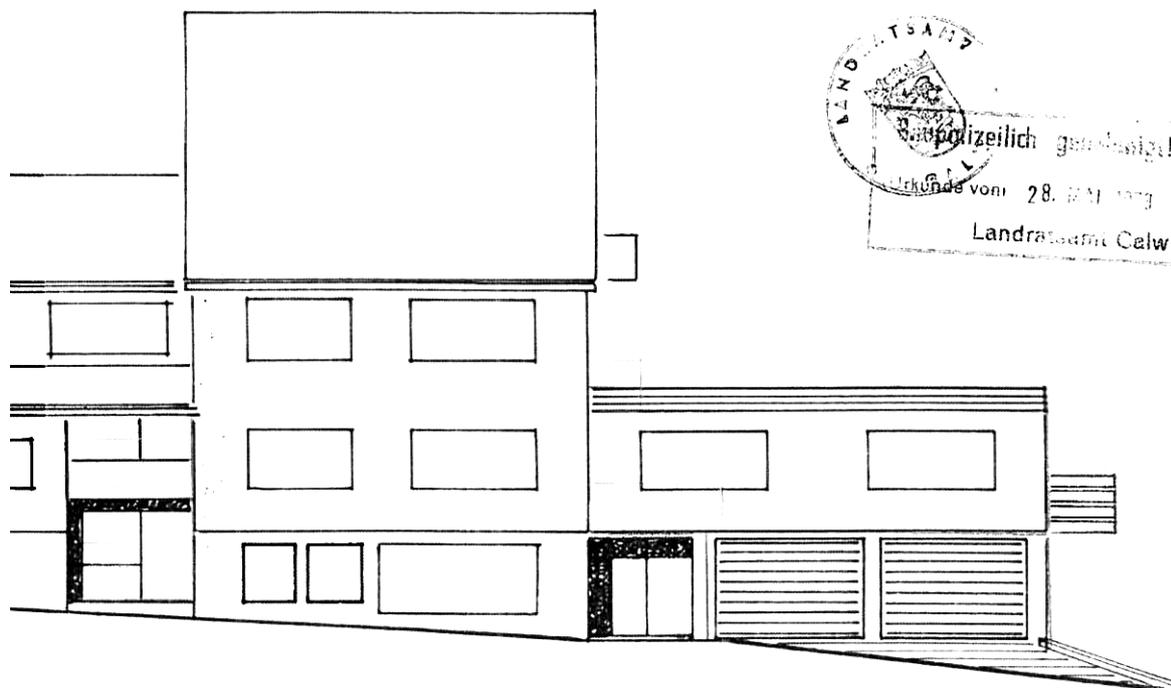
Anlage 5 Grundriss EG (UG) und 1. OG
 Hinweis: die Grundrisseinteilung ist teilweise verändert



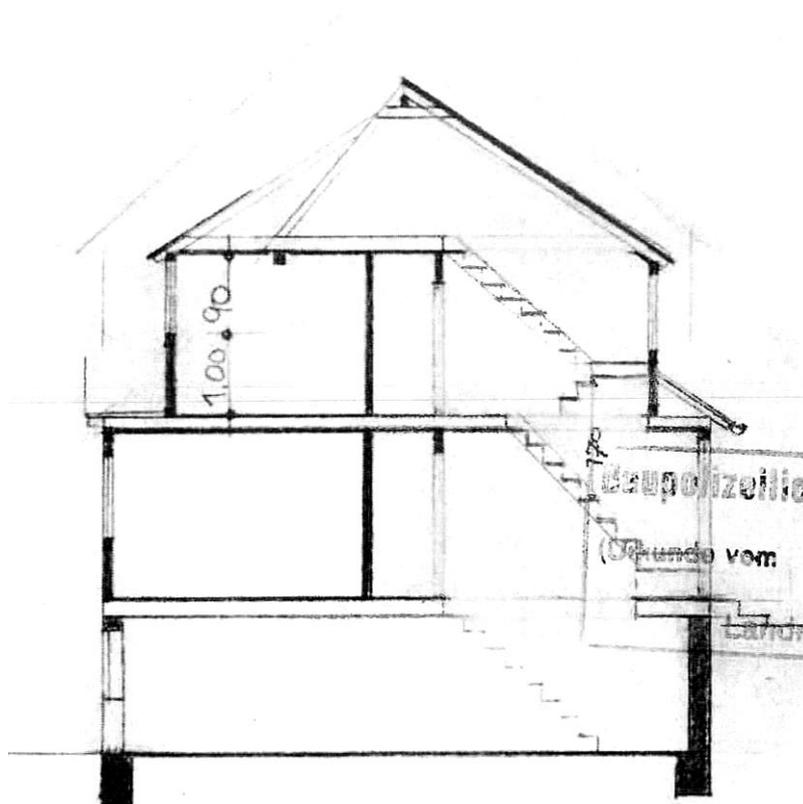
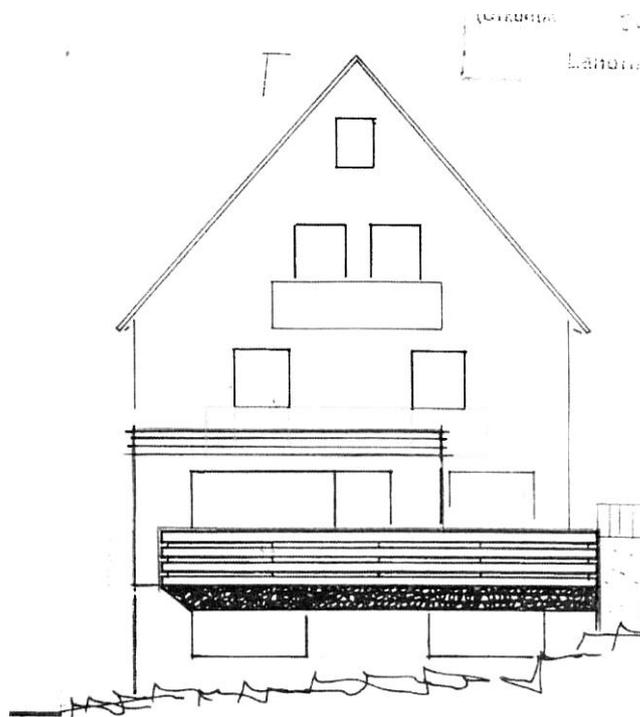
Anlage 6 Grundriss 2. OG



Anlage 7 Ansichten von Südosten und Nordwesten



Anlage 8 Ansicht v on Norden; Gebäudeschnitt



Anlage 9 Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Köllbachweg 5/1, 72226 Simmersfeld

Mieteinheit: Wohnfläche EG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (07.04.2021) Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV nach II. BV

| lfd Nr | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|----------------------------|-----------------|----------|-----|---|----------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | Vorraum | 1 | + | | 1,00 | 3,080 | 0,000 | 2,780 | 0,000 | 8,56 | 1,00 | 8,56 | | |
| 2 | Vorraum | 1 | - | Kamin | 1,00 | 0,500 | 0,000 | 0,500 | 0,000 | 0,25 | 1,00 | -0,25 | 8,31 | |
| 3 | Zimmer | 2 | + | | 1,00 | 5,290 | 0,000 | 3,780 | 0,000 | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 20,00 | |
| Summe Wohnfläche EG | | | | | | | | | | | | | 28,31 m² | |

Mieteinheit: Wohnfläche 1. OG

| lfd Nr | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|-------------------------------|-----------------|----------|-----|---|----------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | Vorplatz | 1 | + | | 1,00 | 4,570 | 0,000 | 2,700 | 0,000 | 12,34 | 1,00 | 12,34 | 12,34 | |
| 2 | Küche | 2 | + | | 1,00 | 3,100 | 0,000 | 2,950 | 0,000 | 9,15 | 1,00 | 9,15 | | |
| 3 | Küche | 2 | - | Kamin | 1,00 | 0,500 | 0,000 | 0,500 | 0,000 | 0,25 | 1,00 | -0,25 | 8,90 | |
| 4 | Bad/WC | 3 | + | | 1,00 | 4,270 | 0,000 | 2,100 | 0,000 | 8,97 | 1,00 | 8,97 | 8,97 | |
| 5 | Essbereich | 4 | + | | 1,00 | 7,750 | 0,000 | 4,140 | 0,000 | 32,09 | 1,00 | 32,09 | 32,09 | |
| 6 | Flur | 5 | + | | 1,00 | 4,350 | 0,000 | 1,050 | 0,000 | 4,57 | 1,00 | 4,57 | 4,57 | |
| 7 | Schlafzimmer | 6 | + | | 1,00 | 4,350 | 0,000 | 4,160 | 0,000 | 18,10 | 1,00 | 18,10 | 18,10 | |
| 8 | Loggia | 8 | + | Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | 1,00 | 10,120 | 0,000 | 2,830 | 0,000 | 28,64 | 0,20 | 5,73 | 5,73 | |
| 9 | Balkon | 7 | + | Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | 1,00 | 5,300 | 0,000 | 1,100 | 0,000 | 5,83 | 0,25 | 1,46 | 1,46 | |
| 10 | Wohnzimmer | 9 | + | | 1,00 | 5,500 | 0,000 | 4,340 | 0,000 | 23,87 | 1,00 | 23,87 | 23,87 | |
| Summe Wohnfläche 1. OG | | | | | | | | | | | | | 116,03 m² | |

Mieteinheit: Wohnfläche 2. OG

| lfd Nr | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|---------------------------------|-----------------|----------|-----|---|----------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | Vorplatz | 1 | + | | 1,00 | 3,130 | 0,000 | 2,450 | 0,000 | 7,67 | 1,00 | 7,67 | 7,67 | |
| 2 | Küche | 2 | + | | 1,00 | 3,050 | 0,000 | 2,890 | 0,000 | 8,81 | 1,00 | 8,81 | 8,81 | |
| 3 | Küchenloggia | 3 | + | | 1,00 | 3,130 | 0,000 | 1,030 | 0,000 | 3,22 | 1,00 | 3,22 | 3,22 | |
| 4 | Bad/WC | 4 | + | | 1,00 | 3,020 | 0,000 | 2,190 | 0,000 | 6,61 | 1,00 | 6,61 | 6,61 | |
| 5 | Zimmer 1 | 5 | + | | 1,00 | 3,070 | 0,000 | 2,950 | 0,000 | 9,06 | 1,00 | 9,06 | | |
| 6 | Zimmer 1 | 5 | - | Kamin | 1,00 | 0,580 | 0,000 | 0,460 | 0,000 | 0,27 | 1,00 | -0,27 | 8,79 | |
| 7 | Wohnraum | 6 | + | | 1,00 | 4,110 | 0,000 | 4,000 | 0,000 | 16,44 | 1,00 | 16,44 | 16,44 | |
| 8 | Schlafzimmer | 7 | + | | 1,00 | 4,000 | 0,000 | 3,620 | 0,000 | 14,48 | 1,00 | 14,48 | 14,48 | |
| 9 | Terrasse | 8 | + | Außenwohnbereich (Normal nutzbar) | 1,00 | 7,800 | 0,000 | 4,200 | 0,000 | 32,76 | 0,25 | 8,19 | 8,19 | |
| Summe Wohnfläche 2. OG | | | | | | | | | | | | | 74,21 m² | |
| Summe Wohnfläche Gebäude | | | | | | | | | | | | | 218,55 m² | |

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Köllbachweg 5/1, 72226 Simmersfeld

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | +/- | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m²) | | | | Erläuterung |
|--|---------------------------|-----|----------------------------|-----------|------------|----------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| | | | | | | | Bereich a oder b | Bereich a | Bereich b | Bereich c | |
| 1 | Altbau | + | 4,00 | 10,000 | 8,200 | a oder b | 328,00 | | | | |
| 2 | Anbau | + | 2,00 | 8,800 | 8,730 | a oder b | 153,65 | | | | |
| Summe | | | | | | | 481,65 | | | | m² |
| Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt | | | | | | | 481,65 | | | | m² |