

Marktwertermittlung

5-ZKB Eigentumswohnung mit Garage
Wohnfläche ca. 140 m², Baujahr 1930, Komplettsanierung 2001
XXXSTR. XX in 76185 Karlsruhe

Auftraggeber/Eigentümer	Frau XXX
Besichtigungstermin und Wertermittlungsstichtag	06.04.2022
Allgemeine Unterlagen	Baugesetzbuch BauGB Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 Baunutzungsverordnung BauNVO Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO DIN 276 und DIN 277 in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
Objektgebundene Unterlagen	Bodenrichtwertkarte 2020 und Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe, Karlsruher Mietspiegel 2021, Auskünfte des Auftraggebers, Einsicht in diverse Unterlagen, eigene Recherchen in Internet
Literaturangaben/Quellenangaben	Kleiber/Simon/Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Aufl. 2017
Besonderheiten	keine
Bemerkungen	keine

Martin Burkard

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Eisenlohrstr. 7 · 76135 Karlsruhe

Telefon 0721-8315250

Mobil 0172-7202966

Fax 0721-8301467

info@weststadtmakler.de

www.weststadtmakler.de

Zertifiziert nach DIN EN 15733

Auszeichnungen 2020-2022:

BELLEVUE Best
Property Agent

FOCUS Top 1000
Immobilienmakler

CAPITAL
Immobilienkompass
Top 500



Bitte beachten:

Alle Angaben stammen vom Eigentümer/Auftraggeber und wurden nicht überprüft. Diese Marktwertermittlung ersetzt kein Verkehrswertgutachten. Da alle Werte (Miete, Liegenschaftszins usw.) in dieser Wertermittlung nicht begründet werden, ist sie nicht für Dritte, sondern nur für den Auftraggeber zur Bestimmung eines optimalen Kauf- oder Verkaufspreises bestimmt. Das Ergebnis eines Verkehrswertgutachtens weicht nicht von der Marktwertermittlung ab, es sein denn, bei Prüfung der vollständigen Unterlagen werden wertbestimmende Faktoren entdeckt.

Bei der Bewertung bin ich ungeprüft davon ausgegangen, dass ausreichend Rücklagen für anstehende Reparaturen vorhanden sind und dass das Hausgeld mit Rücklagenzuführung im üblichen Rahmen liegt. Der Wasserschaden im Wohnzimmer wurde mit 5.000 € berücksichtigt.

Ergebnis:

Der Ertragswert liegt bei 729.173 €, mit den Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses Karlsruhe lässt sich ein ähnlicher Wert ableiten.

Unter Würdigung der genannten Feststellungen, Berechnungen und Tatsachen erachte ich den ermittelten Ertragswert als plausibel und schätze den Marktwert zum Wertermittlungsstichtag auf

730.000 € (siebenhundertdreißigtausend)

Die Bewertung habe ich auf Grund der Besichtigung des Objektes und Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. An einem bestimmten Ergebnis dieser Marktwerteinschätzung habe ich kein persönliches Interesse.

Karlsruhe, 11.04.2022

Martin Burkard



		€	€
Bodenwert			54.979
Marktüblich erzielbarer Rohertrag (1520 x 12 Monate)		18.240	
Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 1 EW-RL			
- Verwaltungskosten		-414	
- Instandhaltung		-1.800	
- Mietausfallwagnis 2 % der Nettokaltmiete		-365	

Jahresreinertrag		15.661	
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins 0,5 %)		-275	

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		15.386	
Kapitalisierungsfaktor (0,5 %, 50 Jahre)	44,1428		
Ertragswert der baulichen Anlagen		679.194	
Vorläufiger Ertragswert (Bodenwert + bauliche Anlagen)			734.173
Marktanpassung			0

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			734.173
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-5.000

Ertragswert			729.173
entspricht €/m ²			5.030

Zum Vergleich:

Für das Jahr 2020 hat der Gutachterausschuss Karlsruhe 108 Kaufverträge über gebrauchte Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1949 ausgewertet. Festgestellt wurden Verkaufspreise zwischen 1.170 und 6.070 €/m², der ermittelte Vergleichsfaktor für Wohnflächen über 100 m² liegt bei 3.840 €/m².

Für das Jahr 2021 wurden noch keine Zahlen vom Gutachterausschuss Karlsruhe veröffentlicht. Wir gehen davon aus, dass sich die tatsächlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Karlsruhe seit der letzten Auswertung um 10 bis 15 % erhöht haben.



Erläuterungen zur Marktwertermittlung

1.0 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Kalt/Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen. Im Folgenden wird von voller Funktionsfähigkeit ausgegangen.
- Es wurden keine Untersuchungen auf Schädlinge (Pilze, Tiere usw.) und auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.
- Alle Feststellungen erfolgen nur durch Augenscheinnahme, es wurden keine zerstörenden Prüfungen unternommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf vorgelegten Unterlagen, auf Auskünften des Auftraggebers oder auf Vermutungen.
- Es wurde keine fachtechnische Untersuchung von Baumängeln oder Bauschäden durchgeführt.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks beeinflussen oder gefährden könnten oder eine Gefahr für die Gesundheit der Nutzer darstellen könnten.
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, sodass Angaben in dieser Wertermittlung auf Angaben des Auftraggebers oder auf Vermutungen beruhen.
- Es erfolgte keine Überprüfung der Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen oder privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand oder Nutzung des Grundstücks.
- Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt ausreichend versichert ist.

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

In dieser Marktwertermittlung wird auf die Beschreibung des Objektes verzichtet.

2.2 Grundbuch

Im Grundbuchauszug finden sich die wichtigsten Informationen über Ihre Immobilie, z.B. der Bestand (Flurstücke, Grundstücksgröße), Eigentumsverhältnisse, Rechte und Belastungen. Für die Wertermittlung wird ein aktueller Grundbuchauszug benötigt. Falls kein aktueller Auszug vorliegt, wird die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Auftraggebers unterstellt.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Auftragsgemäß wird auf die Grundstücks- und Lagebeschreibung verzichtet.

Bodenbeschaffenheit:

Auftragsgemäß wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.



Altlasten:

Auftragsgemäß wurde das Grundstück nicht auf Altlasten überprüft.

Baulasten:

Auftragsgemäß wurde das Grundstück nicht auf Baulasten überprüft.

Rechtliche Gegebenheiten:

Auftragsgemäß wurden die rechtlichen Gegebenheiten (Bebauungsplan usw.) nicht überprüft.

2.4 Gebäudebeschreibung

Auftragsgemäß wird auf die Gebäudebeschreibung verzichtet.

2.5 Maße und Flächen

Die Maßangaben für das Grundstück stammen üblicherweise aus dem Grundbuchauszug, die Maße des Gebäudes werden aus vorliegenden Plänen entnommen. Sind keine Unterlagen vorhanden, wird die Richtigkeit der Angaben des Auftraggebers ungeprüft unterstellt.

GRZ - die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche an.

GFZ - die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche an

BGF - nach DIN 277 ist die Bruttogrundfläche die Summe aller Grundflächen aller Grundriss-Ebenen, nicht berücksichtigt werden nicht nutzbare Dachflächen. Für die Berechnung der Normalherstellungskosten zählen Terrassen und Flächen unter Dachüberständen nicht zur BGF, deshalb ist hierfür die BGF nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln

3.0 Bauweise und Ausstattung

Auf die Beschreibung der Bauweise und Ausstattung wird auftragsgemäß verzichtet.

4.0 Bautechnische Bewertung

4.1 Baumängel/Bauschäden

Baumängel sind Mängel, die bereits bei der Erstellung des Gebäudes auftreten, bzw. später aufgrund mangelhafter Bauausführung oder Materialqualität entstehen. Bauschäden sind Schäden, die im späteren Gebrauch durch äußere Einflüsse und durch Abnutzung entstehen. Ich bin als Sachverständiger für die Wertermittlung kein Bauschadenssachverständiger, ich kann beim Ortstermin lediglich offensichtliche Schäden feststellen.



Bewertet werden Mängel und Schäden, die bei der Besichtigung aufgefallen sind bzw. vom Auftraggeber mitgeteilt wurden. Nicht offensichtliche, nicht zugängliche oder versteckte Baumängel und Bauschäden sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Kaufpreisermittlung nicht berücksichtigt worden.

4.2 Bauzustand

Auf die detaillierte Beschreibung des Bauzustandes wird hier verzichtet.

5.0 Wertermittlung

5.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert wird nach der ImmoWertV ermittelt. Der Verkehrswert wird hierbei durch den Preis bestimmt, der

- zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag)
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit
- und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

zu erzielen wäre.

Der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis kann vom Verkehrswert nach unten oder nach oben abweichen. Abweichungen nach oben sind dann möglich, wenn ein Käufer gefunden wird, der aus persönlichen oder sonstigen Gründen unbedingt genau dieses Grundstück erwerben möchte. Abweichungen nach unten können sich insbesondere dann ergeben, wenn unter erheblichem Zeitdruck verkauft werden soll.

Nach § 6 ImmoWertV sind „zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die in Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren können jeweils zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Wertermittlungsverfahrens herangezogen werden, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen...“



Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das einfachste und sicherste Verfahren, allerdings müssen ausreichend Preise von Grundstücken oder Gebäuden vorliegen, die mit dem Wertermittlungsgegenstand hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale haben und von zeitnahen Verkäufen ermittelt wurden.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für Eigentumswohnungen, für unbebaute Grundstücke und für die Bodenwertermittlung von bebauten Grundstücken.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gekauft wird. Es ist das Regelverfahren für Mietwohnhäuser und Gewerbeobjekte.

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren wird in der Regel angewandt, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der Ertrag eines Grundstücks, sondern sein Wert oder die Herstellungskosten im Vordergrund stehen. Dies ist vor allen Dingen dann gegeben, wenn das Grundstück eigengenutzt wird (Ein- oder Zweifamilienhaus) oder wenn kein Ertrag erzielt wird (z.B. öffentliche Gebäude).

5.2 Angewandte Berechnungsmethode und Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gekauft, um selbst genutzt zu werden. Renditeüberlegungen spielen dann keine große Rolle, es steht der Wert der Sache, also der Lage, des Gebäudes, des Gartens usw. im Vordergrund. Deshalb werden Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Der Bodenwert wird, mit Anpassungen, im Vergleichswertverfahren aufgrund der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses ermittelt.

Zusätzlich wird zur Plausibilität das Ertragswertverfahren hinzugezogen. Maßgeblich wertbestimmend bleibt aber das Sachwertverfahren.

Eigentumswohnungen:

Für Eigentumswohnungen ist das Vergleichswertverfahren das sicherste Verfahren, da bei diesem Immobilientyp häufig der Preis pro Quadratmeter das Hauptkriterium ist.

Voraussetzung dafür ist aber, dass eine ausreichend große Zahl an Vergleichsobjekten vorliegt, die in den wesentlichen Merkmalen (Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung) übereinstimmt. Falls der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung die erforderlichen Daten zur Verfügung stellen kann, wird eine Eigentumswohnung in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Das Sachwertverfahren ist für Eigentumswohnungen nicht geeignet. Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Oft kommt das Ertragswertverfahren zum Ansatz. Eine mögliche Miete lässt sich ermitteln. Die ermittelten Werte werden zur Plausibilisierung mit den vorhandenen Daten des Grundstücksmarktberichtes (sofern vorhanden) verglichen.

Mehrfamilienhäuser:

Mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gekauft. Der Wert der Sache, also der Lage, des Gartens, der Architektur usw. spielen keine große Rolle, solange die



gewünschten Mieteinnahmen erzielt werden können. Deshalb wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewandt.

Der Bodenwert wird, mit Anpassungen, im Vergleichswertverfahren aufgrund der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses ermittelt.

Falls möglich und nötig, wird zusätzlich das Sachwertverfahren hinzugezogen. Maßgeblich wertbestimmend bleibt aber das Ertragswertverfahren.

6.0 Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt. Auszugehen ist dabei entweder von einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise unbebauter Grundstücke oder vom Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung festgestellt wurde. Des Weiteren sind insbesondere Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der tatsächlichen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zu Grunde zu legen.

6.1 Bodenrichtwert und Vergleichspreise

In der Regel kann der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte nennen. In einigen Städten werden die Richtwerte genau nach Straße und Haus-Nr. unterteilt, andere Städte nennen für das gesamte Stadtgebiet Spannen von ... bis.

Zusätzlich werden Anzeigen in den Internet-Immobilienbörsen ausgewertet. Dabei wird berücksichtigt, dass die Angebotspreise nicht unbedingt die tatsächlich erzielten Preise darstellen, wie sie der Gutachterausschuss durch Auswertung der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge berechnet.

6.2 Ergebnis und Begründung

Der vom Gutachterausschuss mitgeteilte Bodenrichtwert wird anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen. Außerdem wird die Grundstücksausnutzung (GFZ) überprüft, evtl. ergeben sich dann noch Zu- oder Abschläge für bessere oder schlechtere Grundstücksausnutzung. Bei übergroßen Grundstücken wird das Grundstück eventuell fiktiv in ein Baugrundstück und in ein Gartengrundstück unterteilt. Zusätzlich werden Verkehrslärm und sonstige Immissionen berücksichtigt.

7.0 Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, bauliche Außenanlagen (Wege, Einfriedungen usw.) und besondere Betriebseinrichtungen (z.B. Tankanlagen). Sonstige Anlagen sind insbesondere Gartenanlagen und Anpflanzungen. Ihr Wertanteil ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind. Der Wertanteil der besonderen Betriebseinrichtungen ist auch nur dann gesondert zu ermitteln, sofern diese nicht bereits mit den nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt wurden.



Zur Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) heranzuziehen. Dazu gehören auch die Baunebenkosten (Architekt, Baugenehmigung, usw.) Für mit Ein- und Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke werden in der Regel die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes verwendet. Mit Hilfe geeigneter Baupreisdexreihen des Statistischen Bundesamtes werden die ermittelten Preise vom Jahr 2010 auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Anschließend sind die Wertminderung wegen Alters, sowie Baumängel und Bauschäden und sonstige Wert beeinflussende Umstände zu ermitteln.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können zu Grunde gelegt werden:

- vorrangig die Normalherstellungskosten 2010, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind;
- soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen;
- ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen.

Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer



Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben (z.B. Zuschlag von 5 % für freistehende Zweifamilienhäuser), die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

BGF

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Indizierung auf den Wertermittlungstichtag

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Abschreibung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäude-



art angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, Anlage 1 zur ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



Besondere Ertragsverhältnisse

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen erheblich abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswert-Verfahrens zu ermitteln.

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten

berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf.

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.

Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen können die zulässige wirtschaftliche Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen. Neben dem Erbbaurecht können insbesondere folgende, im BGB geregelte Rechte und Belastungen Einfluss auf den Wert eines Grundstücks haben:



- Überbau (§§ 912 – 916 BGB),
- Grunddienstbarkeit (§§ 1018 – 1029 BGB)
- Nießbrauch (§§ 1030 – 1089 BGB)
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 – 1093 BGB)
- Reallast (§§ 1105 – 1112 BGB).

Zu den nicht im BGB geregelten Rechten oder Belastungen, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen können, gehören z.B

- die Dauerwohn-
- und Dauernutzungsrechte (§§ 31 ff. WEG) sowie öffentlich-rechtliche Verpflichtungen wie Baulasten oder Nutzungsbeschränkungen nach den Vorschriften zum Denkmal- und Naturschutz.

Eine Reallast (z.B. im Rahmen des Altenteilsrechts: u.a. Pflegeverpflichtung, Zahlung einer Rente, Lieferung von Nahrung, Energie, Wasser u.ä.) gewährt kein unmittelbares Nutzungsrecht am Grundstück. Das Grundstück haftet jedoch für die Entrichtung der Leistungen. Nur soweit die Reallast nicht abgelöst wird, kann ein Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks bestehen.

Rechte oder Belastungen (z.B. Vorkaufsrechte) sowie schuldrechtliche Verpflichtungen (zu Geld- oder Pflegeleistungen) ohne dingliche Sicherung, die mit der Nutzung des Grundstücks nicht im Zusammenhang stehen, haben in der Regel keinen messbaren Einfluss auf den Verkehrswert.

Entscheidend für die Beeinträchtigung des Grundstücks ist nicht nur die rechtlich mögliche, sondern auch die tatsächlich vorhandene sowie die absehbare Inanspruchnahme und die Auswirkung auf das gesamte Grundstück

8.0 Ertragswert

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert

- aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurde, zuzüglich

- des Bodenwerts

ermittelt. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (siehe Kapitel 7) der baulichen Anlagen.

Reinertrag, Rohertrag

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Wertefflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.



Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbarer genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Für das allgemeine Ertragswertverfahren gilt:

- Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.
- Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Diese Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind zu berücksichtigen. Erhebliche Abweichungen können sich z. B. auf Grund wohnungs-, vertrags- oder Mietrechtlicher Bindungen ergeben oder bei vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden oder bei Erträgen aus Werbeträgern, Mobilfunkmasten u. ä. vorliegen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Nach Anlage 3 zur ImmoWertV sind die Verwaltungskosten wie folgt anzusetzen:

- 298 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- 357 Euro jährlich je Eigentumswohnung
- 39 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für abweichende Wertermittlungstichtage sind sie zu modifizieren.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Nach Anlage 3 zur ImmoWertV sind die Instandhaltungskosten wie folgt anzusetzen:



- 11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
- 88 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für abweichende Wertermittlungsstichtage sind sie zu modifizieren.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Bei Wohngebäuden ist das Mietausfallwagnis nach Anlage 1 EW-RL mit 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages anzusetzen.

Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung.

Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden.

Hierbei gelten folgende Grundsätze:

- Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
- Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.
- Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat

- marktgerecht zu erfolgen und
- ist zu begründen.

Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Details siehe Kapitel 7

Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Ertragswertverfahrens insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse und der Liegenschaftszinssatz marktüblich angesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht notwendig, kann jedoch erforderlich sein, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt nicht detailliert oder aktuell genug wiedergeben. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Eine zusätzliche Marktanpassung ist besonders zu begründen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert und ist wie gegebenenfalls auch die aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichenden Ergebnisse bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen.

9.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der wahrscheinlichste Kaufpreis, unter den Voraussetzungen, dass für den Verkauf ein hinreichend großer Verkaufszeitraum vorgesehen wird, und weder Käufer noch Verkäufer unter Zwang oder aus besonderen persönlichen Gründen handeln.

9.1 Marktwert

In dieser Wertermittlung wird das Ergebnis nicht als „Verkehrswert“, sondern als „Marktwert“ bezeichnet. Von den Zahlen sind diese beiden Werte identisch, allerdings darf ein ermittelter Wert nur dann als "Verkehrswert" bezeichnet werden, wenn er in einem Gutachten ausführlich und nachvollziehbar begründet wird. In der Marktwertermittlung wird z.B. auf die ausführliche Beschreibung von Lage und Ausstattung verzichtet, außerdem werden die Ansätze z.B. für Liegenschaftszins, Nutzungsdauern, Mietansätze usw. nicht ausführlich begründet.

