

Dipl.- Ing. (FH) Edda Schlumbach
Röbeler Str. 4
16909 Wittstock

Sachverständige für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- ehrenamtl. Gutachterin und stellv. Vorsitzende des Gutachterausschusses a.D.
für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz- Ruppin
- Mitglied des Landverbandes der Sachverständigen für Wertermittlung im
Grundstücksverkehr Land Brandenburg e. V.

GUTACHTEN über den VERKEHRS-/MARKTWERT i.S.d. § 194 BauGB

für das mit einem ehemaligen Einfamilienhaus mit umfänglichen Anbauten
 (Nutzung „Nachbarschaftstreff“)
bebaute Grundstück in: 16761 Hennigsdorf, Hirschwechsel 4

Gemarkung : Hennigsdorf

Flur: 6

Flurstück: 36

Eigentümer: ABS Hennigsdorf GmbH
Fabrikstraße 10
16761 Hennigsdorf

Auftraggeber: dto.

Zweck: Veräußerung



Zum Wertermittlungstichtag 05.08.2021 wird der **Verkehrs-/Marktwert** des bebauten Grundstücks auf

714.000. EUR geschätzt
(siebenhundertvierzehntausend EUR)

und es wird davon ausgegangen, dass der ermittelte Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt annähernd zu erzielen wäre.

Inhaltsübersicht

0. Allgemeine Grundlagen der Wertermittlung	Seite 3
1. Auftrag	4
2. Grundbuchangaben	4
3. Grundstücksbeschreibung	5-6
4. Baubeschreibung	7-8
5. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	9-10
6. Berechnung der BGF/WFL/NFL	10
7. Bodenwert	11-12
8. Bodenwert-Ermittlung	12
9. Grundstücksnutzung/Herangehensweise	13-14
10. Allgemeine Begriffserläuterungen	15-18
11. Verfahren Sachwert-Ermittlung	19-23
12. Vergleichswerte	24
13. Ertragswert-Ermittlung	24-27
14. Grundstückseinschätzung/Verkehrs-/Marktwert	28-29
15. Anlage	
15.1. Fotos	30-34
15.2. Flurkarte (vom Eigentümer gestellt)	35
15.3. Stadtplanauszug	36
15.4. Kartenauszug	37
15.5. Flächennutzungsplan	38
15.6. Auszug MV	39-43
15.7. Flächenaufstellung	44
15.8. Grundrisse u.ä.	45-48
15.9. Grundbuchauszug (ohne Abt. III)	49-55

-Geschäftsbedingungen-

0. Allgemeine Grundlagen und Hinweise zur Verkehrswertermittlung

In der jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*, (WertV88/98 außer Kraft), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Waldrichtlinie (WaldR), Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), u.a.

Literatur: -Handbuch/Lehrbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten / Sprengnetter
 -Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kleiber/Simon/Weyers
 Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten / Kleiber/Simon
 -Normalherstellungskosten 2010 / Bundesministerium für Raumordnung Bauwesen und Städtebau
 Immobilienwertverordnung ImmoWertV
 Gebäudeenergiegesetz GEG
 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts -Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.12.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB vom 31.03.2014
 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts VW-RL vom 20.03.2014 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie
 Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts EW-RL vom 12.11.2015 u.v.a.m.

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

* ImmoWertV (vormals WertV) – Inkrafttreten 01.07.2010

„Die ImmoWertV ist für Gutachterausschüsse und für deren Wertermittlungen nach dem BauGB und allgemein in Bereichen, wo ihre Anwendung aufgrund anderer Regelungen zwingend vorgeschrieben ist, verbindlich. Für private Sachverständige stellt sie generell „anerkannte Bewertungsregeln“ zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) dar. Sie sollte nur dann nicht oder modifiziert angewendet werden, wenn bei ihrer strengen Anwendung das Hauptziel-nämlich die Ermittlung des Verkehrswerts-nicht erreichbar ist. Das Abweichen von ihrer Anwendung sollte möglichst begründet werden.“

„Für private Sachverständige, zumindest soweit sie nicht im engeren Anwendungsbereich des BauGB tätig werden, stellt die ImmoWertV kein zwingend anzuwendendes Recht dar. In Vielzahl von berufsständigen Rechtsvorschriften werden sie jedoch direkt oder indirekt zur Anwendung der WertV-Regelungen verpflichtet.

Abgesehen von der in der Literatur auch vertretenen Auffassung der allgemeinen Verbindlichkeit der ImmoWertV werden die Vorschriften der ImmoWertV von den Gerichten und in der überwiegenden Fachliteratur als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“ angesehen, so dass sich schon aus diesem Grund die Anwendung der ImmoWertV bei allen Verkehrswertermittlungen empfiehlt...“

„Grundsätzlich sind jedoch auch begründete Abweichungen von den Regelungen der ImmoWertV zulässig oder sogar erforderlich.“

**** ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse** neu in § 7 ImmoWertV definiert: nur noch „erhebliche“ Abweichungen als Ausschlusskriterium genannt. aus „Immobilienbewertung“, Lehrbuch und Kommentar / Hrsg. Sprengnetter

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge vorgenommen.

Desweiteren wurde keine Untersuchung auf schadstoffbelastete Baustoffe bzw. Bodenverunreinigung (Altlasten) bzw. bezüglich der Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattung und Installationen vorgenommen.

Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse (z.B. Schadensbeseitigungskostenansätze) unterliegen nicht der Haftung. (BGH-Urteil vom 16.11.2007 – V ZR 45/07).

Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich für den Personenkreis erstellt, der hier als Auftraggeber fungiert. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen. (siehe Geschäftsbedingungen)

Eine Veröffentlichung des Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne meine schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

(Ausnahme Gutachtenerstellung im Rahmen der Zwangsversteigerung)

Hinweis zur DSGVO:

Die Sachverständige wird bevollmächtigt sämtliche für die Erstellung des Verkehrswert-Gutachten erforderliche Daten/Unterlagen bei den zuständigen Ämtern, Behörden bzw. Firmen einzuholen.

Das Gutachten wird nur an den Auftraggeber übergeben bzw. versandt. Eine Weitergabe von Daten, Unterlagen, Telefonnummern bzw. andere Kontaktdaten u.ä. an nicht Berechtigte erfolgt seitens der Sachverständigen nicht.

Um das von Ihnen beauftragte Gutachten erstellen zu können, verarbeite ich Ihre Daten gemäß der Maßstäbe der Datenschutzgrundverordnung. Die Daten stellen Sie mir im Interesse des Auftrags bereit, was ich als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachte. Diese werden, wenn nötig, in das Gutachten einfließen, welches Sie zu Ihrer eigenen Verwendung erhalten. Bei mir werden Ihre Daten nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht. Sie können jederzeit Auskunft über die bei mir gespeicherten Daten erhalten. Die Einwilligung zur Verwendung Ihrer Daten kann jederzeit widerrufen werden.

1. Auftrag

Seitens der Geschäftsführerin der ABS Hennigsdorf GmbH (Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung), Frau Kerstin Thiele, wurde ich mit der Verkehrs-/Marktwert-Ermittlung für nachfolgend genanntes Grundstück beauftragt.

Dieses Gutachten soll dem Zweck der Veräußerung dienen.

Der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.08.2021 wird als Wertermittlungsstichtag festgelegt.

2. Grundbuchangaben

Grundbuch von Stolpe-Süd, Blatt 1390 mit Stand vom 26.01.2010

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Stolpe-Süd	6	36	850. (Geb.-u.Freifläche)

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

Lfd.Nr. 2: ABS Hennigsdorf Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung mbH, Sitz in Hennigsdorf

Grundbuch Abt. II; Lasten und Beschränkungen:

-ohne Eintrag-

Grundbuch Abt. III, Hypotheken u.ä.:

-nicht Bestandteil der Wertermittlung –

Anmerkung: Nach dem mir zugänglich gemachten Auszug aus dem Kaufvertrag UR 1113/1999 bestanden noch zugunsten des zu bewertenden Grundstücks (Flurst. 36) und zulasten des angrenzenden Flurstücks 35 (dienendes Grundstück) 3 Grunddienstbarkeiten, da seinerzeit ein Anschluss an einer Sammelgrube bestand, die sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 35 befand.

1. Geh-und Fahrrecht

2. Leitungsrecht

3. Duldungspflichtige Grube

Nach erfolgter Rückfrage wird davon ausgegangen, dass seit 1999 ein Anschluss an den straßenseitig verlaufenen Abwasserkanal erfolgt ist und die genannten Grunddienstbarkeiten nicht mehr in Anspruch genommen werden.

Über die derzeitige Nutzung der Grube kann keine Angaben gemacht werden und wurde demnach auch nicht wertrelevant berücksichtigt.

3. Grundstücksbeschreibung

Lage	: in Randlage eines Einfamilienhaus-Wohngebietes in östlicher Lage des Stadtgebietes von Hennigsdorf, ca. 26.000. Einwohner, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, Wohngebiet grenzt im Süden an den Stadtteil Reinickendorf/Berlin an
Lagebeurteilung	: ruhige Wohnlage, nördlich an Waldfläche angrenzend
überörtl. Verkehrs- anbindung	: ca. 400.m zur Ruppiner Straße in Richtung Hennigsdorf/ Berlin, ca. 2,0 km zum Ortskern von Hennigsdorf, ca. 2,5 km zur Autobahn 111 in Richtung Berlin, S-Bahnanschluss im 20 Minutentakt von Hennigsdorf nach Berlin, RB 20 nach Potsdam, Prignitz-Express über Velten nach Neuruppin u.a. Anbindungen
Infrastruktur	: Versorgungseinrichtungen, Praxen, Schulen u.a. in Hennigsdorf vorhanden
Straßenzustand :	Zufahrtsweg „Hirschwechsel“ – schmaler Straßenbereich mit Betonstein befestigt, ohne Bürgersteig
Zuwegung	: direkte Zugangs-und Zufahrtsmöglichkeit
Versorgung	: Strom, Wasser, Erdgas
Entsorgung	: Anschluss an zentraler Abwasserleitung
Erschließungsbeiträge:	nicht bekannt
Baugrund	: Es wird normaler, tragfähiger Baugrund unterstellt.
vorhandene Ausnut- zung	: ehemaliges Einfamilienhaus mit Anbauten, Nutzung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als „Nachbarschaftstreff“, , vormals 2 WE mit Gastraum und Mehrzwecksaal
Nachbarbebauung	: Einfamilienhäuser
Grundstückszuschnitt:	relativ eben, im süd-östlichen Bereich unregelmäßig geschnitten (<i>siehe Flurkarte</i>)
Straßenfront/ max.Tiefe	: ca. 20. m/ca. 44. m

- Überbauungen : westliche Anbauten ca. 22. m zu den Flurstücken 356 und 358 in Grenzbebauung
- Baurecht : -Lt. Flächennutzungsplan mit Stand vom 21.10.1999
Lage innerhalb einer Wohnbaufläche/Allgemeines Wohngebiet, kein B-Plan-Gebiet
-§ 34 BauG- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines in Zusammenhang bebauten Ortsteile
-kein ausgewiesenes Einzeldenkmal
-Stolpe –Süd liegt im LSG „Stolper Heide“- Bereich mit Waldfläche umgeben
- Baulasten/Altlasten : -nicht untersucht (Seit Inkrafttreten der BrbBO am 01.07.1994 erfolgte generell kein Eintrag mehr ins Baulastenverzeichnis.) nach Novellierung BrbBO Eintrag ins Baulastenverzeichnis wieder ab 01.07.2016 möglich
-Die lt. Flurkarte ersichtliche Grenzbebauung des Westanbaus zu den Flurstücken 365 und 358 hätte ggf. eine Eintragung ins Baulastenverzeichnis bzw. in die Abt. II des Grundbuchs (Abstandsflächenlast o.ä.) nach sich ziehen können.
Da den mir übergebenen Unterlagen kein Hinweis darauf besteht, wird der Sachverhalt nicht im Gutachten berücksichtigt.
-Altlasten nicht vermutet und nicht Bestandteil der Wertermittlung
- wertbeeinfl.Umstände: siehe nachfolgende Ausführungen zu einer fiktiv rentierlichen Grundstücks-/Objektausnutzung
- Marktlage : sehr gut

Angaben bezüglich der §§ 4 und 5 ImmoWertV:

§ 5 ImmoWertV – Entwicklungszustand (baureifes Land)

Absatz (4): „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

§ 4 ImmoWertV – Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag

4. Baubeschreibung

Bezeichnung (1)(2) : -ehemaliges Einfamilienhaus (1) mit Anbauten (2),
Nutzung als „Nachbarschaftstreff“, ab 02.2009 MV ABS
GmbH mit gemeinnütziger PUR GmbH
-vor 2009 Nutzung als Gaststätte Waldschänke“ und
Wohnnutzung bzw. Wohnhaus mit 2 WE, Mehrzweck-
saal/ Cateringproduktion

*Anmerkung: Daten und Vornutzung können leicht
abweichen, da den übergebenen Unterlagen entnommen*

Baujahr/Sanierung : vermutlich um 1930/Anbauten vermutlich nach 1990
errichtet, Komplettsanierung 2019

Grundriss : Einfamilienhauscharakter, bedingt durch Anbauten der
vormaligen bzw. derzeitigen Nutzung angepasst

Keller : Haupthaus (1) unterkellert

Anzahl der Geschosse: 1 Vollgeschoss, RH (1) um 2,60 m, Dachgeschoss (1)
ausgebaut, um 2,45 m; RH Anbauten (2) um 2,75 m
bis 3,18 m (Mehrzwecksaal)

Art : freistehend

Fundamente : entsprechend des Baujahres

Außenwände : unterschiedliche Mauerwerksstärken, gedämmt, verputzt,
gestrichen, Sockel mit Riemchenverkleidung
Westfront (2) vermutlich ungedämmt, (Wandstärke
385.mm)

Innenwände : Massiv- und Leichtbauweise

Dach : (1)Satteldach mit Ziegelsteineindeckung, Dachent-
wässerung, ausgebaut, Dachschrägendämmung,
energetischer Zustand entsprechend der damalig gültigen
Energieeinsparverordnung zum Zeitpunkt der
Projekterstellung 06/2009 unterstellt
(2) Flachdächer (Holzbinderkonstruktion unterstellt)
Bitumenbahneneindeckung

Decken	: Massivdecke über Unterkellerung (1), Holzbalkendecke bzw. Unterdecke an Holzbinderkonstruktion (unterstellt)
Treppen	: Anbauten 4 innere Holzstufen tiefer gelegen, aufgearbeitete Holztreppe zum DG, innere Ziegelsteintreppe zum KG, äußere Betonstufen (überdachter Seiteneingang/Ostseite)
Fenster	: erneuerte Kunststoff-Isolierfenster
Türen	: Kunststoff-Außentüren, zumeist erneuerte Futter-Innentüren, größere Falttür
Bodenbeläge	: Massiv-/Holzfußboden/Belag, Laminat, Fußbodenfliesen
Heizung	: Zentralheizung auf Erdgasbasis, mit Warmwasserbereitung, Wandplattenheizkörper
Sanitäranlagen	: mehrere geflieste Sanitärbereiche, im EG u.DG (1), sep. Sanitärbereich (H/D/Behinderten-WC) in (2) -mittlerer Standard
besondere Einrichtungen/baul. Anlage	: -Teeküche, ohne Zeitwertansatz -Frontseite (1) kleine Veranda mit darüber liegendem Massivbalkon -überdachter bzw. einghauster Seitenzugang, ohne Zeitwertansatz
Bau-u.Unterhaltungszustand	: Das Objekt wurde in einem optisch guten Bau-und Unterhaltungszustand vorgefunden. Gravierende Mängel konnten nicht festgestellt werden.
EnEV:	Hier unterstellt, dass das Objekt nach der damals gültigen Energieeinsparverordnung geplant und errichtet worden ist. Es können aber Abweichungen bezüglich der derzeit gültigen Anforderungen des neuerlich (seit 01.05.2021) erlassenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bestehen. Energieausweis wurde nicht erstellt
Eine genaue Analyse des energetischen Ist-Zustandes und der daraus resultierenden Kosten kann nur im Rahmen einer Spezialuntersuchung erfolgen. Für die Verkehrswertermittlung ist eine derartige Analyse nicht vorgesehen.	
Außenanlagen	: Zufahrts-und Zugangsbereich mit Betonsteinpflaster befestigt, begrünt, gepflegt, nach Norden verzinkter Metallzaun, Hecken u.ä.

5. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren - ImmoWertV -

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

Zur Verkehrswertermittlung stehen anerkannte Bewertungsregeln zur Verfügung, insbesondere die seit dem 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertverordnung (ImmoWertV)

§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

§ 15 ImmoWertV – Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 16 ImmoWertV – Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene baulichen Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...

§ 17 ImmoWertV – Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Abs. 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren) oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungssichttag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie des Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungssichttag nach § 20 abzuzinsen.

§ 21 ImmoWertV – Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (vergl. § 14 Abs. 2 Nr. 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterwertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

6. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF), Wohnfläche (WFL/NFL)

WFL nicht nach Wohnflächenberechnungsverordnung sondern nur als Gutachtengrundlage

Als Bruttogrundfläche wird die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks definiert. Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Baumaßen, jedoch mit Einschränkung bei nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Maße und Flächen den Projektunterlagen entnommen-

(1) ehemaliges Wohnhaus	
Haupthaus KG-DG: 3 x (8,30 x 8,90)	= 221,61 m ²
zzgl. Veranda: 3,10 x 2,00	+ 6,20 m ²

Ges.-BGF (1):	227,81 m²
---------------	-----------------------------

(2a) einetägiger Ostanbau	
EG: 7,50 i.M. x 22,60	= 169,50 m ²

(2b) einetägiger Südanbau	
EG: 8,36 i.M. x 9,23	+ 77,16 m ²

Ges.- BGF (2):	246,66 m²
----------------	-----------------------------

WFL/NFL lt. Projektunterlagen zzgl. Verandaansatz :

KG:	58,30 m ²
EG/DG Haupthaus:	90,57 m ²
zzgl. Veranda	+ 4,60 m ²

Sa.:	95,17 m²
------	----------------------------

EG/Anbauten:	216,99 m ²
NFL, ges.:	370,46 m ²
NFL/EG/DG:	312,16 m²

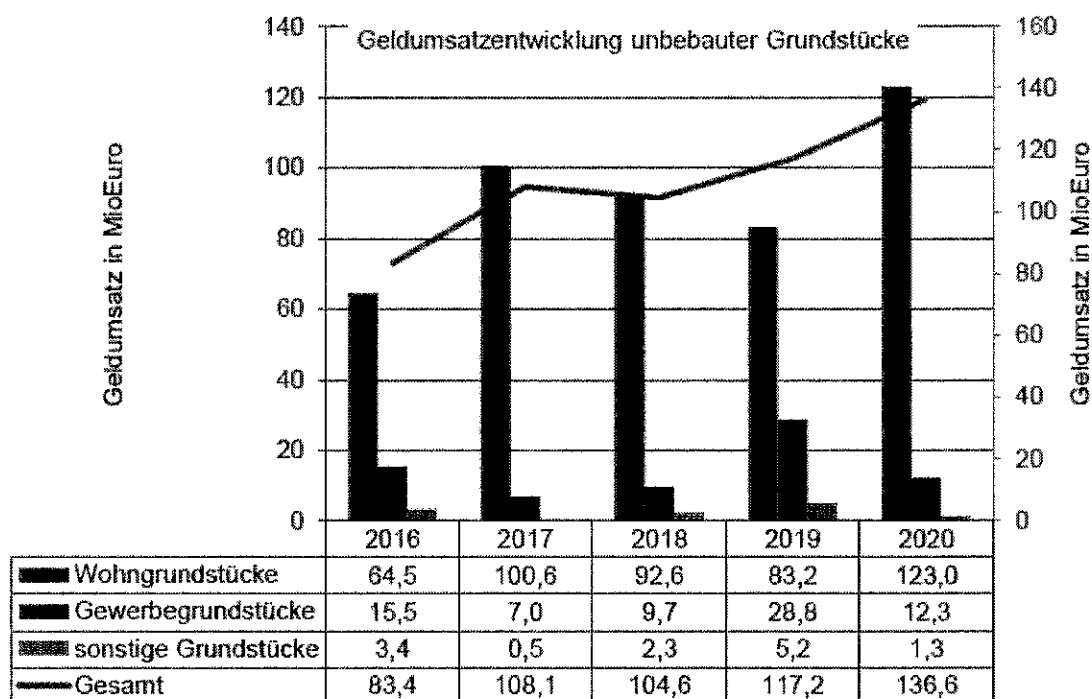
7. Bodenwert

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OHV wurde für den zu bewertenden Bereich per 31.12.2020 ein Bodenrichtwert in Höhe von **310. €/m²** (Allgemeine Wohnbaufläche, offene Bauweise, I-II etagig) beschlossen.

In der folgenden Tabelle 1 sind die Spannen bzw. Durchschnittswerte der veräußerten Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den gewachsenen Ortslagen ablesbar. Parallel dazu wurden die Spannen und durchschnittlich erzielten Kaufpreise dargestellt. Insgesamt ist die Zahl der Verkäufe in gewachsenen Wohnlagen angestiegen.

Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gewachsenen Ortslagen

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile) (Anzahl)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (17)	523 – 1.195	160.000 – 410.000	244 – 447
	Ø 792	Ø 273.078	Ø 353
Glienicke (19)	572 – 1.236	260.000 – 445.000	295 – 603
	Ø 830	Ø 351.471	Ø 447
Hennigsdorf (19)	483 – 873	100.000 – 290.500	193 – 455
	Ø 641	Ø 214.000	Ø 342



-Steigerung Geldumsatz /Wohngrundstücke von 2019 zu 2020 um 47,8 %

Da obiger Bodenrichtwert per 31.12.2020 beschlossen worden ist und der Wertermittlungstichtag auf den 05.08.2021 abgestellt wurde, kann unter Einschätzung der anhaltenden Marktentwicklung und der direkten Lage zu Berlin, davon ausgegangen, dass sich die positive Geldentwicklung auf diesem Marktsegment bis dato angehalten hat.

Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Marktzuschlag in Höhe von 25 % zum Wertermittlungstichtag als marktgerecht eingeschätzt.

$$25 \% \text{ von } 310. \text{ €/m}^2 = 77,50 \text{ €/m}^2$$

$$310. \text{ €/m}^2 + 77,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{387,50 \text{ €/m}^2}$$

8. Bodenwert-Ermittlung

Bezeichnung	Fläche (m ²)	€/m ²	€
Geb.-u. Freifläche	850.	387,50	329.375.
Bodenwert:			rd. 329.000. €

Anmerkung: Bodenrichtwerte können im Internet/ Brandenburg Viewer eingesehen werden. Schriftliche Auskünfte sowie Auszüge aus der Kaufpreissammlung des GAA sind kostenpflichtig

9. Grundstücksnutzung/ Herangehensweise

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Objekt als „Nachbarschaftstreff“ genutzt. Bedingt durch die der Sachverständigen zur Kenntnis gebrachten, beabsichtigen Veräußerung an ein kommunales Unternehmen könnte von der bisherigen Weiternutzung (1.000. €/Monat NKM) ausgegangen werden, da es jedem Eigentümer zusteht ein Grundstück auch unrentierlich zu nutzen.

Andererseits kann unterstellt werden, dass nach erfolgter Komplettsanierung im Jahre 2009 bei einer angesetzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren ohne weiteres zeitnah bzw. zukünftig von einer rentierlichen Nutzungsänderung zu der ursprünglichen Ein- bzw. Zweifamilienhausnutzung ggf. mit Praxisanteil o.ä. ausgegangen werden kann.

Diese Nutzung wäre auch denkbar und würde sich marktgerecht darstellen, da es sich bei dem Haupthaus um ein typisches Einfamilienhaus handelt und hier eine beliebte Wohnlage in Randlage zu Berlin vorliegt.

Da der Verkehrs-/Marktwert für all und jedermann zu dem definierten Stichtag zu ermitteln ist, werden auf Grund der vorliegenden Gegebenheiten seitens der Sachverständigen das Sachwert- und das Ertragswert-Verfahren vorgenommen unter Annahme einer marktgerechten Nutzung, zumal der bestehende Mietvertrag jährlich kündbar ist und nach Veräußerung bezüglich der Vertragsbindung gegenstandslos werden könnte.

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

Dazu Auszüge aus der Fachliteratur:

„Steht eine Immobilie indessen zur Umnutzung an, so muss der Sachverständige das in einer Immobilie „schlummernde“ **Entwicklungspotenzial als Bestandteil der nachhaltigen Ertragsfähigkeit** erkennen. Das Gleiche gilt, wenn die am Wertermittlungsstichtag **tatsächlich gegebenen Ertragsverhältnisse** aufgrund vertraglicher Bindungen bzw. des geltenden Mietrechts **von den marktüblich erzielbaren Erträgen** über eine zeitliche Bindungsfrist in einem für das Ergebnis der Ertragswertermittlung **bedeutsamen Maße abweichen**“...

„Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens lässt sich die Erwartung an die Zukunft besonders plausibel in das Verfahren „einbringen“, weil das Verfahren a priori darauf angelegt ist, den **Verkehrswert aus der künftigen Nutzung** (bzw. **Nutzungsfähigkeit**) abzuleiten. Entsprechender Definition des Verkehrswerts ist dabei **von nachhaltigen Erträgen auszugehen**, wie sie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten **erzielbar sind**.“

„Aus der Erkenntnis, dass der Verkehrswert als Zukunftserfolgswert verstanden werden muss, folgt, dass bei der Verkehrswertermittlung von **Grundstücken, bei denen mit der tatsächlichen Nutzung ein am Wertermittlungstichtag vorhandenes Entwicklungspotenzial nicht ausgeschöpft wird**, die (künftige) Nutzung in die Wertermittlung eingehen muss, die sich einem verständigen Eigentümer unter Berücksichtigung der rechtlichen Möglichkeiten und der Präferenzen des Grundstücksmarktes aufdrängt. (Grundsatz des **highest and best use**)“...

„Dass Entwicklungspotenziale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden müssen, folgt aus der Definition des Verkehrswerts als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr **wird nämlich neben der tatsächlichen Nutzung auch die Nutzungsfähigkeit eines Grundstücks berücksichtigt**. Zu den tatsächlichen Eigenschaften i.S.d. § 194 BauGB gehört mithin nicht nur das tatsächlich „Vorhandene“, sondern auch das bei nüchterner Betrachtung unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten „Mögliche“... Der BGH hat in seiner Rechtsprechung auch deutlich gemacht, dass sich der **Verkehrswert nicht allein nach der ausgeübten Nutzung, sondern auch unter Einbeziehung der Nutzungsfähigkeit bemisst**. (BGH-Urteil vom 08.11.1962-II ZR 86/61)... „

Auszug Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7 Auflage, S 337 ff/ Kleiber

10. Allgemeine Begriffserläuterungen zum Sachwertverfahren

§ 21 ImmoWertV u. SW-RL

§ 22 ImmoWertV Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblich wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 14 Marktanpassungsfaktoren/Liegenschaftszinssätze

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. (Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 des Baugesetzbuchs),

2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden. (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Hier Zugrundelegung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts -Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.09.2012 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB vom 01.04.2014

Auszug SW-RL:

.....2 Allgemeines

(1) Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. **Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.** Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

(2) Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 21 Absatz 1 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen (vgl. Nummer 4.3.2).

3 Verfahrensgang

(1) Im Sachwertverfahren ist

– der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV);

– der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 21 Absatz 3 ImmoWertV) zu ermitteln, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind (vgl. Nummer 6);

– der Bodenwert nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

(2) Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks,

– der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger

Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor (§ 8 Absatz 2 Nummer 1, § 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) vorzunehmen und

– bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind (§ 8 Absatz 2 Nummer 2, Absatz 3 ImmoWertV), um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen.

4 Vorläufiger Sachwert

4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

(1) 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 Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

(2) Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können zu Grunde gelegt werden:

– vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), 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.

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

4.1.1 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

4.1.1.1 Allgemeines

(1) 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.

(2) 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 (vgl. z. B. Nummer 4.1.1.6).

(3) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. 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).

4.1.1.2 Gebäudestandard

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

(2) 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 den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) 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 Standardmerkmale ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

(3) Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommende Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

4.1.1.3 Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

4.1.1.4 Brutto-Grundfläche

(1) 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.

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

(5) Bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss (vgl. Absatz 6) und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach (vgl. Absatz 7), wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

(6) Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

4.1.1.5 Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern

(1) Trotz gleicher BGF können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebauten bzw. nicht ausgebauten Dachgeschossen Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

(2) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen
 – Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
 – Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung „Wohnen“ ausbaubar sind.

Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist zu begründen.

(3) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Deshalb ist z. B. zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen.

4.1.1.6 Teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. teilweise Unterkellerung

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

(1) 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.

(2) 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.

4.3 Lineare Alterswertminderung

(1) 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.

(2) Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (vgl. Nummer 4.3.2) zur Gesamtnutzungsdauer (vgl. Nummer 4.3.1) des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

4.3.1 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 3 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen.

4.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

(1) Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag 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.

(2) 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 4 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden (vgl. Nummer 6.2) berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

4.4 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwerts wird auf die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts¹ verwiesen.

5 Marktanpassung – Sachwertfaktoren

(1) 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 (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV). 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.

(2) 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. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors enthält Anlage 5. Bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren sind mindestens die in Anlage 5 aufgeführten Modellparameter und der Umfang der zu Grunde liegenden Daten darzustellen.

(3) Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. insbesondere die Nummern 6.1 bis 6.7) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

(2) 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.

6.1 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 Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

6.2 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.

6.3 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, unzumutbare Gebäudegrundrisse und eine unzumutbare Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

6.4 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.

7 Verkehrswert (Marktwert)

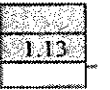
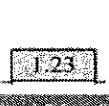
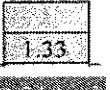
Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 8 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen..... „

11. Verfahren Sachwert-Ermittlung / EFH/ZFH-Nutzung

11.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

/Kostenkennwerte einschl. Baunebenkosten und derzeit gültiger Umsatzsteuer

BGF-bezogene NHK 2010 inkl. USt und 17 % BNK

							
	BGF +	≥ 300 m²	≥ 490 m²	≥ 340 m²	≥ 290 m²	≥ 420 m²	≥ 330 m²
Standard	1	655	545	705	655	570	665
	2	725	605	785	725	635	740
	3	835	695	900	835	730	850
	4	1.005	840	1.085	1.005	880	1.025
	5	1.260	1.050	1.360	1.260	1.100	1.285
							
	BGF +	≥ 210 m²	≥ 340 m²	≥ 180 m²	≥ 330 m²	≥ 320 m²	≥ 210 m²
Standard	1	790	585	920	720	620	785
	2	875	650	1.025	800	690	870
	3	1.005	745	1.180	920	790	1.000
	4	1.215	900	1.420	1.105	955	1.205
	5	1.515	1.125	1.775	1.385	1.190	1.510

Tab. 3-2: NHK 2010 in €/m² BGF für freistehende Einfamilienhäuser, gegliedert nach Gebäudetyp und den fünf Gebäudestandards

Normalherstellungskosten NHK 2010 = 100

Haupthaus (1) Gebäudetyp: 1.01: unterkellertes EFH/ZFH, DG ausgebaut

Anbauten (2) Gebäudetyp: 1.22: nicht unterkellert, einetägig, Flachbau

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, DHH und RH (in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL)

Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet) normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung

Standardstufe 2: (einfach) normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995

Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß/mittel) normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995

Standardstufe 4: (gehoben) überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005

Standardstufe 5: (stark gehoben) hochwertige Bauausführung

Allgemein werden in der Standardstufentabelle vor allem die energetischen Eigenschaften in folgende „Bauperioden“ unterteilt:

Gebäudestandard	1	2	3	4	5
energetische Eigenschaften Bauperiode	vor ca. 1980	1980 bis ca. 1995	1995 bis ca. 2005	nach 2005	keine Angaben

Nach sachverständiger Würdigung werden angegebene Standardstufen entsprechend der vorliegenden Gebäudestandards modifiziert, Mehrfachbenennung möglich:

Merkmalsgruppe	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dach			1			15
Fenster und Außentüren			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart/EFH, Typ 1.01	655 €/m²	725 €/m²	835, €/m²	1.005, €/m²	1.260 €/m²	

Merkmalsgruppe	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dach			1			15
Fenster und Außentüren			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart/EFH, Typ 1.22	585 €/m²	650 €/m²	745, €/m²	900, €/m²	1.125 €/m²	

11.2 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 3 der SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ergäbe sich nachfolgende Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Die Einschätzung ergibt, dass das Objekt zu 100 % in der Standardstufe 3 liegt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser:

Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
<u>Standardstufe 3</u>	<u>70 Jahre</u>
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Aufgrund der unterstellt objektspezifischen Bedingungen erfolgt die Einstufung der fiktiven Gesamtnutzungsdauer auf **70 Jahre**.

11.3 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 der SW-RL kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend modifiziert werden .

Da hier unterschiedliche Baujahre und die Komplettisanierung vor 12 Jahren erfolgt ist, wird nach SW-RL sachverständig von einer „überwiegenden Modernisierung“ ausgegangen und mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren gewürdigt.