

GUTACHTEN¹

Datum: 20.08.2021
AktZ.: 2021-XX-YY

Über den Marktwert für das bebaute Grundstück
Am Bach 33 - 39, 53489 Bad Breisig



Grundbuch

Ahrweiler

Gemarkung

Fuchsloch

Blatt

9876

Wertermittlungstichtag

06.05.2020

Qualitätsstichtag

14.06.2021

Marktwert

1.240.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 105 Seiten mit 107447 Zeichen (119481 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	8
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	9
2.1.	179 Am Bach 29	9
2.2.	Bodenwertermittlung	9
2.2.1.	Sachwertermittlung	10
2.2.2.	Ertragswertermittlung	10
2.3.	179 Am Bach 30	10
2.4.	Bodenwertermittlung	10
2.4.1.	Sachwertermittlung	11
2.4.2.	Ertragswertermittlung	11
2.5.	Übrige Landwirtschaftliche Grundstücke	11
2.6.	Bodenwertermittlung	11
2.7.	Waldflächen (nicht bewertet)	11
2.8.	Verkehrswert	11
3.	Grundbücher	12
3.1.	Grundbuch Ahrweiler	12
4.	Grundstücksbeschreibung	13
4.1.	Makrolage	13
4.2.	Mikrolage	16
4.3.	Demographie	19
4.4.	Topographie	19
4.5.	Erschließung	20
4.6.	Amtliches	22
4.7.	Rechtliche Gegebenheiten	23
5.	Gebäudebeschreibung	24

5.1.	Gebäudebezeichnung: Dreifamilien-Wohnhaus	24
5.1.1.	Allgemeines	24
5.1.2.	Ausstattung	26
5.1.3.	Keller	27
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	27
5.1.5.	Außenverkleidung	28
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	28
5.1.7.	Energetische Qualität	28
5.1.8.	Mieteinheiten	29
5.1.8.1.	Einheit: Dachgeschoss	29
5.1.8.2.	Einheit: Obergeschoss	30
5.1.8.3.	Einheit: Erdgeschoss	32
5.1.9.	Berechnung der BGF von Gebäude: Dreifamilien-Wohnhaus	33
5.2.	Gebäudebezeichnung: Halle	34
5.2.1.	Allgemeines	34
5.2.2.	Ausstattung	35
5.2.3.	Keller	36
5.2.4.	Dach / Dachgeschoss	36
5.2.5.	Außenverkleidung	37
5.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	37
5.2.7.	Energetische Qualität	37
5.2.8.	Mieteinheiten	37
5.2.8.1.	Einheit: Halle	37
5.2.9.	Berechnung der BGF von Gebäude: Halle	38
5.3.	Gebäudebezeichnung: Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)	39

5.3.1.	Allgemeines	39
5.3.2.	Ausstattung	40
5.3.3.	Keller	41
5.3.4.	Dach / Dachgeschoss	41
5.3.5.	Außenverkleidung	42
5.3.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	42
5.3.7.	Energetische Qualität	42
5.3.8.	Mieteinheiten	43
5.3.8.1.	Einheit: Stall / Scheune	43
5.3.9.	Berechnung der BGF von Gebäude: Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)	43
5.4.	Gebäudebezeichnung: Bauernhaus mit landwirtschaftlichem Gebäudeteil	44
5.4.1.	Allgemeines	44
5.4.2.	Ausstattung	45
5.4.3.	Keller	46
5.4.4.	Dach / Dachgeschoss	46
5.4.5.	Außenverkleidung	46
5.4.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	46
5.4.7.	Energetische Qualität	46
5.4.8.	Mieteinheiten	46
5.4.8.1.	Einheit: Bauernhaus	47
5.4.9.	Berechnung der BGF von Gebäude: Bauernhaus mit landwirtschaftlichem Gebäudeteil	47
5.5.	Gebäudebezeichnung: Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus	49
5.5.1.	Allgemeines	49
5.5.2.	Ausstattung	49
5.5.3.	Keller	50

5.5.4.	Dach / Dachgeschoss	50
5.5.5.	Außenverkleidung	50
5.5.6.	Energetische Qualität	50
5.5.7.	Berechnung der BGF von Gebäude: Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus	50
6.	Marktwert	51
6.1.	Aufteilung des Grundstücks	52
6.2.	Allgemeines	52
6.3.	Methodik	54
6.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	54
6.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	56
6.3.2.1.	Einflussfaktoren	57
6.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	63
6.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	64
6.3.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)	67
6.3.5.	Bodenwertermittlung	68
6.3.5.1.	Ermittlung des Bodenwertes	68
6.3.5.2.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	69
6.3.5.3.	Begründungen zu den Faktoren	69
6.3.6.	Ertragswertermittlung	70
6.3.6.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	72
6.3.6.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	72
6.3.6.3.	Begründungen zu den Faktoren	73
6.3.7.	Sachwertermittlung	74
6.3.7.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Dreifamilien- Wohnhaus	74

6.3.7.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus	77
6.3.7.3.	Außenanlagen	79
6.3.7.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	80
6.3.7.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 8 ImmoWertV Abs.2)	80
6.4.	Wertermittlung - 179 Am Bach 30	81
6.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)	81
6.4.2.	Bodenwertermittlung	82
6.4.2.1.	Ermittlung des Bodenwertes	82
6.4.2.2.	Begründungen zu den Faktoren	83
6.4.3.	Ertragswertermittlung	84
6.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	85
6.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	86
6.4.3.3.	Begründungen zu den Faktoren	87
6.4.4.	Sachwertermittlung	88
6.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Halle	88
6.4.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)	91
6.4.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Bauernhaus mit landwirtschaftlichem Gebäudeteil	94
6.4.4.4.	Außenanlagen	98
6.4.4.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	99
6.4.4.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 8 ImmoWertV Abs.2)	99
6.5.	Wertermittlung - übrige Landwirtschaftliche Grundstücke	100
6.5.1.	Bodenwertermittlung	100
6.5.1.1.	Begründungen zu den Faktoren	100

6.6.	Wertermittlung - Waldflächen (nicht bewertet)	101
7.	Marktwert	101
8.	Verzeichnis der Anlagen	102
8.1.	Grundbuchauszug	102
8.2.	Lageplan (Überblick)	102
8.3.	Bodenrichtwertauskunft	103
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	104
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	104
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	105

1.

Auftraggeber

Allgemeine Angaben

Erbengemeinschaft
Max Muster
Mühltal 18
53489 Bad Breisig

Eigentümer

Jupp Tim Muster
geb. 14.10.1967

Erwin Muster
geb. am 14.6.1969
Mühltal 18
53489 Bad Breisig

Auftrag vom

28.06.2021

Grund der Gutachtenerstellung

Erbauseinandersetzung

Wertermittlungs-Grundlagen

- Aktuelle Pläne - Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Amtlicher Lageplan (Auszug)
- Baujahr
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Bodenrichtwert
- Energieausweis
- Fotos
- Grundbuchauszug (7.6.2021)

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Geneh-

migungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

14.06.2021
16.06.2021
21.05.2021

Teilnehmer am Ortstermin

Herr Max Muster, Mitglied der Erbengemeinschaft;
Herr Janssen, Sachverständiger;

2.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit

Bauernhaus mit Nebengebäuden und
Mehrfamilienhaus

Straße, Hausnummer

Am Bach 33 - 39

Postleitzahl, Ort

53489 Bad Breisig

Tag der Ortsbesichtigung

14.06.2021

16.06.2021

21.05.2021

Wertermittlungstichtag

06.05.2020

Qualitätstichtag

14.06.2021

Auftraggeber

Erbengemeinschaft Max Muster
Jupp Muster
Mühltal 18
53489 Bad Breisig

Grundstücksfläche

205.528,00 m²

2.1.

179 Am Bach 29

Größe

1.700,00 m²

Verkehrswert

514.000,00 €

2.2.

Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauerwartungsland	600,00	45,50	27.300,00
Bauland	1.100,00	58,00	63.800,00

Bodenwert ohne BOGs und selbstständige Flächen

63.800,00 €

Bodenwert der selbst. Teilfläche

27.300,00 €

Wert je m² ohne BOGs

37,53 €

Das sind

12,41 % vom Verkehrswert

2.2.1.

Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Dreifamilien-Wohnhaus	1985	70	35	387.183,72
Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus	1985	70	35	21.442,76

Sachwert 497.000,00 € (inkl. BOG)
BOGs der Sachwertermittlung 0,00 €

2.2.2.

Ertragswertermittlung

Wohnfläche 288,45 m²
Rohertragsansatz 7,83 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten 22,54 %
6.110,38 €
21,18 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz 2,68 %
BOGs der Ertragswertermittlung -11.591,52 €

Ertragswert 514.000,00 €
Rohertragsfaktor 18,38 (ohne BOG)
Netto-Anfangsrendite 4,21 % (ohne BOG)
1.727,82 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.3.

179 Am Bach 30

Größe 17.686,00 m²
Verkehrswert 349.000,00 €

2.4.

Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	1.742,00	58,00	101.036,00
Grünland / Wiesen	9.741,00	1,80	17.533,80
Außenbereich	6.203,00	17,40	107.932,20

Bodenwert ohne BOGs und selbstständige Flächen 101.036,00 €
Bodenwert der selbst. Teilfläche 125.466,00 €
Wert je m² ohne BOGs 5,71 €
Das sind 28,95 % vom Verkehrswert

2.4.1.

Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Halle (im Außenbereich)	1965	60	5	10.359,13
Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)	1965	60	5	24.436,92
Bauernhaus mit Scheune	1984	60	24	198.447,00

Sachwert 349.000,00 € (inkl. BOG)
BOGs der Sachwertermittlung 0,00 €

2.4.2.

Ertragswertermittlung

Wohnfläche 220,00 m²
 Nutzfläche 877,00 m²
 Rohertragsansatz 1,94 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
 Bewirtschaftungskosten 27,93 %
 7.144,36 €
 6,51 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
 Liegenschaftszinssatz 2,68 %
 BOGs der Ertragswertermittlung -64.320,30 €

Ertragswert 384.000,00 €
 Rohertragsfaktor 11,26 (ohne BOG)
 Netto-Anfangsrendite 6,40 % (ohne BOG)
 262,55 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.5.

Übrige Landwirtschaftliche Grundstücke

Größe 159.120,00 m²
 Verkehrswert 377.000,00 €

2.6.

Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Ackerland	90.853,00	2,80	254.388,40
Wiese	68.267,00	1,80	122.880,60

Bodenwert ohne BOGs und selbstständige Flächen 0,00 €
 Bodenwert der selbst. Teilfläche 377.269,00 €
 Wert je m² ohne BOGs 0,00 €

2.7.

Waldflächen (nicht bewertet)

Auftragsgemäß nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

2.8.

Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 1.240.000,00 €

3.

Grundbücher

3.1.

Grundbuch Ahrweiler

Grundbuch von

Fuchsloch

Blatt

9876

Gemarkung

Fuchsloch

Einsicht

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Eintragungen in Abteilung II

Schürf- und Ausbeuterecht an 123/456 nach VN 1987/7, eingetragen als beschränkte persönliche Dienstbarkeit 8 m² und 1 m² zu Lasten der damaligen Flurstücke 321/123 und 322/123. Eingetragen am 01.05.1969. Siehe Bemerkung.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
204.132	179	Gebäude- und Freifläche	19.386,00
409.456	140	Landwirtschaftsfläche	73.242,00
205.133	159	Landwirtschaftsfläche	35.518,00
409.456	172	Landwirtschaftsfläche	23.949,00
409.456	114	Landwirtschaftliche Waldfläche	22.959,00
409.456	145	Landwirtschaftsfläche	11.151,00
409.456	123/9	Landwirtschaftliche Waldfläche	4.063,00
409.456	153	Landwirtschaftsfläche	15.260,00

Summe Flurstücke

205.528,00

Bemerkung zu Flurstück 179

In dem Veränderungsnachweis (VN) 1969/8 wurden von dem Weg mit der Flurstücks Nummer 128 die beiden Teilflächen 168/9 (8 qm) und 168/8 (1 qm) abgetrennt.

Beide Teilflächen wurden in demselben VN mit dem Flurstück 179 vereinigt.

Die Schürf- und Ausbeutungsrechte bestehen u. a. zu Gunsten der Brau und Brunnen AG.

Aufgrund des geführten Schriftwechsels können die Eigentümer des Flurstücks 179 Löschantrag stellen. Die entsprechenden Unterlagen und der Schriftwechsel werden diesen mit dem Gutachten übergeben.

Die Sachverständigen können sich nicht vorstellen, dass die Berechtigten an einem Schürf- und Ausbeuterecht auf dem Flurstück 179 (Am Bach 29) weiterhin interessiert sind, die Rechte dürften somit gegenstandslos sein.

Bemerkung zu Flurstück 114

Auf Bitte des Auftraggebers sind die Waldflächen nicht Bestandteil dieser Bewertung.

Bemerkung zu Flurstück 123/9

Auf Bitte des Auftraggebers sind die Waldflächen nicht Bestandteil dieser Bewertung.

Bemerkung zu Flurstück 153

laut Auftraggeber nicht Bestandteil dieser Wertermittlung

4.

Grundstücksbeschreibung

4.1.

Makrolage

Kreis

Ahrweiler

Bundesland

Baden-Württemberg

Beschreibung

Bad Breisig ist eine Kleinstadt im Landkreis Ahrweiler. Bad Breisig erhielt 1320 das Stadtrecht und war von 1299 bis 1818 freie Reichsstadt.

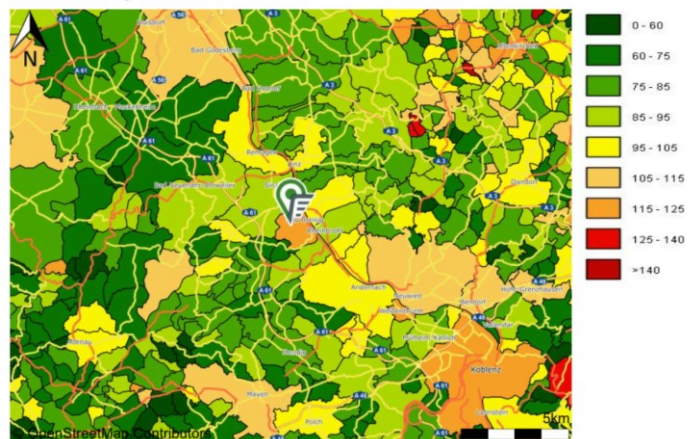
Die Stadt Bad Breisig liegt in topographischer Hanglage, rund 20 Kilometer nördlich des Rhein im hügeligen Gelände der Eifel.

Die Gemeinde Fuchsloch am Frankenbach, in welcher die zu bewertenden Grundstücke liegen, ist seit 1983 Teil der Stadtgliederung von Bad Breisig. Vor der Kreisreform gehörte Fuchsloch zum Landkreis Ahrweiler.

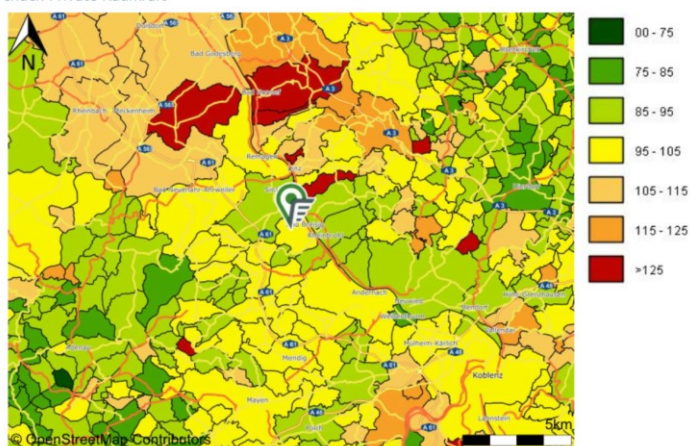
Fuchsloch a. A. liegt etwa 7 Fahrkilometer von Bad Breisig entfernt.

Zu Bad Breisig gehören 7 Ortschaften.

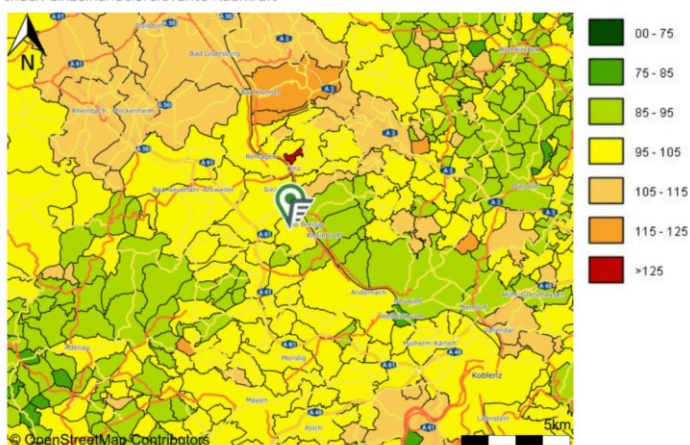
Risiko für Zahlungsausfälle¹



Index Private Kaufkraft

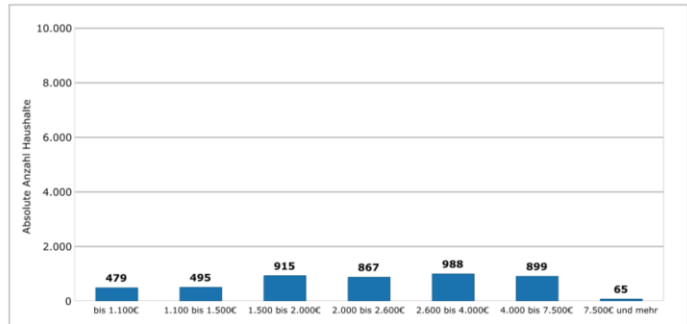


Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft

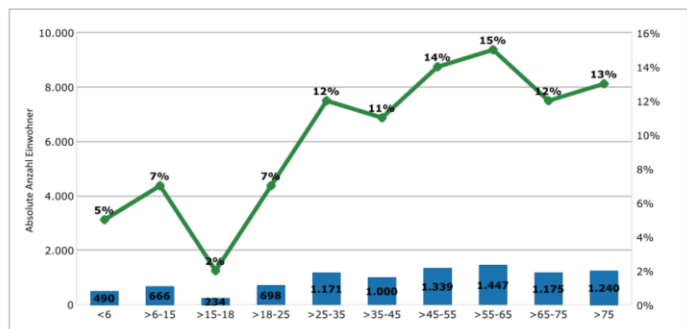


Lage- und Standortdaten ²	Makromarkt	Mikromarkt
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	115	106
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	99	99
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	210	21
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	22.204	22.154
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	100	99
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	56	5
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	5.986	5.925
KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	89	103
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	107	122
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	50	5
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	5.353	6.079
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	106	120
Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt		
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT		
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	4.494	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	385	8,56
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	4.109	91,44

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN

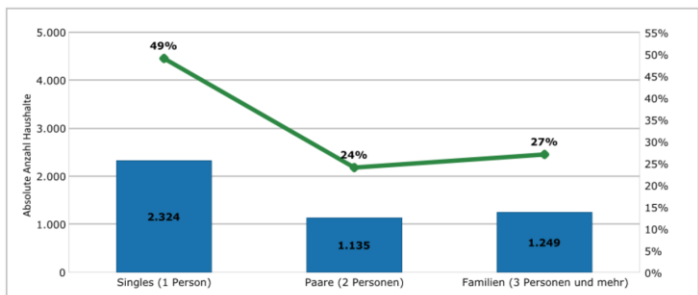


BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

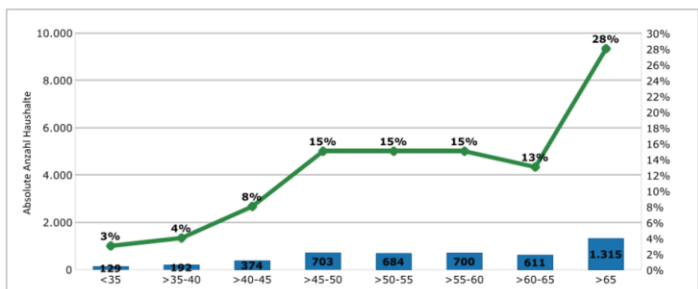


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands

¹Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

²Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausübt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausübt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2021

4.2.

Ort

Mikrolage

Bad Breisig

Einwohnerzahl

ca. 13.500

Grundstücksgröße

205.528,00 m² (Summe der Flurstücke)

Wohn- bzw. Geschäftslage

Als Geschäftslage abhängig vom Gewerk oder der Nutzung geeignet. Es handelt sich nicht um eine Lauf Lage.

Dier Nutzung ist teilweise landwirtschaftlich geprägt. Es gibt landwirtschaftliche Betriebe.

Aufgrund der Lage in der Nähe des Rhein bezeichnet der Sachverständige die Wohnlage als gut, obwohl sich im Ort selbst keine nennenswerte Infrastruktur befindet. Alle Behörden- und Einkaufsgänge müssen per Fahrzeug in Bad Breisig (7 km) oder anderen Städten erledigt werden. Ebenso betrifft dies Gaststättenbesuche und Freizeitaktivitäten.

Das vermietete Mehrfamilienwohnhaus dient ausschließlich Wohnzwecken.

Art der Bebauung

Bebauung mit landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden, Kombination Wohnen - Landwirtschaft;

Überwiegend jedoch wohnbaulich;

Immissionen

geringe bis keine Immission wegen Straßenverkehrs;
teilweise landwirtschaftliche Immissionen;

Verkehrslage

Ortsrandlage in der Gemeinde;
mäßige Anbindung an den Fernverkehr;

Entfernungen

Bad Breisig als Stadt befindet sich in rund 7 Straßenkilometer Entfernung. Dort finden sich wesentliche Komponenten der Infrastruktur.

In der Gemeinde selbst liegen zu zentralen Stellen nur wenige hundert Meter (siehe Karte).

Beschreibung

Die beiden bebauten Bewertungsflurstücke liegen am Ortsrand von Fuchsloch a. A..

Alle Landwirtschaftsflächen sind im Außenbereich der Gemeinde gelegen.

Besondere Beschreibungen zur Mikrolage sind nicht

erforderlich, da es sich um eine Kleingemeinde handelt, welche der Stadt Bad Breisig zugeordnet ist.

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Bad Breisig, Stadt
Gemeindekennziffer	07131006
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	5.000 bis unter 20.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	9.460
Haushalte	4.708
Fläche (km ²)	19,96
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	474

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Adaptiv-Pragmatische
Vorherrschende Lebensphase ²	Singles
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten: Aufsteiger: Gehobene Berufe in Außenbezirken
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Adaptiv-pragmatisches Milieu (Milieus der Mitte) - Die moderne junge Mitte unserer Gesellschaft mit ausgeprägtem Lebenspragmatismus und Nutzenkalkül: zielstrebig und kompromissbereit, hedonistisch und konventionell, flexibel und sicherheitsorientiert; starkes Bedürfnis nach Verankerung und Zugehörigkeit.

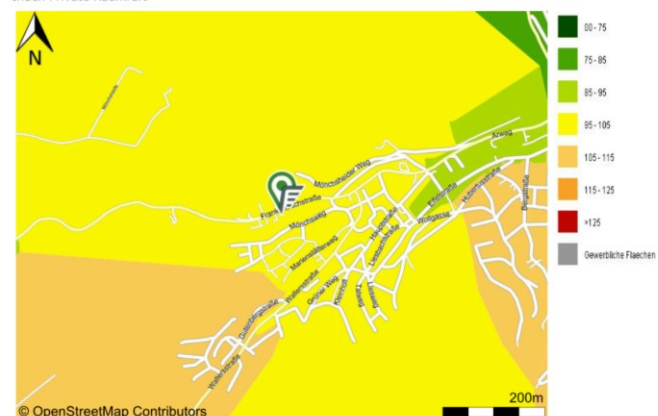
Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung.

„Aufsteiger“: Gehobene Berufe in Außenbezirken - Sehr hohe berufliche Qualifikation mit hohem Einkommen, gute Zahlungsmoral, Freiberufler und Führungskräfte in Ein- und Mehrfamilienhäusern hohen Standards in Randgebieten von Groß- und Mittelstädten; viele Singles.

Risiko für Zahlungsausfälle³



Index Private Kaufkraft

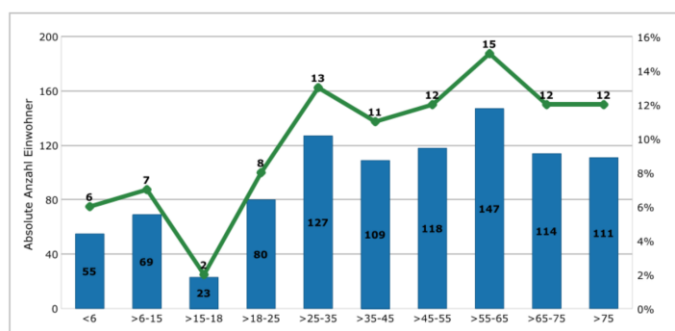


Zur Berechnung werden zunächst einzeln die Milieuwahrscheinlichkeiten der betrachteten Ebene mit der eines Referenzgebietes verglichen. Da die Milieuwahr-

scheinlichkeiten räumlich stark variieren wird jede Gemeinde einem der drei siedlungsstrukturellen Regionsgrundtypen* zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt vier unterschiedliche Referenzgebiete zum Abgleich herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet im betrachteten PLZ5 Gebiet den größten Index aufweist, wird als vorherrschendes microm Geo Milieu® ausgewiesen. In der gleichen Weise wird die vorherrschende Lebensphase im PLZ5 Gebiet berechnet.

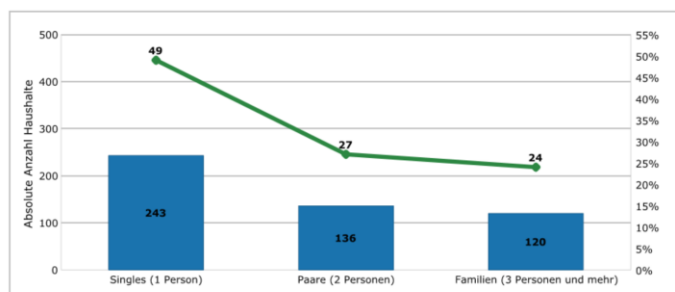
*Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



³Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

⁴Kaufkraft - und Marktdaten auf PLZ5-Ebene

Die private Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete,

Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten. Bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Versandhandel) verwendet werden. Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie gibt Auskunft über den Kaufkraftzu- und abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, so wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die in einer Region/ Stadt lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommt zu einem Zufluss an Kaufkraft z. B. durch die Umlandbewohner dieser Region/ Stadt. Ist der POS-Umsatz geringer als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, kommt es zu einem Abfluss an Kaufkraft. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte. Der einzelhandelsrelevante Umsatz (Umsatzkennziffern) ist definiert als der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen inkl. Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien und Umsätze von Möbel Centern, jedoch exkl. Versandhandel, KFZ-Einzelhandel sowie Tankstellen. Somit beinhaltet er alle im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze. Erfasst werden diese, im Gegensatz zu den Kaufkraftdaten, am Einkaufsort der Konsumenten.

4.3.

Bevölkerungsveränderung

Demographie

Die Einwohnerzahl stagniert im Wesentlichen. Zuzug ist kaum zu verzeichnen.

4.4.

Topographische Lage

Topographie

leichte Hanglage;

Straßenfront

Das bebaute Flurstück hat gem. Karte eine Länge von rund 190 m an der Straßenfront bebaute Fläche und Grünland.

Mittlere Tiefe

Das bebaute Flurstück hat gem. Karte eine mittlere Tiefe von rund 66 m an der Straßenfront. Nach Osten ist das Flurstück abgestuft.

Grundstücksform

unregelmäßige Grundstücksformen der bebauten Fläche und der Landwirtschaftsflächen;

Höhenlage zur Straße

von der Straße her ansteigend;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

keine Grenzbebauung der Hauptgebäude auf dem Flurstück 179;

Einfriedung

keine Einfriedung;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

geringfügige Grundwasser- oder Schichtenwasserschäden in den Gebäuden ersichtlich;

Schürfrecht

In dem Veränderungsnachweis (VN) 1969/8 wurden von dem Weg mit der Flurstücks Nummer 116 die beiden Teilflächen 123/105 (8 qm) und 123/456(1qm) abgetrennt.
Beide Teilflächen wurden in demselben VN mit dem Flurstück 179 vereinigt.

Die Schürf- und Ausbeutungsrechte bestehen u. a. zu Gunsten der Brau und Brunnen AG.

Aufgrund des geführten Schriftwechsels können die Eigentümer des Flurstücks 179 Löschantrag stellen. Die entsprechenden Unterlagen und der Schriftwechsel werden diesen mit dem Gutachten übergeben.

Die Sachverständigen können sich nicht vorstellen, dass die Berechtigten an einem Schürf- und Ausbeuterecht auf dem Flurstück 179 (Am Bach 29) weiterhin interessiert sind, die Rechte dürften somit gegenstandslos sein.

4.5.

Erschließung

Erschließungszustand

Das bebaute Anwesen ist erschlossen.

Abgabenrechtliche Situation

Es liegen zum Wertermittlungstichtag keine Bescheide zu neuen Abgaben vor.
Diese sind jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

Straßenart

örtliche Nebenstraße;
keine Durchgangsstraße;
keine Bürgersteige;

Verkehr

geringer Verkehr;

Straßenausbau

Fahrbahn asphaltiert;
überwiegend ausgebaut;
ohne Gehwege;

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung

Kleinkläranlage;
Kanalanschluss;
Strom;
Trinkwasser;

Telefon;
für Heizung Öltanks;
SAT-Antennen;

4.6.

Altlastenverzeichnis

Amtliches

keine Überprüfung, da nicht mietrelevant;
Kein grundsätzlicher Verdacht;

Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung erbrachten keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung von Gebäudeteilen des Grundstücks (Halle, Scheune) mit landwirtschaftlichen Geräten und gelegentlichem Austreten von Schmierstoffen ist zum Ausschluss möglicher Altlasten ggf. die Durchführung einer vertiefenden Überprüfung des Grundstücks bzw. die Durchführung eine Altlasten ausschließenden Nutzungsrecherche angezeigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulasten sind laut Auftraggeber nicht vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsgrundstück ist laut Katasteramt zum Stichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft des Auftraggebers.

Planungsgrundlagen

Innenbereich nach § 34 BauGB;
Außenbereich nach § 35 BauGB für die Landwirtschaftsflächen;

Darstellung im Flächennutzungsplan

MD = Dorfgebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan

kein Bebauungsplan vorhanden;
§ 34 BauGB (bebauter Teil);
§ 35 BauGB (Landwirtschaftsflächen);

Vollgeschosse

laut Angabe zwei Vollgeschosse;

Bauweise

offene Bebauung;

Mögliche Bebaubarkeit

Eine zusätzliche bauliche Nutzung ist aus heutiger Sicht im bereits bebauten Teil aus diesseitiger Sicht grundsätzlich denkbar.

Entsprechende Antrags- und Genehmigungsverfahren sind erforderlich.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)

Bauland;
Ackerland;
Grünland;
Bauerwartungsland Teilfläche);

Im Osten des Flurstücks 179 von Fuchsloch befindet sich ein Flurstücksteil, welches von der Größe und La-

ge her bebaubar sein könnte.

Nach persönlicher Rücksprache mit der Stadtverwaltung Bad Breisig hat sich folgender Stand ergeben:

- Dieses Teilgrundstück liegt im Innenbereich und ist grundsätzlich bebaubar;

Baugenehmigung

Der Sachverständige hat die alte Bauakte, soweit diese vorhanden war, bei der Stadtverwaltung Bad Breisig eingesehen und Genehmigungsvermerke vorgefunden.

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.7.

Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5.

Gebäudebeschreibung

5.1.

Gebäudebezeichnung: Dreifamilien-Wohnhaus



5.1.1.

Allgemeines

Nutzungsart

zu Wohnzwecken genutzt;

Art des Gebäudes

Mehrfamilienwohnhaus (3-FH);

Bauweise

freistehend;

Baujahr

1971

Das Dachgeschoss wurde 1985 ausgebaut

Modernisierungsjahr

keine wertrelevante Modernisierung durchgeführt
Modernisierung erfolgt;

Modernisierungsumfang

im Grundsatz kaum wertrelevante Modernisierungen durchgeführt;

Instandhaltungen durchgeführt;

Belichtung und Belüftung

gute Besonnung und Belüftung möglich;

Allgemeinbeurteilung

Das 1971 als Zweifamilienwohnhaus (ZFH) errichtete Gebäude ist im Jahre 1985 wegen des Ausbaus des Dachgeschosses zu Wohnraum zu einem Dreifamilienwohnhaus (3-FH) geworden. Die DG-Wohnung teilt das Schicksal des gesamten übrigen Gebäudes mit.

Das im Baustil der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete Gebäude hat zwischenzeitlich

	keine Sanierung erfahren. Es erfolgten Werterhaltungen, so dass sich das Haus in einem grundsätzlich guten Zustand befindet.
Konstruktionsart	Massivbau;
Unterhaltungstau	Es besteht geringfügiger Unterhaltungstau.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wertrelevanten Schäden feststellbar. Alle, in geringem Umfang festgestellten, Schäden sind der Wertminderung wegen Alters zuzuordnen.
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wärmedämmung aus dem Baujahr; sonst keine wirtschaftlichen Wertminderungen erkennbar;

5.1.2.

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

Balkone;
Eingangstreppe;
keine Eingangsüberdachung, im Rahmen des Dach-
überstandes geschützt;

Eingangstür

Aluminiumtür ohne Lichtausschnitt;

Deckenflächen

verputzt und gestrichen;

Umfassungswände

Untergeschoss Stampfbeton;
EG und OG und Giebel DG

Hochlochziegel 36,5 cm, soweit sichtbar;
sowie lt. Plan Bimsstein - Hohlblock;

Dem Auftraggeber sind weder der Zeitpunkt noch das
Material der partiellen Wärmedämmung bekannt. Er
weiß jedoch, dass keine bauphysikalischen Berech-
nungen erfolgt sind.

Die Wärmedämmung berührt nicht alle Flächen der
Fassade (siehe Fotos).

Innenwände

Bimssteine und Hochlochziegel;

Erdgeschossdecke

Montagedecke;

Obergeschossdecken

Montagedecken;

Fußböden

Betonestrich mit verschiedenen Belägen, teilweise
Mietereinbauten;

Geschosstreppen

Betontreppe mit Agglomeratplatten belegt (Tritt- und
Setzstufen);

Geschosstreppengeländer

Metallkonstruktion;
Schmiedeeisernes Geländer;

Heizung

Zentralheizung (Kessel und Pufferspeicher);

Heizung (Details)

betrieben mit Öl;
Stahlradiatoren mit modernen Ventilen;

Warmwasserversorgung

zentral über die Heizung;

Besondere Einrichtungen

keine besonderen Einrichtungen;

5.1.3.

Unterkellerungsart / Fundamente

Kellertüren

Kellerwände

Kellergeschossdecke

Kellerfußboden

Kelleraußentreppe

Kelleraußentreppengeländer

Kellerinnentreppe

Kellerinnentreppengeländer

5.1.4.

Dachgeschossausbau

Dachgeschossdecke

Dachgeschosstreppe

Dachgeschosstreppengeländer

Dachraumausbau

Treppe zum Dachraum

Geländer

Dachform

Dachkonstruktion

Pfetten & Träger

Dacheindeckung

Dachrinnen / Fallrohre aus

Dachdämmung

Keller

voll unterkellert;

nach Ansicht Röhrenspantüren;

Stampfbeton lt. Plan;

Hohlkörperdecke aus Stahlbetonteilen;
zwischen Stahlträgern;

aus Beton;
teilweise mit Bodenplatten oder Anstrich;

keine Kelleraußentreppe;

entfällt;

wie Geschosstreppe;

wie Geschosstreppe;

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschoss ausgebaut;

Montagedecke;

wie Geschosstreppe;

wie Geschosstreppe;

weder ausgebaut noch ausbaufähig;

Klapptreppe, nicht gedämmt;
über die DG-Wohnung zu erreichen;

kein Geländer oder Handlauf;

Sattel- / Giebeldach;

Holzdach;

Pfetten aus Holz;
Träger aus Holz;

Ziegelpfannen;

Kupfer;

Kaltdach, keine volle Dämmung;
in den Dachschrägen Dämmmaterial mit Abstand zur
Schalung lose verlegt;

5.1.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

Edelputz mit Anstrich;

5.1.6.

Nebengebäude

Garage

Nebengebäude / Außenanlagen

keine weiteren Nebengebäude;

1 Garage im Gebäude untergebracht (1 Fahrzeug);

2 Garagen an das Gebäude angebaut (jeweils für 2 Fahrzeuge hintereinander);

Außenanlagen

Entwässerungsanlagen;
 Fläche vor dem Gebäude mit Betonpflaster;
 Kleinkläranlage - wird abgefahren;
 Kanalanschluss für Flüssiges;
 Pflanzungen;
 Standplatz für Mülltonnen;
 Stromanschluss;
 Stützmauer;
 Wasseranschluss;

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

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

5.1.7.

Energieausweis

Energetische Qualität

Ein Energieausweis ist für das Bewertungsobjekt nicht vorhanden.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass ab 01.05.2014 die gesetzliche Pflicht zur Vorlage des Energieausweises bei Verkauf besteht.

5.1.8.

Mieteinheiten

Die Wohnflächenangaben beruhen auf den vorliegenden Plänen der Stadtverwaltung Bad Breisig. Ein Abzug für Putz usw. wird seit Gültigkeit des ImmoWertV nicht mehr vorgenommen.

5.1.8.1.

Einheit: Dachgeschoss

5.1.8.1.1.

Ausstattung:

Fläche

96,15 m²

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

keine besonderen Bauteile;

Raumnutzung / Grundriss

In den Wohnräumen aller Etagen durften auf Mieterwunsch keine Fotoaufnahmen angefertigt werden. Daher beschränken sich die Sachverständigen auf die Beschreibungen, welche zur Ortsbesichtigung aufgenommen worden sind.

Fenster

aus Kunststoff;

Verglasung

Wärmedämmverglasung nach damaligem Standard;

Ausstattung

Dreh-Kipp-Beschläge;

Fensterbänke

Terrazzo (außen);
aus Kunststein (innen);

Rollläden

aus Kunststoff;
mit Handbetrieb;

Sonstiges

keine wertrelevante Vergitterung;

Eingangstür

Holztür mit Lichtausschnitt;

Innentüren

nach Ansicht Röhrenspantüren mit Beschichtung/Furnier;

Terrassentüren

Balkontür Kunststoff mit Wärmedämmverglasung;

Innenansichten

Deckenpaneele aus Holz;
Raufasertapeten, gestrichen;
Fliesenspiegel;
Bad mit Dusche und Wanne;
WC im DG in das Badezimmer integriert;

Deckenflächen

mit Holzpaneelen verkleidet;

Elektroinstallation

Telefonanschluss;

	SAT-Antenne; Türöffner; durchschnittliche Ausstattung;
Heizung	Zentralheizung (Kessel und Pufferspeicher);
Heizung (Details)	betrieben mit Öl;
Warmwasserversorgung	zentrale Warmwasserversorgung;
Modernisierung	keine Modernisierung erfolgt;
Modernisierungsumfang	nicht saniert;
Belichtung und Belüftung	gute Belichtung und Belüftung möglich;
Besondere Einrichtungen	keine besonderen Einrichtungen;
Bauschäden und Baumängel	keine erkennbaren, i. R. Wertminderung wegen Alters berücksichtigt;
Wertminderung	keine wertrelevanten;
Bodenbelag	Kunststoffbeläge; Laminat; Bodenplatten; Fliesen im Flur;
5.1.8.2.	Einheit: Obergeschoss
5.1.8.2.1.	Ausstattung:
Fläche	96,15 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	keine besonderen Bauteile;
Raumnutzung / Grundriss	In den Wohnräumen aller Etagen durften auf Mieterwunsch keine Fotoaufnahmen angefertigt werden. Daher beschränken sich die Sachverständigen auf die Beschreibungen, welche zur Ortsbesichtigung aufgenommen worden sind.
Fenster	aus Kunststoff;
Verglasung	Wärmedämmverglasung nach damaligem Standard;
Ausstattung	Dreh-Kipp-Beschläge;
Fensterbänke	Terrazzo (außen); aus Kunststein (innen);

Rollläden	aus Kunststoff; mit Handbetrieb;
Sonstiges	keine wertrelevante Vergitterung;
Eingangstür	Holztür mit Lichtausschnitt;
Innentüren	nach Ansicht Röhrenspantüren mit Beschichtung/Furnier;
Terrassentüren	Balkontür Kunststoff mit Isolierglasfüllung;
Innenansichten	Deckenpaneele aus Holz; Raufasertapeten, gestrichen; Fliesenspiegel; Bad und WC sind getrennte Räume, Bad mit Dusche und Wanne;
Deckenflächen	mit Holzpaneelen verkleidet;
Elektroinstallation	Telefonanschluss; SAT-Antenne; Türöffner; durchschnittliche Ausstattung;
Heizung	Zentralheizung (Kessel und Pufferspeicher);
Heizung (Details)	betrieben mit Öl;
Warmwasserversorgung	zentrale Warmwasserversorgung;
Modernisierung	keine Modernisierung erfolgt;
Modernisierungsumfang	nicht saniert;
Belichtung und Belüftung	gute Belichtung und Belüftung möglich;
Besondere Einrichtungen	keine besonderen Einrichtungen;
Bauschäden und Baumängel	keine erkennbaren, i. R. Wertminderung wegen Alters berücksichtigt;
Wertminderung	keine wertrelevanten;
Bodenbelag	Kunststoffbeläge; Laminat; Bodenplatten; Fliesen im Flur;

5.1.8.3.

Einheit: Erdgeschoss

5.1.8.3.1.

Ausstattung:

Fläche

96,15 m²

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

keine besonderen Bauteile;

Raumnutzung / Grundriss

In den Wohnräumen aller Etagen durften auf Mieterwunsch keine Fotoaufnahmen angefertigt werden. Daher beschränken sich die Sachverständigen auf die Beschreibungen, welche zur Ortsbesichtigung aufgenommen worden sind.

Fenster

aus Kunststoff;

Verglasung

Wärmedämmverglasung nach damaligem Standard;

Ausstattung

Dreh-Kipp-Beschläge;

Fensterbänke

Terrazzo (außen);
aus Kunststein (innen);

Rollläden

aus Kunststoff;
mit Handbetrieb;

Sonstiges

keine wertrelevante Vergitterung;

Eingangstür

Holztür mit Lichtausschnitt;

Innentüren

nach Ansicht Röhrenspantüren mit Beschichtung/Furnier;

Terrassentüren

Balkontür Kunststoff mit Isolierglasfüllung;

Innenansichten

Deckenpaneele aus Holz;
Raufasertapeten, gestrichen;
Fliesenspiegel;
Bad und WC sind getrennte Räume, Bad mit Dusche und Wanne;

Deckenflächen

mit Holzpaneelen verkleidet;

Elektroinstallation

Telefonanschluss;
SAT-Antenne;
Türöffner;
durchschnittliche Ausstattung;

Heizung

Zentralheizung (Kessel und Pufferspeicher);

Heizung (Details)

betrieben mit Öl;

Warmwasserversorgung	zentrale Warmwasserversorgung;
Modernisierung	keine Modernisierung erfolgt;
Modernisierungsumfang	nicht saniert;
Belichtung und Belüftung	gute Belichtung und Belüftung möglich;
Besondere Einrichtungen	keine besonderen Einrichtungen;
Bauschäden und Baumängel	keine erkennbaren, i. R. Wertminderung wegen Alters berücksichtigt;
Wertminderung	keine wertrelevanten;
Bodenbelag	Kunststoffbeläge; Laminat; Bodenplatten; Fliesen im Flur;

5.1.9.

Berechnung der BGF von Gebäude:
Dreifamilien-Wohnhaus

Geschoss / Etage Keller / -1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	17.610 * 11.480	202,16
	Rechteck	-1,000	1,00	5.250 * 1.500	-7,88
	Rechteck	-1,000	1,00	4.750 * 1.370	-6,51
	Rechteck	-1,000	1,00	5.450 * 1.060	-5,78

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	17.610 * 11.480	202,16
	Rechteck	-1,000	1,00	5.250 * 1.500	-7,88
	Rechteck	-1,000	1,00	4.750 * 1.370	-6,51
	Rechteck	-1,000	1,00	5.450 * 1.060	-5,78

Geschoss / Etage 1. Obergeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	17.610 * 11.480	202,16
	Rechteck	-1,000	1,00	5.250 * 1.500	-7,88
	Rechteck	-1,000	1,00	4.750 * 1.370	-6,51
	Rechteck	-1,000	1,00	5.450 * 1.060	-5,78

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 2,0

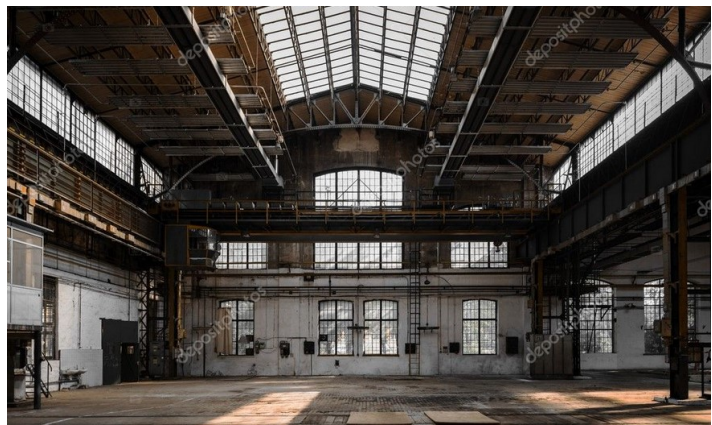
Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	17.610 * 11.480	202,16
	Rechteck	-1,000	1,00	5.250 * 1.500	-7,88
	Rechteck	-1,000	1,00	4.750 * 1.370	-6,51
	Rechteck	-1,000	1,00	5.450 * 1.060	-5,78

Summe

727,96 m²

5.2.

Gebäudebezeichnung: Halle



5.2.1.

Allgemeines

Nutzungsart

als Garage für Landwirtschaftsgeräte und Lager genutzt;

Art des Gebäudes

Lagerhalle im Außenbereich;

Bauweise

freistehend;

Baujahr

nicht bekannt, geschätzt mit 1948;

Modernisierungsjahr

keine Modernisierung erfolgt;

Modernisierungsumfang

entfällt;

Belichtung und Belüftung

durchschnittliche Besonnung und Belüftung möglich;

Allgemeinbeurteilung

Dieses Gebäude wurde als Lagerfläche und zur Unterstellung von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. Als

künftige Nutzung ist die eines Hühnerstalls angedacht. Das Gebäude ist massiv errichtet, verfügt über keinen Keller und ist mit Wellasbest gedeckt. Die Dachfläche beträgt rund 410 m². Wellasbest ist unter Einhaltung besonderer Sicherheitsbestimmungen zu entsorgen. Reparaturen am bestehenden Material werden im Grundsatz abgelehnt, so dass diesseits des Austausches der Dachdeckung unterstellt werden muss.

Das Gebäude ist über die hinter dem Dreifamilienhaus befindliche Grünlandfläche zu erreichen. Eine feste Zufahrt existiert nicht.

Die Bausubstanz des Gebäudes ist, bis auf die Holzteile, aus sachverständiger Sicht als stabil einzuschätzen. Die Dielung der Decke zum Dachraum ist stark aufgeschlüsselt und bedarf ggf. des Austausches.

Konstruktionsart

Massivbau;

Unterhaltungstau

Es besteht erheblicher Unterhaltungstau.

Bauschäden und Baumängel

Das Gebäude ist in sehr schlechtem Zustand und bedarf der Komplettsanierung je nach künftiger Nutzung;

Wirtschaftliche Wertminderungen

für diese Gebäudeart nicht relevant;

5.2.2.

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über keine wertrelevante Ausstattung, da sie ursprünglich als Nebengebäude (Lager usw.) errichtet worden ist.

Alle Bauteile sind alt, die Elektrik liegt in solchen Gebäuden auf Putz.

Eingangstür

Holzschiebetore;

Deckenflächen

Dielenbretter des Dachraumes auf Holzbalken;

Umfassungswände

massiv;

Innenwände

keine Innenwände;

Erdgeschossdecke

entfällt;

Obergeschossdecken

Bretter auf Holzbalken zum Dachraum;

Fußböden

Betonfußboden im EG;
schadhafte Dielung im Dachraum;

Geschosstreppen

keine, da kein Obergeschoss;

Geschosstreppengeländer

entfällt;

Heizung

keine Heizung - nicht beheizbar;

Heizung (Details)

entfällt;

Warmwasserversorgung

keine separate Versorgung;

Besondere Einrichtungen

keine;

5.2.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente

nicht unterkellert;

5.2.4.

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau

kein Dachgeschoss vorhanden;
nur Dachraum über dem Erdgeschoss;

Dachgeschossdecke

entfällt;

Dachgeschosstreppe

entfällt;

Dachgeschosstreppengeländer

entfällt;

Dachraumausbau

nicht ausgebaut;

Treppe zum Dachraum

Holzstiege;

Geländer

einfacher Holz-Handlauf;

Dachform

Sattel- / Giebeldach;

Dachkonstruktion

Holzdach;

Pfetten & Träger

Pfetten aus Holz;
Träger aus Holz;

Dacheindeckung

Wellasbestplatten;
beschädigt;

Dachrinnen / Fallrohre aus

Zinkblech;

5.2.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

alter Glattputz und Holz;
altersbedingte Putzschäden;

5.2.6.

Nebengebäude

Garage

Außenanlagen

Anmerkung I

Nebengebäude / Außenanlagen

keine weiteren Nebengebäude zu diesem Gebäude;

entfällt;

wie für Hauptgebäude, keine anteilige Berechnung;

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

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

5.2.7.

Energieausweis

Energetische Qualität

kein Nachweis für dieses Bauwerk erforderlich;

5.2.8.

Mieteinheiten

5.2.8.1.

Einheit: Halle

5.2.8.1.1.

Ausstattung:

Fläche

312,00 m²

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

keine besonderen Bauteile;

Raumnutzung / Grundriss

Das Gebäude ist aufgrund seiner Erreichbarkeit und Zustandes zum Stichtag nicht fremd vermietbar.

Fenster

Stahlrahmenfenster, Holzfenster;

Verglasung

Einfachverglasung;

Ausstattung

Drehbeschläge, teilweise Kipp;

Fensterbänke

Beton mit Schäden oder keine;

Rollläden

keine;

Sonstiges	keine wertrelevante Vergitterung;
Eingangstür	wie Gebäudeeingangstür;
Innentüren	keine Innentüren;
Innenansichten	Putz, Holz, alles mit Schäden;
Deckenflächen	Dielenbretter des Dachraumes auf Holzbalken;
Elektroinstallation	einfache Ausstattung; auf Putz verlegt; Sachverständige empfehlen Überprüfung;
Heizung	keine Heizung - nicht beheizbar;
Heizung (Details)	entfällt;
Warmwasserversorgung	keine Warmwasserversorgung;
Modernisierung	entfällt;
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert;
Belichtung und Belüftung	ausreichend;
Besondere Einrichtungen	keine besonderen Einrichtungen;
Bauschäden und Baumängel	Komplettsanierung erforderlich; mit Alterswertminderung abgegolten;
Wertminderung	hier nicht relevant;
Bodenbelag	Betonboden; Dielenboden im Dachraum - schadhaft;

5.2.9.

Berechnung der BGF von Gebäude:
Halle

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	6.500 * 30.000	195,00

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	6.500 * 30.000	195,00

Summe 390,00 m²

5.3.

Gebäudebezeichnung: Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)



5.3.1.

Nutzungsart

Allgemeines

als Bergeraum genutzt;
als Garage und Lager genutzt;
Stall;

Art des Gebäudes

landwirtschaftliches Betriebsgebäude im Außenbereich unterschiedlicher Bauzeiten, bestehend aus einer alten Wagenhalle (Holz, Ziegel) und einem offensichtlich später errichteten oder angebauten massiven Stall- und Scheunenteil;

Bauweise

freistehendes Ensemble, in sich angebaut;

Baujahr

nach Ansicht auf durchschnittlich 1935 geschätzt;

Modernisierungsjahr

keine Modernisierung erfolgt;

Modernisierungsumfang

Es wurde keine wertrelevante Modernisierung durchgeführt.

Belichtung und Belüftung

durchschnittliche Besonnung und Belüftung möglich;
teilweise keine Fensterflächen;

Allgemeinbeurteilung

Die Sachverständigen schätzen ein, dass das Gebäudealter bei knapp 90 Jahre (in Teilen) oder zum Teil auch früher liegt. Die Holzbauteile könnten so alt sein, wie das auf dem Grundstück befindliche Bauernhaus. Die alte Bausubstanz ist noch gut erhalten, wird aber nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt. Schädlingsbefall ist nur geringfügig vorhanden. Alle Bauteile bedürfen zur genauen Einschätzung einer gründlichen Reinigung. Derzeit sind keine Details erkennbar (Staub, Spinnweben usw.). Die Wirtschaftlichkeit eines Umbaus in z. B. Wohneinheiten gegenüber einem Abbruch mit anschließendem Neubau sind, falls eine solche Entscheidung getroffen wird, zu berechnen. Bedingung hierfür die die Umbaugenehmigung im Außenbereich.

Das Gebäude ist zum Stichtag nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Eine weitere Beschreibung ist entbehrlich (siehe Fotos).

Konstruktionsart

Massivbau;
Lehmbau;
Holzbau;
Fachwerkbau;

Unterhaltungstau

Es besteht erheblicher Unterhaltungstau.

Bauschäden und Baumängel

Das Gebäude ist in schlechtem Zustand und bedarf der Komplettsanierung mit einem neuen Nutzungskonzept.

Alle vorhandenen Schäden sind im Rahmen der Wertminderung wegen Alters abgegolten. Eine direkte Bewertung von Bauschäden ist nicht möglich.

Wirtschaftliche Wertminderungen

für diese Gebäudeart nicht relevant;

5.3.2.

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

Das Stall-/Scheunengebäude verfügt über keine besondere Ausstattung. Die Räume können derzeit nur begrenzt als Lagerfläche dienen.

Umfassungswände

Holz;
Ziegel;
Hohlblock;
soweit sichtbar;

Innenwände	keine oder Holzabtrennungen;
Erdgeschossdecke	keine Decke nach unten, nach oben Holzbretter;
Obergeschossdecken	Die Dachräume (keine Obergeschosse) haben zum Stichtag als Bergeräume gedient, sofern sie vom Erdgeschoss abgetrennt waren. Teilweise gibt es keine Zwischendecke. Vorhandenen Zwischendecken bestehen aus Holzbrettern bzw. -dielen mit Schäden.
Fußböden	Betonestrich; Naturboden; geringe Stelle (Milchkammer) alte Fliesen;
Geschosstreppen	Leitern, Stiege;
Geschosstreppengeländer	einfacher Holzhandlauf;
Heizung	keine Heizung - nicht beheizbar;
Heizung (Details)	entfällt;
Warmwasserversorgung	keine separate Versorgung;
Besondere Einrichtungen	keine nennenswerten; eingebauter Silo hat keine wirtschaftliche Bedeutung mehr;

5.3.3.

Unterkellerungsart / Fundamente

Keller

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

5.3.4.

Dachgeschossausbau
Dachgeschossdecke
Dachgeschosstreppe
Dachgeschosstreppengeländer
Dachraumausbau
Treppe zum Dachraum
Geländer
Dachform

Dach / Dachgeschoss

kein Dachgeschoss vorhanden;
entfällt;
entfällt;
entfällt;
nicht ausgebaut;
Bergeräume, wenn möglich;
Stiegen, Leitern;
einfacher Holz-Handlauf;
Krüppelwalmdach;

Dachkonstruktion

Sattel- / Giebeldach;

Pfetten & Träger

Holzdach;

Pfetten aus Holz;
Träger aus Holz;

Dacheindeckung

Falzziegel;
Wellasbestplatten;

Dachrinnen / Fallrohre aus

Zinkblech;

Dachdämmung

Kaltdach, keine Dämmung;

5.3.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

Kratzputz, natur, offensichtlich mehrlagig, beschädigt;
Strukturputz, Egalisierungsanstrich, beides mit Schäden;
Holzbretter;
Wellasbestplatten;
Fachwerk mit Ziegelausfachung;

5.3.6.

Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude

keine zugehörige;

Garage

keine zugehörige;

Außenanlagen

keine;
ggf. prozentualer Ansatz für Strom- und Wasserzuleitungen;

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

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

5.3.7.

Energetische Qualität

Energieausweis

kein Nachweis für dieses Bauwerk erforderlich;

5.3.8.

Mieteinheiten

5.3.8.1.

Einheit: Stall / Scheune

5.3.8.1.1.

Ausstattung:

Fläche

565,00 m²

Raumnutzung / Grundriss

Das Gebäude ist maximal im EG als Lagerfläche (rund 765 m² Nutzfläche) vermietbar. Für den Dachraum wird aufgrund der Zugänge über Stiegen und der geringen Deckentragkraft keine Vermietbarkeit als Lagerfläche gesehen. weitere Beschreibungen erübrigen sich (siehe Fotos).

Elektroinstallation

auf Putz verlegt, nicht mehr Stand der Technik;

Heizung

keine Heizung - nicht beheizbar;

Belichtung und Belüftung

für diesen Gebäudetyp zu vernachlässigen;

5.3.9.

Berechnung der BGF von Gebäude:
Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)

Der Dachraumbereich wird nur zu einem 1/4 angesetzt

Geschoss / Etage

Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	36.000 * 27.000	972,00
	Rechteck	-1,000	1,00	20.000 * 6.250	-125,00
	Rechteck	-1,000	1,00	15.500 * 13.000	-201,50

Geschoss / Etage

Dachgeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+0,250	1,00	36.000 * 27.000	243,00
	Rechteck	-0,250	1,00	20.000 * 6.250	-31,25
	Rechteck	-0,250	1,00	15.500 * 13.000	-50,38

Summe

806,87 m²

5.4.

Gebäudebezeichnung: Bauernhaus mit landwirtschaftlichem Gebäudeteil



5.4.1.

Nutzungsart

Allgemeines

zu Wohnzwecken genutzt;
zum Teil landwirtschaftlich genutzt;

Art des Gebäudes

Das Bauernhaus ist als Wohnhaus ohne abgeschlossene Einheiten (Großfamilie(n)) errichtet worden und nach Angabe des Auftraggebers mindestens 250 bis 300 Jahre alt.
Zum Stichtag war das Gebäude nicht vermietet.

Zum Ortstermin konnte der beauftragte Sachverständige infolge der Verweigerung des derzeitigen Mieters keine Innenbesichtigung vornehmen. Lediglich Fotos zum Stichtag klagen ihm vor und er konnte im EG durch ein Fenster OG per Leiter in je einen Raum schauen.

Bauweise

freistehend;

Baujahr

vom Auftraggeber um 1650 geschätzt;

Modernisierungsjahr

laufende Instandhaltung - kein bestimmtes Modernisierungsjahr zu benennen;

Modernisierungsumfang

im Grundsatz kaum wertrelevante Modernisierungen durchgeführt;

leicht renoviert;

Belichtung und Belüftung

sehr gute Besonnung und Belüftung möglich;

Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude ist in den vergangenen Zeiten infolge von Werterhaltungen funktionsfähig geblieben. Grö-

	Bere bauliche, den Wert verbessernde, Maßnahmen sind nicht erfolgt. Es handelt sich im Grundsatz um Reparaturen und optische/funktionale Verbesserungen partieller Art. Diese erfolgten im Wesentlichen auf der alten Bausubstanz. Der Auftraggeber wusste nicht, wann die Dacheindeckung aufgebracht worden ist. Er schätzt ein, dass dies bereits länger als 30 bis 40 Jahre zurückliegt.
Konstruktionsart	Massivbau; keine näheren Angaben möglich;
Unterhaltungstau	Es besteht hoher Unterhaltungstau je nach weiterem Verwendungskonzept.
Bauschäden und Baumängel	Putz und "Sockelschäden", Nässeschäden, Schäden an Fensterbänken usw.; Alle Schäden sind grundsätzlich als Wertminderungen wegen Alters abgegolten. und werden nicht gesondert berechnet. Die Funktionstüchtigkeit ist nicht beeinträchtigt.
Wirtschaftliche Wertminderungen	konnten nicht festgestellt werden;
5.4.2.	Ausstattung
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Der Sachverständige fügt diesem Gutachten keine weitere, umfassende Beschreibung bei, da keine Besichtigung durchgeführt werden konnte. Aufgrund von Fotos zum Stichtag ist die einfache Ausstattung zu erkennen.
Eingangstür	Holztür mit seitlichem Lichtausschnitt; Holztore, beschädigt; Kunststofftür mit Lichtausschnitt hinten;
Heizung	Die Heizung konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Laut Auftraggeber existiert eine Kombination zwischen Ölheizung und Holzheizung in jeweils getrennten Kesseln. Zusätzlich sei noch ein Boiler für die zentrale Warmwasserversorgung vorhanden.
Heizung (Details)	betrieben mit Öl; betrieben mit Holz;
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung; siehe Angaben zur Heizung;
Besondere Einrichtungen	keine;

5.4.3.

Unterkellerungsart / Fundamente

Keller

zwei Teilkeller links und rechts der Giebel;

5.4.4.

Dachform

Dach / Dachgeschoss

Sattel- / Giebeldach;

Dachkonstruktion

Holzdach;

5.4.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

Kratzputz mit Anstrich - beschädigt;

5.4.6.

Nebengebäude

Nebengebäude / Außenanlagen

keine weiteren Nebengebäude hierzu;

Garage

keine, Abstellmöglichkeit im Hof und im Haus;

Außenanlagen

lose Hofbefestigung (Kies, Splitt);
Kleinkläranlage, Größe unbekannt;

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

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

5.4.7.

Energieausweis

Energetische Qualität

Ein Energieausweis ist für das Bewertungsobjekt nicht vorhanden.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass ab 01.05.2014 die gesetzliche Pflicht zur Vorlage des Energieausweises bei Verkauf besteht.

5.4.8.

Mieteinheiten

Die Mietfläche ist nach Angabe des Auftraggebers in das Gutachten übernommen. Es existieren bei der Stadtverwaltung keine Pläne; ein Aufmaß konnte mangels Zutrittsbewilligung nicht vorgenommen werden.

5.4.8.1.

Einheit: Bauernhaus

5.4.8.1.1.

Ausstattung:

Fläche

220,00 m²

Raumnutzung / Grundriss

Der die Ortsbesichtigung durchführende Sachverständige hatte keinen Zutritt zum Gebäude. Der gegenwärtige Mieter hat diesen verwehrt. Es existieren Fotos des Auftraggebers über den Zustand zum Stichtag, welche einen einfachen Standard ohne jegliche Modernisierung zeigen. Zum Ortstermin konnte durch die Fensterscheiben in zwei Räume gesehen werden, welche diese Fotos untersetzen. Daher ist keine weitere, detaillierte Beschreibung möglich.

Fenster

Kunststofffenster, nicht durchgängig eingebaut, OG und Giebelspitze Holzrahmen;

Verglasung

Wärmedämmverglasung;
Doppelscheiben;

Heizung

Die Heizung konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Laut Auftraggeber existiert eine Kombination zwischen Ölheizung und Holzheizung in jeweils getrennten Kesseln. Zusätzlich sei noch ein Boiler für die zentrale Warmwasserversorgung vorhanden.

Belichtung und Belüftung

sehr gute Belichtung und Belüftung möglich;

5.4.9.

Berechnung der BGF von Gebäude:
Bauernhaus mit landwirtschaftlichem Gebäudeteil

Laut Auftraggeber ist der Wohngebäudeteil zu 1/3 unterkellert

Geschoss / Etage

Keller / -1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+0,333	1,00	8.250 * 12.000	32,97

Geschoss / Etage

Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	30.000 * 12.000	360,00

Geschoss / Etage

1. Obergeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	30.000 * 12.000	360,00

Geschoss / Etage

Dachgeschoss / 2,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	30.000 * 12.000	360,00

Summe

1.112,97 m²

5.5.

Gebäudebezeichnung: Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus



5.5.1.

Allgemeines

Nutzungsart

als Garage und Lagerfläche genutzt;

Art des Gebäudes

2 Doppelgaragen;
Autos stehen hintereinander;

Bauweise

einseitig am Wohnhaus angebaut;

Baujahr

1978

Modernisierungsumfang

nicht renoviert;

Belichtung und Belüftung

für dieses Gebäude nicht von Belang;

Allgemeinbeurteilung

Die Garagen befinden sich in einem grundsätzlich guten Zustand. Geringe Schäden beeinträchtigen die Funktionalität nicht, sondern sind im Rahmen der Wertminderung wegen Alters abgegolten.

Konstruktionsart

Massivbau;

Unterhaltungstau

Es besteht ein überschaubarer Unterhaltungstau.

Bauschäden und Baumängel

keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich, Schönheitsreparaturen erforderlich;

5.5.2.

Ausstattung

Eingangstür

Holzschwingtore;

Umfassungswände

Hochlochsteine;

Fußböden

Beton;

Heizung

keine Heizung - nicht beheizbar;

Heizung (Details)

entfällt;

Warmwasserversorgung

keine separate Versorgung;

Besondere Einrichtungen

keine besonderen Einrichtungen;

5.5.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente

nicht unterkellert;

5.5.4.

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau

kein Dachgeschoss vorhanden;

Dachform

flach geneigte Pultdächer;

Dachkonstruktion

Holzdach;

5.5.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

verputzt und gestrichen;

5.5.6.

Energetische Qualität

Energieausweis

kein Nachweis für dieses Bauwerk erforderlich;

5.5.7.

Berechnung der BGF von Gebäude:
Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus

Geschoss / Etage

Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
	Rechteck	+1,000	1,00	11.360 * 6.500	73,84

Summe

73,84 m²

6.

Marktwert

Thema	Marktwernermittlung für das bebaute Grundstück Am Bach 33 - 39, 53489 Bad Breisig
Gemarkung	Fuchsloch
Flur / Karte	204.132
Flurstück	179
Größe	19.386,00 m ²
Flur / Karte	409.456
Flurstück	140
Größe	73.242,00 m ²
Flur / Karte	205.133
Flurstück	159
Größe	35.518,00 m ²
Flur / Karte	409.456
Flurstück	172
Größe	23.949,00 m ²
Flur / Karte	409.456
Flurstück	114
Größe	22.959,00 m ²
Flur / Karte	409.456
Flurstück	145
Größe	11.151,00 m ²
Flur / Karte	409.456
Flurstück	123/9
Größe	4.063,00 m ²
Flur / Karte	409.456
Flurstück	153
Größe	15.260,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	205.528,00 m ²
Wertermittlungstichtag	06.05.2020

6.1.

Aufteilung des Grundstücks

Begründung

Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m ²
179 Am Bach 29	Mehrfamilienhaus	1.700,00
179 Am Bach 30	Bauernhaus mit Nebengebäuden	17.686,00
übrige Landwirtschaftliche Grundstücke	unbebaut	159.120,00
Waldflächen (nicht bewertet)	unbebaut	27.022,00

6.2.

Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

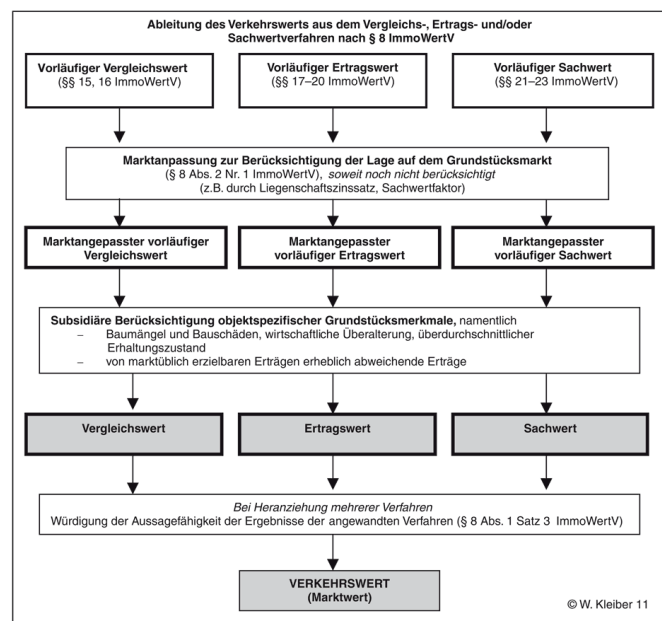
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert

Wertermittlungsgrundlagen

wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2011

6.3.

Methodik

6.3.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart –, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 15 ImmoWertV kann hier also nicht zum Ziel führen, da

aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstücks-

werte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen,
 die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat,
 eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist,

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.3.2.

ImmoWertV

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 17 Abs. 2 Satz 2 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 17 Abs. 3 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 1 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

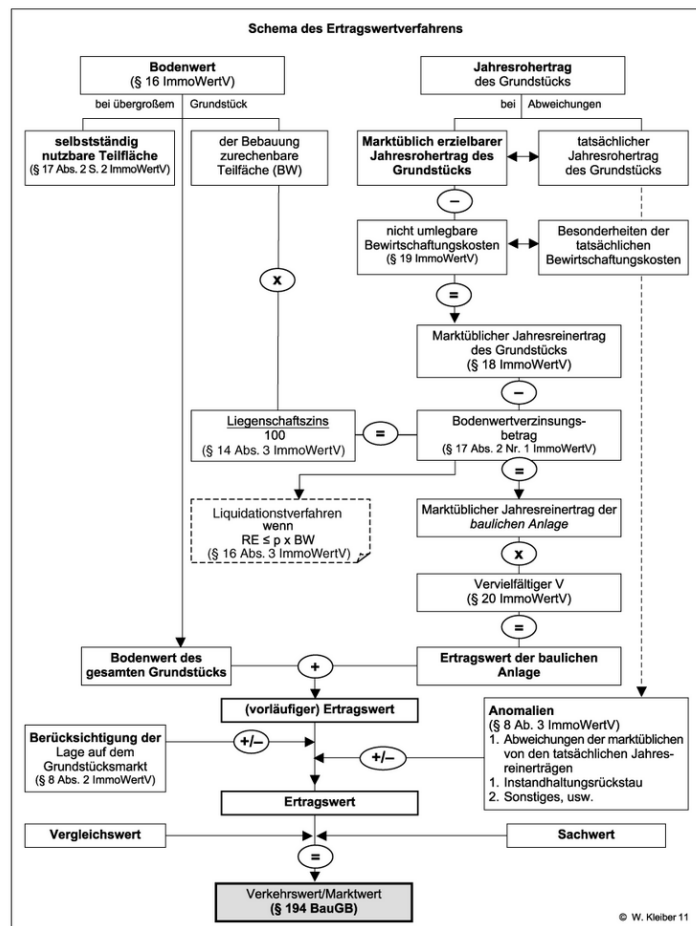
$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
 RE = jährlicher Reinertrag
 BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
 LZ = Liegenschaftszinssatz
 KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
 n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 p = Zinsfuß



Schema des Ertragswertverfahrens
© Kleiber 2011

6.3.2.1.

Ertragsverhältnisse

Einflussfaktoren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährli-

Rohertrag

chen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 18 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken der Immobilien Scout GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	8,09
Preisspanne [EUR/m ²]	6,03 bis 10,61
Bemerkung	Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 70 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bereich 89630) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum April 2018 bis März 2021 zugrunde.

Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

Nutzungswert	Fläche in m ²	Miete € / m ²
mittel	100	7,25 – 7,50-
einfach	100	6,50-

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in

Verwaltungskosten

Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist. Nähere Erläuterungen ergeben sich aus der Ertragswertrichtlinie, veröffentlicht am 04.12.2015.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Nachzulesen in II. BV, § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 deren Anpassungen.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

179 Am Bach 29	
Stellplätze - Wohnen	38,92 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr
179 Am Bach 30	
Gewerbe - Lager	126,29 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Als Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche 11 € im Jahr angesetzt und nach WertR aufgrund der Bausubstanz erhöht.

In diesem Falle wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Mietausfallwagnis

179 Am Bach 29	
Stellplätze - Wohnen	84,16 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF

179 Am Bach 30	
Gewerbe - Lager	3,00 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF

Das Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Mietausfallrisiko in folgender Höhe anzusetzen:

179 Am Bach 29	
Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %
179 Am Bach 30	
Gewerbe - Lager	4,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 1 und 3 ImmoWertV). 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.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 14 ImmoWertV ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher 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.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für 179 Am Bach 29 Liegenschaftszinssatz: 2,68 %

für 179 Am Bach 30 Liegenschaftszinssatz: 2,68 %

siehe Nebenrechnung

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine bestimmte – durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte – Le-

bensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für 179 Am Bach 29 70 Jahre

für 179 Am Bach 30 60 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für 179 Am Bach 29 35 Jahre

für 179 Am Bach 30 18 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

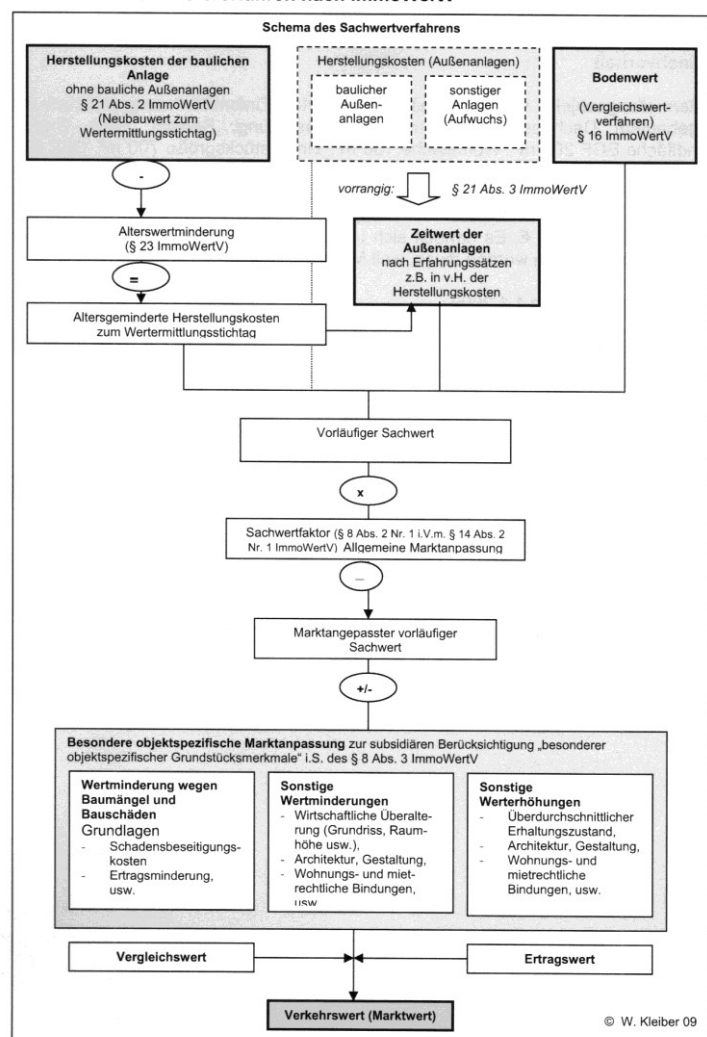
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV), wenn

ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst 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.

6.3.3.

Methodik des Sachwertverfahrens



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2009

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ent-

Baunebenkosten

nommen worden. (§ 22 ImmoWertV Abs. 1)

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den Gesamtherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Wertminderung

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 23 ImmoWertV).

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Bauliche Außenanlagen

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.3.3.1.

Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach (§ 8 ImmoWertV Abs.2 Nr. 2) in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Allgemeine Marktanpassung

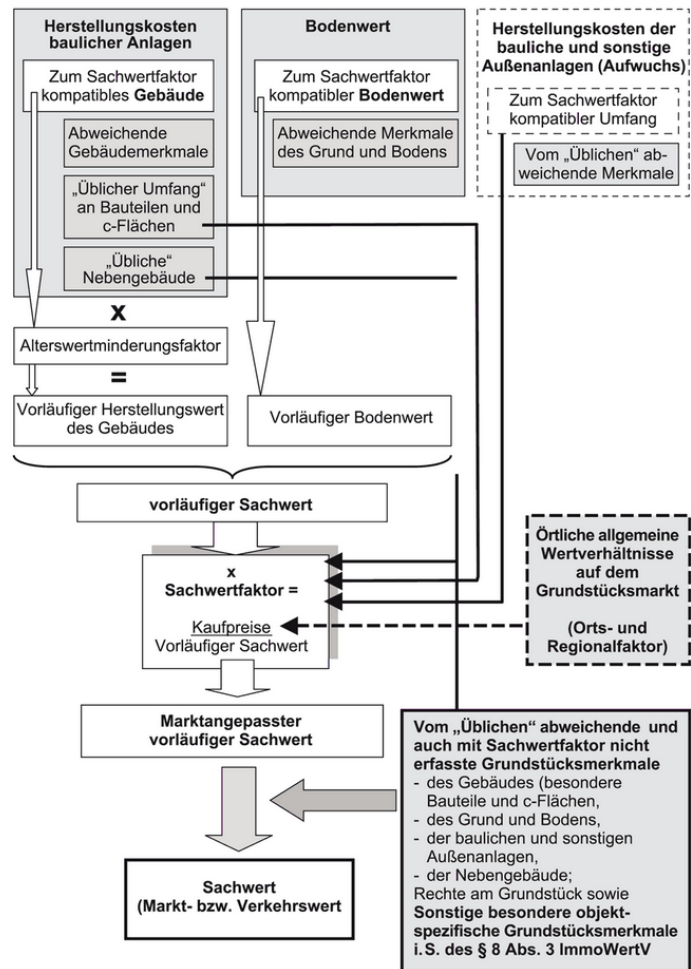
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Sachwertfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:
nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten von 10% bis 20% innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Sachwertfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Sachwertmodell nach Empfehlungen der SachwertR für die Ableitung von Sachwertfaktorenverfahren



© W. Kleiber 12

Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2012

Marktanpassung Folgerung

je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus
mit steigendem umbauten Raum/BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; umgekehrt
je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag
je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag

Die Einflussgrößen der Sachwertfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2000 / 2010 bereits definiert und berücksichtigt (z.B.: Gebäudeart / Gebäudealter / Höhe des Sachwerts, Ortsgröße / Region und die weiteren Besonderheiten des Gebäudes)

6.3.4.

Marktwertbildendes Verfahren

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
(§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.3.5.

Bodenwertermittlung

Richtwert in

der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

31.12.2018 = 25,00 € / m²

Richtwert der Verkehrsfläche	0,00 € / m ²		
Richtwert für das Ackerland	2,50 € / m ²	Ackerzahl	0,00
Richtwert für das Grünland	1,60 € / m ²	Grünlandzahl	0,00
Richtwert für sonstige Flächen	0,00 € / m ²		

Eigenschaften der Richtwertzone

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Gemischte Bauflächen
Erschließungsbeitrag: pflichtig

6.3.5.1.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2020 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauerwartungsland

$600,00 \text{ m}^2 * 45,50 \text{ €/m}^2 = 27.300,00 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$1.100,00 \text{ m}^2 * 58,00 \text{ €/m}^2 = 63.800,00 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen
erschließungsbeitragsfreies Bauland

1.100,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen

63.800,00 €

Grundstücksgröße

1.700,00 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale

63.800,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)

27.300,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
erschließungsbeitragsfreies Bauerwartungsland

91.100,00 €

600,00 m²

6.3.5.2.

Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.5.2.1.

Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück (600m² Zone)**Abweichung Ab- / Zuschläge**

des Erschließungszustandes	120,00 % =	30,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	-50,00 % =	-12,50 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	12,00 % =	3,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	20,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen

45,50 €

6.3.5.2.2.

Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück (Bauland)

Abweichung Ab- / Zuschläge

des Erschließungszustandes	120,00 % =	30,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	12,00 % =	3,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	33,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen

58,00 €

6.3.5.3.

Begründungen zu den Faktoren

Richtwert

Wertsteigerung über 1,5 Jahre (jährlich 8% entspricht einem Faktor von ca. 1,12)
 Bodenrichtwert (unerschlossen) - Erschließungszuschlag € 30,00 / m²
 Bauland €25,00 -> € 28,00 + € 30,00 = € 58,00
 Wiesen € 1,60 -> € 1,80
 Ackerland € 2,50 -> € 2,80

Bildung der Wertzonen

Laut Herrn Marc Brandstifter (Bauverwaltung) besteht das Flurstück aus zwei Wertzonen.
 Die Wiese westlich des Dreifamilienhauses wird zum Bauerwartungsland herabgestuft, da die Gemeinde dort zurzeit eine Bebauung ausschließt. Der Sachverständige berücksichtigt dies mit einem Abschlag von 50%

6.3.6.

Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächlich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ²	€/m ²		
Dachgeschoss	96,15	5,20	500,00	6.000,00
Doppelgarage	2,00	40,00	80,00	960,00
Obergeschoss	96,15	5,72	550,00	6.600,00
Erdgeschoss	96,15	7,80	750,00	9.000,00
Einzelgarage	1,00	40,00	40,00	480,00

Summe Wohnflächen: 288,45 m²

Jährliche Nettokaltmiete 23.040,00 €

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ²	€/m ²		
Dachgeschoss	96,15	7,25	697,09	8.365,08
Doppelgarage	2,00	40,00	80,00	960,00
Obergeschoss	96,15	7,50	721,13	8.653,56
Erdgeschoss	96,15	7,50	721,13	8.653,56
Einzelgarage	1,00	40,00	40,00	480,00

Jährliche Nettokaltmiete 27.112,20 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 4.072,20 €.

Bewirtschaftungskosten (BWK)		
Verwaltungskosten	1.011,99 €	
Instandhaltungsaufwendungen	4.556,15 €	
Mietausfallrisiko	542,24 €	
Summe BWK ²		- 6.110,38 €
Jährlicher Reinertrag		21.001,82 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ³ , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)	2,68 % * 63.800,00 €	- 1.709,84 €
Liegenschaftszinssatz ⁴ * Bodenwertanteil		
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		19.291,98 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	35,00 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 35,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,68 % Liegenschaftszinssatz		* 22,527
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		434.590,43 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 63.800,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		498.390,43 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		27.300,00 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 72

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 73

6.3.6.1.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete⁵

-11.591,52 €

Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

-11.591,52 €

Ertragswert insgesamt

514.098,91 €
rd. 514.000,00 €

6.3.6.2.

Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.6.2.1.

Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächliche Miete € / Jahr	Marktübliche Miete € / Jahr	Dauer Mietdifferenz Jahr(e)	Kap. Mietdifferenz €
Dachgeschoss	6.000,00	8.365,08	3,00	-6.731,62
Doppelgarage	960,00	960,00	0,00	0,00
Obergeschoss	6.600,00	8.653,56	3,00	-5.845,01
Erdgeschoss	9.000,00	8.653,56	3,00	985,11
Einzelgarage	480,00	480,00	0,00	0,00

6.3.6.2.2.

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Stellplätze - Wohnen	3,00	38,92	116,76
Wohnen - älter 32 Jahre	3,00	298,41	895,23

Verwaltungskosten

1.011,99 €

% von Rohertrag

3,73 %

Rohertrag

27.112,20 €

6.3.6.2.3.

Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Stellplätze - Wohnen	1.440,00	2,00	28,80
Wohnen - älter 32 Jahre	25.672,20	2,00	513,44

Mietausfallrisiko

542,24 €

% von Rohertrag

2,00 %

Rohertrag

27.112,20 €

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 72

6.3.6.2.4.

Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	3,00	84,16	252,48
Wohnen - älter 32 Jahre	288,45	14,92	4.303,67

Instandhaltungskosten
% von Rohertrag
Rohertrag

4.556,15 €
16,80 %
27.112,20 €

6.3.6.2.5.

Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Bebaut mit

Mehrfamilienhaus / Wohnimmobilie

Merkmal	Gewichtung	Bewertung	Punkte
Lage	30	1	30
Gestaltung der Mietverträge	20	1	20
Bonität der Mieter	10	2	20
Gebäudekundliche Konzeption	5	1	5
Restnutzungsdauer	5	1	5
Marktsituation	20	3	60
Größe des Objekts	10	2	20
Summe	100		160
0 Punkte	Minimum entspricht		3,80 %
200 Punkte	Durchschnitt entspricht		2,40 %
400 Punkte	Maximum entspricht		1,00 %
160 Punkte	Bewertungsobjekt entspricht		2,68 %

6.3.6.3.

Begründungen zu den Faktoren

Liegenschaftszins

Der lokale Gutachterausschuss leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. So leitet der Sachverständige auf Basis der Tabellen des IVDs 2021 den Liegenschaftszinssatz ab.

6.3.7.

Allgemeines

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

6.3.7.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Dreifamilien-Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

727,96

6.3.7.1.1.

Ableitung der NHK zu Dreifamilien-Wohnhaus 1985

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE, Typ 4.1

Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspänner = 0,95

Normalherstellungskosten⁷
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

855,40 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE, Typ 4.1 entnommenen 855,40 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

die Grundrissart (hier: Einspänner)
die Wohnungsgröße (hier: 100,00 m²)
manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für DREMPel

Korrekturfaktor 1,05

Korrekturfaktor 0,91

Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor 1,00

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 76

Korrektur	$855,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,05 * 0,91 * 1,00 * 1,00 = 817,33 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)	817,33 €/m² BGF
6.3.7.1.2.	Berechnung des Gebäudezeitwertes
Wertermittlungstichtag	06.05.2020
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	130,15
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%) am Wertermittlungstichtag	$817,33 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 130,15 / 100 = 1.063,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)	774.367,45 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$727,96 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.063,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 774.367,45 \text{ €}$
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer ⁸	35 Jahre
Wertminderung wegen Alters (Linear) 50,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 387.183,73 €
Gebäudezeitwert	387.183,72 €

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 76

6.3.7.1.3.

Nebenrechnungen der
Gebäudewertermittlung

6.3.7.1.3.1.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwerttrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

1971

Das Dachgeschoss wurde 1985 ausgebaut

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag

46 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	9

Modernisierungsgrad

3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 35 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr

1985

6.3.7.1.3.2.

Nebenrechnung NHK 2010 zu
Dreifamilien-Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE, Typ 4.1		Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			825	985	1.190
Dach	15			50	50	
Fenster und Außentüren	11			50	50	
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 825 €/m² BGF + 23 % * 50 % * 985 €/m² BGF	208,15 €/m² BGF
Dach	15 % * 50 % * 825 €/m² BGF + 15 % * 50 % * 985 €/m² BGF	135,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 825 €/m² BGF	90,75 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 825 €/m² BGF	90,75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	11 % * 100 % * 825 €/m² BGF	90,75 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 825 €/m² BGF	41,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 825 €/m² BGF	74,25 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 825 €/m² BGF	74,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 825 €/m² BGF	49,50 €/m² BGF
	Summe	855,40 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,19

6.3.7.2.

Berechnung des Gebäudewerts: Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

73,84

6.3.7.2.1.

Ableitung der NHK zu Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1985

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Typ 14.1
 Standardstufe 3: Fertiggaragen;
 Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
 Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Normalherstellungskosten⁹
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

425,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Typ 14.1 entnommenen 425,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$425,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 446,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

446,25 €/m² BGF

6.3.7.2.2.

Berechnung des Gebäudezeitwertes

Wertermittlungstichtag

06.05.2020

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

130,15

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%) am Wertermittlungstichtag

$446,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 130,15 / 100 = 580,79 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)

42.885,53 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

$73,84 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 580,79 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

42.885,53 €

Gesamtnutzungsdauer¹⁰

70 Jahre

Restnutzungsdauer

35 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear)
50,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 21.442,77 €

Gebäudezeitwert

21.442,76 €

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 79

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 79

6.3.7.2.3.

Nebenrechnungen der
Gebäudewertermittlung

6.3.7.2.3.1.

Nebenrechnung NHK 2010 zu
Doppelgaragen neben Dreifamilienhaus**Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Typ 14.1****Standardstufen**

1	2	3	4	5
		245	485	780

Bauteil **Gewicht**

Außenwände	30
Konstruktion	20
Dach	20
Fenster und Außentüren	15
Fußböden	5
Sonstige technische Aus- stattung	10

Standardstufe

1	2	3	4	5
			100	
			100	
			100	
		100		
			100	
		100		

Bauteil**Rechnung****Ergebnis**

Außenwände	30 % * 100 % * 485 €/m² BGF	145,50 €/m² BGF
Konstruktion	20 % * 100 % * 485 €/m² BGF	97,00 €/m² BGF
Dach	20 % * 100 % * 485 €/m² BGF	97,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	15 % * 100 % * 245 €/m² BGF	36,75 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 485 €/m² BGF	24,25 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	10 % * 100 % * 245 €/m² BGF	24,50 €/m² BGF

Summe
Ausstattungsstandard

425,00 €/m² BGF
3,75

6.3.7.3.

Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude

817.252,98 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellkosten bewertet.

4,00 % aus 817.252,98 €

32.690,12 €

Gesamtnutzungsdauer

70,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

20,00 Jahre

Wertminderung wegen Alters
71,43 % der Herstellungskosten (inkl.
Baunebenkosten)

- 23.350,55 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

9.339,57 €

6.3.7.4.

Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	408.626,48 €
Wert der Außenanlagen	9.339,57 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	63.800,00 €
Vorläufiger Sachwert	481.766,05 €

6.3.7.5.

Anpassung an den Grundstücksmarkt
(§ 8 ImmoWertV Abs.2)

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	481.766,05 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	27.300,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	-11.591,52 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	497.474,53 €
Gerundeter Sachwert	rd. 497.000,00 €

6.4.

Wertermittlung - 179 Am Bach 30

6.4.1.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
(§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.4.2.

Bodenwertermittlung

6.4.2.1.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 06.05.2020 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$1.742,00 \text{ m}^2 * 58,00 \text{ €/m}^2 = 101.036,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragspflichtiges Grünland / Wiesen	$9.741,00 \text{ m}^2 * 1,80 \text{ €/m}^2 = 17.533,80 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreier Außenbereich	$6.203,00 \text{ m}^2 * 17,40 \text{ €/m}^2 = 107.932,20 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.742,00 m ²
erschließungsbeitragspflichtiges Grünland / Wiesen	9.741,00 m ²
erschließungsbeitragsfreies Außenbereich	6.203,00 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	101.036,00 €
Grundstücksgröße	17.686,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	101.036,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	125.466,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	226.502,00 €

6.4.2.2.

Richtwert

Begründungen zu den Faktoren

Wertsteigerung über 1,5 Jahre (jährlich 8% entspricht einem Faktor von ca. 1,12)

Bodenrichtwert (unerschlossen) - Erschließungszuschlag € 30,00 / m²

Bauland €25,00 -> € 28,00 + € 30,00 = € 58,00

Wiesen € 1,60 -> € 1,80

Ackerland € 2,50 -> € 2,80

Außenbereichszone -> € 58,00 * 0,3 = € 17,40

Bildung der Wertzonen

Die Bauverwaltung Bad Breisig hat einen Plan grob skizziert, nach welchem der markierte Bereich, als Innenbereich (Bauland) angesehen werden kann.

Im Umkehrschluss befinden sich der Stall und die Scheune sowie die Wirtschaftsgebäude im **Außenbereich** und unterliegen dem § 35 BauGB.

Eine Bebauung ist daher ausschließlich für privilegierte Vorhaben lt. § 35 BauGB möglich. Da seitens des Auftraggebers ggf. ein Umbau in Wohnraum erwähnt worden ist, muss eine Bauvoranfrage bei der Stadt Bad Breisig und ggf. bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Ahrweiler gestellt werden.

Zum Stichtag ist ein solcher Umbau weder möglich noch genehmigt, so dass im Gutachten keine Prognose zu einer eventuellen Genehmigung bewertet werden kann.

Sollte dies in Abweichung von der gesetzlichen Regelung doch noch erfolgen, ist eine Anpassung des Gutachtens erforderlich. Dies bedarf eines gesonderten Auftrags.



Originalskizze Bauverwaltung

6.4.3.

Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächlich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ²	€/m ²		
Halle	312,00	0,80	249,60	2.995,20
Bauernhaus	220,00	2,05	450,00	5.400,00
Stall / Scheune	565,00	0,80	452,00	5.424,00

Summe Wohnflächen: 220,00 m²
 Summe Nutzflächen: 877,00 m²

Jährliche Nettokaltmiete 13.819,20 €

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ²	€/m ²		
Halle	312,00	0,80	249,60	2.995,20
Bauernhaus	220,00	6,50	1.430,00	17.160,00
Stall / Scheune	565,00	0,80	452,00	5.424,00

Jährliche Nettokaltmiete 25.579,20 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 11.760,00 €.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	550,99 €	
Instandhaltungsaufwendungen	5.913,40 €	
Mietausfallrisiko	679,97 €	
Summe BWK ¹¹		- 7.144,36 €
Jährlicher Reinertrag		18.434,84 €

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ¹² , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz ¹³ * Bodenwertanteil	2,68 % * 101.036,00 €	- 2.707,76 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		15.727,08 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18,00 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 18,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,68 % Liegenschaftszinssatz		* 14,133
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		222.270,82 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 101.036,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		323.306,82 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		125.466,00 €
6.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
Mehr-/ Mindermiete ¹⁴	-64.320,30 €	
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		-64.320,30 €
Ertragswert insgesamt		384.452,52 € rd. 384.000,00 €

¹² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

¹³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 87

¹⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 86

6.4.3.2.

Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.4.3.2.1.

Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächliche Miete € / Jahr	Marktübliche Miete € / Jahr	Dauer Mietdifferenz Jahr(e)	Kap. Mietdifferenz €
Halle	2.995,20	2.995,20	0,00	0,00
Bauernhaus	5.400,00	17.160,00	6,00	-64.320,30
Stall / Scheune	5.424,00	5.424,00	0,00	0,00

6.4.3.2.2.

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Gewerbe - Lager	2,00	126,29	252,58
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41

Verwaltungskosten
% von Rohertrag
Rohertrag

550,99 €
2,15 %
25.579,20 €

6.4.3.2.3.

Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Gewerbe - Lager	8.419,20	4,00	336,77
Wohnen - älter 32 Jahre	17.160,00	2,00	343,20

Mietausfallrisiko
% von Rohertrag
Rohertrag

679,97 €
2,66 %
25.579,20 €

6.4.3.2.4.

Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Gewerbe - Lager	877,00	3,00	2.631,00
Wohnen - älter 32 Jahre	220,00	14,92	3.282,40

Instandhaltungskosten
% von Rohertrag
Rohertrag

5.913,40 €
23,12 %
25.579,20 €

6.4.3.2.5.

Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Bebaut mit

Eigentumswohnungen

Merkmal	Gewichtung	Bewertung	Punkte
Lage	30	1	30
Gestaltung der Mietverträge	20	1	20
Bonität der Mieter	10	2	20
Gebäudekundliche Konzeption	5	1	5
Restnutzungsdauer	5	1	5
Marktsituation	20	3	60
Größe des Objekts	10	2	20
Summe	100		160
0 Punkte	Minimum entspricht		3,80 %
200 Punkte	Durchschnitt entspricht		2,40 %
400 Punkte	Maximum entspricht		1,00 %
160 Punkte	Bewertungsobjekt entspricht		2,68 %

6.4.3.3.

Begründungen zu den Faktoren

Nachhaltige Erträge

Nutzflächen:

- Halle 80% der BGF = $390 \text{ m}^2 * 80\% = 312 \text{ m}^2$
- Halle 70% der BGF = $807 \text{ m}^2 * 70\% = 565 \text{ m}^2$
- Bauernhaus Flächen laut Auftraggeber

6.4.4.

Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

6.4.4.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Halle

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

390,00

6.4.4.1.1.

Ableitung der NHK zu Halle (im Außenbereich)

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1965

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5
 Traufhöhe 5,00 m
 BGF/Nutzeinheit -
 Korrekturfaktoren
 Gebäudegröße BGF
 250 m² 1,20
 800 m² 1,00
 1 500 m² 0,90
 Unterbau
 Scheune (ohne Betonboden) 0,80

Normalherstellungskosten¹⁶
 im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)

245,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5 entnommenen 245,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

¹⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 90

6.4.4.1.2.

Wertermittlungstichtag

Berechnung des Gebäudezeitwertes

06.05.2020

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

130,15

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%) am Wertermittlungstichtag

$$245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 130,15 / 100 = 318,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)

124.359,30 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten

$$390,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 318,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$$

124.359,30 €

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Restnutzungsdauer¹⁷

5 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear)
91,67 % der Herstellungskosten (inkl.
Baunebenkosten)

- 114.000,17 €

Gebäudezeitwert

 10.359,13 €
¹⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 90

6.4.4.1.3.

Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.4.4.1.3.1.

Nebenrechnung NHK 2010 zu Halle (im Außenbereich)

**Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5****Standardstufen**

1	2	3	4	5
		245	270	350

Bauteil **Gewicht**

		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren bzw. -fore	11			100		
Innenwände	11			100		
Deckenkonstruktion	11			100		
Fußböden	5			100		
Abwasser-, Wasser-, Gasan- lagen	5			100		
Wärmeversorgungsanlagen	5			100		
lufttechnische Anlagen	5			100		
Starkstrom-Anlage	5			100		
nutzungsspezifische Anla- gen	4			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil**Rechnung****Ergebnis**

Außenwände	23 % * 100 % * 245 €/m² BGF	56,35 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 245 €/m² BGF	36,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren bzw. -fore	11 % * 100 % * 245 €/m² BGF	26,95 €/m² BGF
Innenwände	11 % * 100 % * 245 €/m² BGF	26,95 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	11 % * 100 % * 245 €/m² BGF	26,95 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
Wärmeversorgungsanlagen	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
lufttechnische Anlagen	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
Starkstrom-Anlage	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
nutzungsspezifische Anlagen	4 % * 100 % * 245 €/m² BGF	9,80 €/m² BGF

Summe

245,00 €/m² BGF

Ausstattungsstandard

3,00

6.4.4.2.

Berechnung des Gebäudewerts: Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

920,00

6.4.4.2.1.

Ableitung der NHK zu Stall- und Scheunengebäude, Scheune (im Außenbereich)

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1965

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5

Traufhöhe 5,00 m

BGF/Nutzeinheit -

Korrekturfaktoren

Gebäudegröße BGF

250 m² 1,20

800 m² 1,00

1 500 m² 0,90

Unterbau

Scheune (ohne Betonboden) 0,80

Normalherstellungskosten¹⁸
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)

245,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5 entnommenen 245,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

¹⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 93

6.4.4.2.2.

Berechnung des Gebäudezeitwertes

Wertermittlungstichtag

06.05.2020

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

130,15

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%) am Wertermittlungstichtag

 $245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 130,15 / 100 = 318,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)

293.360,40 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
BGF* Normalherstellungskosten $920,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 318,87 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

293.360,40 €

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Restnutzungsdauer

5 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear)
91,67 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 268.923,48 €

Gebäudezeitwert

 24.436,92 €

6.4.4.3.

Berechnung des Gebäudewerts: Bauernhaus mit landwirtschaftlichem Gebäudeteil

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

1.112,97

Der Sachverständige wird bei dieser Bewertung das Verfahren des NHK-Splitting anwenden. Er teilt das Gebäude wie folgt auf:

Bezeichnung	Berechnete NHK	NHK-Anteil (%)	NHK-Anteil (€)
Bauernhaus mit Scheune	570,00	30,00	171,00
Scheunenanbau	245,00	70,00	171,50

6.4.4.3.1.

Ableitung der NHK zu Bauernhaus mit Scheune

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1984

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Standardstufe 1: 60 Jahre

Standardstufe 2: 65 Jahre

Standardstufe 3: 70 Jahre

Standardstufe 4: 75 Jahre

Standardstufe 5: 80 Jahre

Normalherstellungskosten¹⁹
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

570,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 570,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

6.4.4.3.2.

Ableitung der NHK zu Scheunenanbau

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1984

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5

¹⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 97

Normalherstellungskosten²⁰
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)

Korrektur aufgrund der Bauweise

Traufhöhe 5,00 m
BGF/Nutzeinheit -
Korrekturfaktoren
Gebäudegröße BGF
250 m² 1,20
800 m² 1,00
1 500 m² 0,90
Unterbau
Scheune (ohne Betonboden) 0,80

245,00 € / m² BGF

Die dem Gebäudetypenblatt Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5 entnommenen 245,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

6.4.4.3.3.

Berechnung des Gebäudezeitwertes

Gesamt-NHK (Summe der NHK-Anteile)

342,50 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

06.05.2020

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

130,15

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag

$342,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 130,15 / 100 = 445,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

496.117,51 €

Gesamtnutzungsdauer²¹

60 Jahre

Restnutzungsdauer²²

24 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Linear)
60,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

- 297.670,51 €

Gebäudezeitwert

198.447,00 €

²⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 97

²¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 96

²² Siehe Nebenrechnung auf Seite 96

6.4.4.3.4.

Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.4.4.3.4.1.

Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK

60 bis 80 Jahre

Ausstattungsstandard

1,00

entspricht

60 Jahre

Ausstattungsstandard

5,00

entspricht

80 Jahre

Ausstattungsstandard aus den NHK

1,00

entspricht

60 Jahre

6.4.4.3.4.2.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwerttrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

vom Auftraggeber um 1700 geschätzt;

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag

320 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	6

Modernisierungsgrad

3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 24 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr

1984

6.4.4.3.4.3.

Nebenrechnung NHK 2010 zu
Bauernhaus mit Scheune**Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp
freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12****Standardstufen**

1	2	3	4	5
570	635	730	880	1.100

Bauteil **Gewicht****Standardstufe**

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

Außenwände	23	100			
Dach	15	100			
Fenster und Außentüren	11	100			
Innenwände und -türen	11	100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11	100			
Fußböden	5	100			
Sanitäreinrichtungen	9	100			
Heizung	9	100			
Sonstige technische Ausstattung	6	100			

(alle Angaben in %)

Bauteil**Rechnung****Ergebnis**

Außenwände	23 % * 100 % * 570 €/m² BGF	131,10 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 570 €/m² BGF	85,50 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 570 €/m² BGF	62,70 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 570 €/m² BGF	62,70 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 570 €/m² BGF	62,70 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 570 €/m² BGF	28,50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 570 €/m² BGF	51,30 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 570 €/m² BGF	51,30 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 570 €/m² BGF	34,20 €/m² BGF

Summe
Ausstattungsstandard570,00 €/m² BGF
1,00

6.4.4.3.4.4.

Nebenrechnung NHK 2010 zu
Scheunenanbau**Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5****Standardstufen**

1	2	3	4	5
		245	270	350

Bauteil **Gewicht****Standardstufe**

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

Außenwände	23			100	
Dach	15			100	
Fenster und Außentüren bzw. -tore	11			100	
Innenwände	11			100	
Deckenkonstruktion	11			100	
Fußböden	5			100	
Abwasser-, Wasser-, Gasan- lagen	5			100	
Wärmeversorgungsanlagen	5			100	
lufttechnische Anlagen	5			100	
Starkstrom-Anlage	5			100	
nutzungsspezifische Anla- gen	4			100	

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 245 €/m² BGF	56,35 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 245 €/m² BGF	36,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren bzw. -tore	11 % * 100 % * 245 €/m² BGF	26,95 €/m² BGF
Innenwände	11 % * 100 % * 245 €/m² BGF	26,95 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	11 % * 100 % * 245 €/m² BGF	26,95 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
Wärmeversorgungsanlagen	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
lufttechnische Anlagen	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
Starkstrom-Anlage	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
nutzungsspezifische Anlagen	4 % * 100 % * 245 €/m² BGF	9,80 €/m² BGF

Summe 245,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard 3,00

6.4.4.4.

Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 913.837,21 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellkosten bewertet.

4,00 % aus 913.837,21 € 36.553,49 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 36.553,49 €

Gesamtnutzungsdauer 40,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 5,00 Jahre

Wertminderung wegen Alters
87,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 31.984,30 €

Wert der Außenanlagen insgesamt 4.569,19 €

6.4.4.5.

Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	233.243,05 €
Wert der Außenanlagen	4.569,19 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	101.036,00 €
Vorläufiger Sachwert	338.848,24 €

6.4.4.6.

Anpassung an den Grundstücksmarkt
(§ 8 ImmoWertV Abs.2)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund -15,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	338.848,24 €
Allgemeiner Marktanpassungs- Zu- / Abschlag hier -15,00 % (§ 8 ImmoWertV Abs.2 Nr. 1)	-50.827,24 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	288.021,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	125.466,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	-64.320,30 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	349.166,70 €
Gerundeter Sachwert	rd. 349.000,00 €

6.5.

Wertermittlung - übrige Landwirtschaftliche Grundstücke

6.5.1.

Bodenwertermittlung

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2020 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragspflichtiges Ackerland

90.853,00 m²

erschließungsbeitragspflichtige Wiese

68.267,00 m²

erschließungsbeitragspflichtiges Ackerland

$90.853,00 \text{ m}^2 * 2,80 \text{ €/m}^2 = 254.388,40 \text{ €}$

erschließungsbeitragspflichtige Wiese

$68.267,00 \text{ m}^2 * 1,80 \text{ €/m}^2 = 122.880,60 \text{ €}$

Grundstücksgröße

159.120,00 m²

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

377.269,00 €

6.5.1.1.

Begründungen zu den Faktoren

Richtwert

Wertsteigerung über 1,5 Jahre (jährlich 8% entspricht einem Faktor von ca. 1,12)

Bodenrichtwert (unerschlossen) - Erschließungszuschlag € 30,00 / m²

Bauland €25,00 -> € 28,00 + € 30,00 = € 58,00

Wiesen € 1,60 -> € 1,80

Ackerland € 2,50 -> € 2,80

Bildung der Wertzonen

Die Zone Ackerland wird wie folgt begründet:

- 172 mit 23.949 m²

- 114 mit 22.959 m²

- 140 mit 43.945 m² (60%)

ergeben 90.853 m²

6.6.

Wertermittlung - Waldflächen (nicht bewertet)

Auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung

7.

Marktwert

Marktverhalten

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Grundstücksanteile orientieren.

Die Summe der Grundstücksanteile beträgt

1.240.000,00 €

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Marktwert (€)
179 Am Bach 29	91.100,00	497.000,00	514.000,00	514.000,00
179 Am Bach 30	227.000,00	349.000,00	384.000,00	349.000,00
übrige Landwirtschaftliche Grundstücke Waldflächen (nicht bewert- et)	377.000,00			377.000,00

Marktwert

für das gesamte Grundstück in 53489 Bad Breisig, Am Bach 29 – 30

Gemarkung

Fuchsloch

Wertermittlungstichtag

06.05.2020

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch,
ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche
Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis
nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

München den 20.9.2021

Ort / Datum

Stempel / Unterschrift
Gutachter 1

Stempel / Unterschrift
Gutachter 2

8.

Verzeichnis der Anlagen

8.1.

Grundbuchauszug

Aufschrift
Einlegeblatt
1

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch

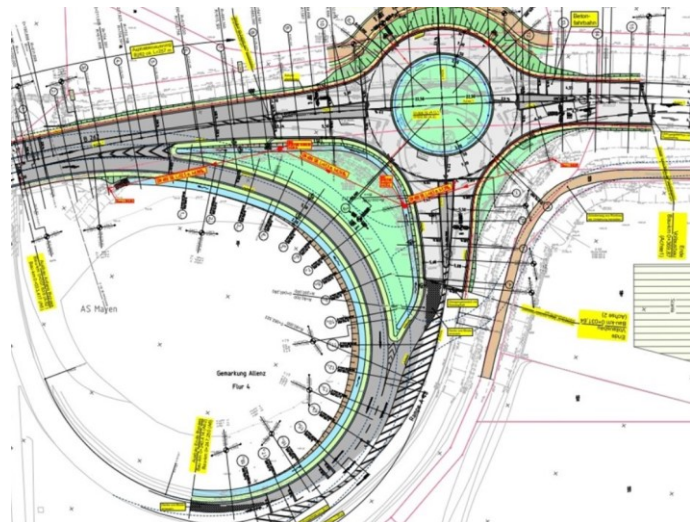
von

Nr. 9010

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 11.06.2008.

8.2.

Lageplan (Überblick)



8.3.

Bodenrichtwertauskunft

Informationen zur Lage	
Postleitzahl	
Stadt	
Strasse	
Hausnummer	
Flur	
Flurstück	

Grunddaten	
Ermittlungstichtag	
Bodenrichtwert	
Bauliche Nutzung	
Entwicklungszustand	
Bauweise	
Richtwerttyp	
Bemerkung	
Quellenangabe	
Hinweis	

Zusatzdaten	
Geschossflächenzahl	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Anzahl der Geschosse	
Grundflächenanzahl	
Baumassenzahl	
Tiefe in m	
Fläche in m²	
Beitragspflichtig	
Sanierungsgebiet	
Anfangswert / Endwert	

Informationen zur Lage	
Postleitzahl	
Stadt	
Strasse	
Hausnummer	
Flur	
Flurstück	

Grunddaten	
Ermittlungstichtag	
Bodenrichtwert	
Bauliche Nutzung	
Entwicklungszustand	
Bauweise	
Richtwerttyp	
Bemerkung	
Quellenangabe	
Hinweis	

Zusatzdaten	
Geschossflächenzahl	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Anzahl der Geschosse	
Grundflächenanzahl	
Baumassenzahl	
Tiefe in m	
Fläche in m²	
Beitragspflichtig	
Sanierungsgebiet	
Anfangswert / Endwert	

9.

Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1.

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
 9. aktualisierte Auflage, 2020,
 Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

KLEIBER

Marktwערtermittlung nach ImmoWertV
 Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 8., neu bearbeitete Auflage, 2018
 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln

VERSCHIEDENE AUTOREN

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06),
 WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung;
 Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
 Zweite Auflage, 2017,
 Bundesanzeiger Verlag, Köln

9.2.

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010

SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) 5. September 2012

EW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) 12. November 2015

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 5.9.2012