

Auftraggeber  
Max Mustermann  
Musterstr. 1  
1234 Musterstadt

Gutachter/ Sachverständiger  
Franko Hoppmann  
Bergstr. 7  
37327 Stadt Leinefelde- Worbis

Telefon: 03605 580009  
Telefax: 03605 580003  
eMail: f-hoppmann@web.de

Datum: 09.02.2010

## Marktwertermittlung

für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück  
in **1234 Musterstadt, Musterstrasse 1**



Der **Marktwert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
27.01.2xxx ermittelt mit rd.

**137.000,00 €**

in Worten: einhundertsebenunddreißigtausend Euro

# Marktwertermittlung

## Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (**hier vorrangig mit dem Sachwertverfahren**). Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (**hier mit dem Ertragswertverfahren**) berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungenauigkeiten begründet, denn beide Verfahren ermitteln bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich einen fast identischen Verfahrenswert. Die Ermittlung des Marktwertes wird ausschließlich auf Grundlage der für diese Marktwertermittlung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen wie z. B. Zeichnungen, Grundrisse und Angaben zur Wohn- und Nutzfläche bzw. Bruttorauminhalte der Gebäude und des Grundstücks ermittelt.

Im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten, Lasten und Beschränkungen werden in unserer Marktwertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Es wird aber darauf hingewiesen diesbezüglich Untersuchungen vorzunehmen. **Der Marktwert sollte sodann angepasst werden.**

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

**Gebäude****Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	2003
Modernisierung:	Keine, nicht notwendig
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Putz

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

Konstruktionsart:	Massiv, Hochlochziegel
Fundamente:	Stahlbetonplatte
Umfassungswände:	Hochlochziegel
Innenwände:	Hochlochziegel
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Holz Wangentreppe

**Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	Kein Keller
Erdgeschoss:	Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Abstellraum, Arbeitszimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum, Heizung, Flur, Terrasse,
Dachgeschoss:	Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Badf, Flur mit Treppenhaus,

**Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holz furnier
Eingangstür:	Kunststoff

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	Gut bis ausreichend
Heizung:	Therme 24 Kw
Warmwasserversorgung:	Über Heizung
Sanitäre Installation:	Erdgeschoß: WC, Waschbecken, Dusche Dachgeschoß: WC, Waschbecken, Dusche, Wanne

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche
Dachkonstruktion:	Holzdach
Kamin:	Ja

***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes***

Besondere Bauteile:	Nein
Besondere Einrichtungen:	Kamin
Bauschäden und Baumängel:	Keine, Nach Aussage der Eigentümer

**Nebengebäude**

Carport mit Abstellraum

**Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Hausanschlüsse, Gehwege und PKW Stellplatz, Anpflanzungen und Einfriedungen, Terrasse, Zisterne.

## Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 15-20 WertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV). Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Laut Information vom 09.02.2xxx vom zuständigen Gutachterausschuss beträgt der **Bodenrichtwert** (mittlere Lage) **32,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2xxx**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2xxx
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	5xx m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2010 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 32,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>32,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2xxx	27.01.2xxx	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	32,00 €/m <sup>2</sup>	E04a
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	5xx	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	1	1	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	32,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>32,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>32,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	5xx m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	19.040,00 € <b>rd. 19.040,00 €</b>	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2xxx insgesamt **19.040,00 €**

#### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

##### **E04a**

Keine Anpassung notwendig, da sich der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag nicht verändert hat.

##### **Anmerkung:**

Zwei angrenzende Baurgrundstücke stehen seit 2xxx zum Verkauf.

## Sachwertermittlung

### ***Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung***

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Wert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### ***Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe***

#### **Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)**

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrung(s)prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

### **Alterswertminderung (§ 23 WertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)**

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

### **Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)**

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

**Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	496,41 m <sup>3</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 27.01.2xxx (2000 = 100)</b>	115,2
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>	
• NHK im Basisjahr (2xxx)	295,00 €/m <sup>3</sup> BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	339,84 €/m <sup>3</sup> BRI
<b>Herstellungswert (ohne BNK)</b>	168.699,97 €
• Normgebäude	
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)</b>	168.699,97 €
<b>Baunebenkosten (BNK)</b>	
• prozentual	17,00 %
• Betrag	28.678,99 €
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>	197.378,96 €
<b>Alterswertminderung</b>	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	83 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	76 Jahre
• prozentual	4,57 %
• Betrag	9.020,22 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	188.358,74 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	1.000,00 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	189.358,74 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>189.358,74 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>7.574,35 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>196.933,09 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>19.040,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>215.973,09 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>0,63</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>136.063,05 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>136.063,05 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>136.000,00 €</b>

## ***Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung***

### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z.B.

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

### **Herstellungswert**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2xxx (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2xxx (NHK 2xxx nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus

### Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
<b>Fassade</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Putz mit Fenster- und Türefassungen geputzt, Vormauersteine gefugt, Wärmedämmputz
<b>Innenwand- bekleidung in Nassräumen</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel
<b>Decken- bekleidung</b>  (rel. Anteil 1,00 %)	mittel	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten
<b>Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, Fliesen (mittlere Preisklasse)
<b>Dachdeckung</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard
<b>Fenster</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein
<b>Türen</b>  (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Füllungstüren/ glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge
<b>Heizung</b>  (rel. Anteil 7,00 %)	gehoben	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Ekt- Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
<b>Sanitär etc.</b>  (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung
<b>Elektro- installation</b>  (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	einfache EktInstallation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen bessere Beleuchtungskörper einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 46,00 % davon:	mittel gehoben	39,00 % 7,00 %

## Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2xxx für das Gebäude: Einfamilienhaus

### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)  
 Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv  
 Gebäudetyp: EG, SD (voll ausgeb.)  
 Ausstattungsstandard: gehoben

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2xxx Grundwert	=	320,00 €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv	
Gebäudetyp:	EG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	gehoben	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	2xxx	x 1,02
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland	Musterregion	x 1,00
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Musterstadt 30000 EW	x 0,95
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)		x 1,100
modifizierter NHK-Grundwert	=	341,09 €/m <sup>3</sup> BRI

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	320,00 €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv	
Gebäudetyp:	EG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,84
(fiktives) Baujahr:	2xxx	x 1,02
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland	Musterregion	x 1,00
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Musterstadt 30000 EW	x 0,95
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)		x 1,100
modifizierter NHK-Grundwert	=	286,52 €/m <sup>3</sup> BRI

## Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2xxx

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2xxx-Grundwert [€/m³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2xxx - Anteil [€/m³ BRI]
gehoben	341,09	7,0/46	51,90
mittel	286,52	39,0/46	242,92
Summe		46/46	294,83

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2xxx rd.

= 295,00 €/m³ BRI

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

## Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

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

## Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kamin	3500,00 €	1.000,00 €
Summe	3500,00 €	1.000,00 €

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

## Außenanlagen

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

## Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudewerte insg. (189.358,74 €)	7.574,35 €
Summe	7.574,35 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	100	7,0/46,0	15,22
mittel	80	39,0/46,0	67,83
Summe		46,0/46,0	83,04 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 83 Jahre

### **Restnutzungsdauer**

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

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

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

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

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

### **Marktanpassungsfaktor**

Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss und die Gutachterausschüsse der benachbarten Landkreise keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet bzw. veröffentlicht haben, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d.h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Marktanpassungsfaktor auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [1] a.a.O. sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 37 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

## Ertragswertermittlung

### *Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung*

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## ***Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe***

### **Rohertrag (§ 17 WertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)**

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

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

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

**Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		123,00				
Summe		123,00				

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		123,00			500,00	6.000,00
Summe		123,00			500,00	6.000,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht vorhanden da die Eigentümerin das Haus selbst bewohnt.  
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>900,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.100,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,40 % von 19.040,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>647,36 €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 4.452,64 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur WertV) bei p = 3,40 % Liegenschaftszinssatz und n = xx Jahren Restnutzungsdauer	× <b>27,095</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 120.644,28 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 19.040,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 139.684,28 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	- <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 139.684,28 €</b> <b>rd. 140.000,00 €</b>

## ***Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung***

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden mir **von den Eigentümern zur Verfügung gestellt**. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### **Rohrertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	3,40 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftzinssatz	=	3,40 %

**Gesamtnutzungsdauer**

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

**Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

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

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) ca. 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (83 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2xxx - 2xxx = 7$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $83 \text{ Jahre} - 7 \text{ Jahre} =$ ) xx Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von xx Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (83 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (xx Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $83 \text{ Jahre} - xx \text{ Jahre} =$ ) 7 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2xxx - 7 \text{ Jahren} =$ ) 2xxx.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von xx Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 2xxx
- zugrunde gelegt.

### **Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### **Marktwertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

#### ***Bewertungstheoretische Vorbemerkungen***

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

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

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

#### ***Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse***

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der **Marktwert** wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### **Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **136.000,00 €**  
 der **Ertragswert** mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.

### **Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der **Marktwert** aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= <b>0,900</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a)	× 0,60 (b)	= <b>0,240</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[136.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 140.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 =$   
 rd. **137.000,00 €**

### **Marktwert**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **140.000,00 €**

Der **Marktwert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 1234 Musterstadt, Musterstrasse 1

Grundbuch <i>Musterstadt</i>	Blatt	lfd. Nr.
Gemarkung <i>Musterstadt</i>	Flur 4	Flurstück 14/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2xxx mit rd.

**137.000,00 €**

**in Worten: einhundertsevenunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Anmerkung:

Die **Marktwertermittlung** wurde auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben ermittelt. Es wurden auftragsgemäß keine Untersuchungen hierzu durchgeführt.

#### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

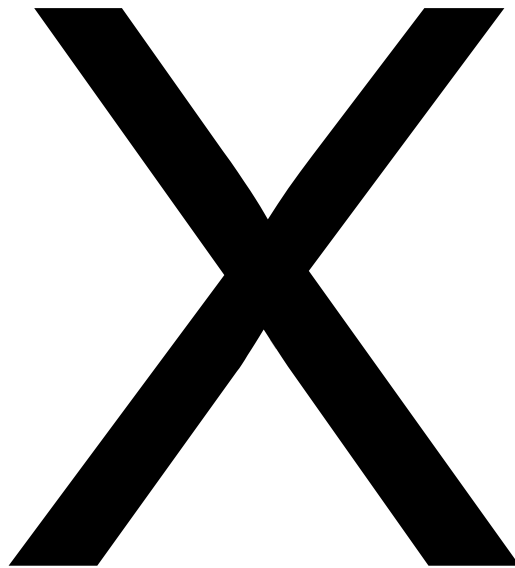
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Marktwertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen das der Auftragnehmer für diese Marktwertermittlung keine Haftung übernimmt und die Angaben des Auftraggebers und des Eigentümers oder dessen Bevollmächtigten auftragsgemäß nicht überprüft wurden.

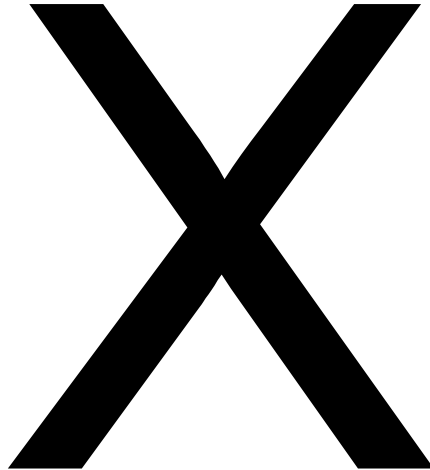
#### **Anlagen**

Nachfolgende Anlagen bestehen aus Bodenrichtwertinformation, Lageplan, Grundrisse und Schnitt sowie Fotos vom Bewertungsobjekt.

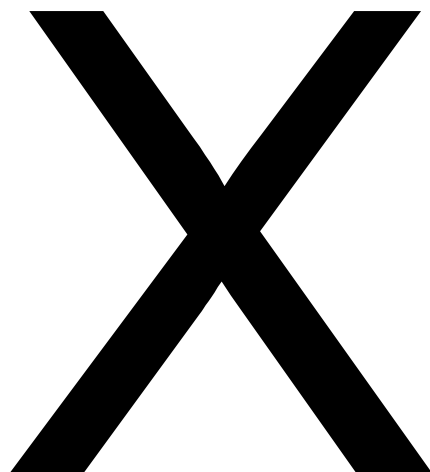
## Bodenrichtwertinformation



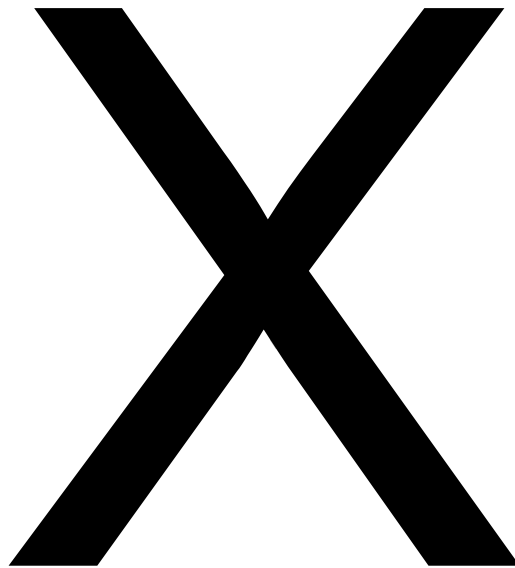
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Schnitt



Fotodokumentation

