



**Demo-Makler**

Demostraße 444, 72631 Aichtal

Tel: 0711 - 5555551 Fax:

Email: [demo@ihre-webseite-xyz123.de](mailto:demo@ihre-webseite-xyz123.de)

Internet: [www.ihre-webseite-xyz123.de](http://www.ihre-webseite-xyz123.de)

# Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



**Freistehendes Einfamilienhaus**  
**Demostraße 1 in 70794 Musterhausen**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 15.01.2024 ermittelt mit:

**544.000,00 €**

**In Worten: Fünfhundertvierundvierzigtausend Euro**

## Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	AZ-12345
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1995
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Auftragsanlass	Verkauf der Immobilie
Adresse Wertermittlungsobjekt	Musterstraße 1, 70794 Musterhausen
Bundesland	Baden-Württemberg
Grundbuch	Amtsgericht Musterstadt   Bezirk Musterstadt   Band 08   Blatt 15a
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1   Gemarkung Musterstadt   Flur 2199/1   Flurstück 13   Fläche 500 m <sup>2</sup>   Wohnhaus mit Freifläche
Wertermittlungstichtag	15.01.2024 - entspricht dem Qualitätstichtag
Bodenwert (rd.)	190.000,00 €
Sachwert (rd.)	544.000,00 €
Ertragswert (rd.)	517.000,00 €
<b>Verkehrswert (rd.)</b>	<b>544.000,00 €</b>
Sachwert (ohne boG)	545.201,63 €
Ertragswert (ohne boG)	517.980,31 €
Rohertragsvielfältiger (RoE)	23,98
Reinertragsvielfältiger (ReE)	28,08
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	3.634,68 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche

Dieses Dokument dient als Beispielausgabe für eine Verkehrswertermittlung über die Plattform immobilien-wertermittlung.de und ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung oder Veränderung bedarf der Zustimmung der ImmoInvent GmbH.

Bei Verwendung unserer Software können Sie das erzeugte Dokument mit einem Textverarbeitungsprogramm wie z.B. „Microsoft Word“ öffnen, und dieses bei Bedarf nachbearbeiten.

Diese Textpassage entfällt selbstverständlich ebenfalls.

## Inhalt:

<b>1. Einleitung</b> .....	5
<b>1.1 Auftrag</b> .....	5
<b>1.2 Erläuterungen zum Umfang</b> .....	6
<b>1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte</b> .....	6
<b>2. Lage</b> .....	7
<b>2.1 Regionale Lage</b> .....	7
<b>2.2 Lokale Lage</b> .....	9
<b>3. Wertermittlungsobjekt</b> .....	10
<b>3.1 Grundstück</b> .....	10
<b>3.2 Gebäude und bauliche Anlagen</b> .....	11
<b>4. Wertermittlung</b> .....	14
<b>4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen</b> .....	14
<b>4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021</b> .....	16
<b>4.3 Verfahrenswahl und Begründung</b> .....	17
<b>5. Bodenwert</b> .....	18
<b>5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung</b> .....	18
<b>5.2 Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	18
<b>6. Sachwertverfahren</b> .....	20
<b>6.1 Allgemeine Grundlagen</b> .....	20
<b>6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad</b> .....	21
<b>6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile</b> .....	28
<b>6.4 Alterswertminderung</b> .....	28
<b>6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b> .....	32
<b>6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts</b> .....	33
<b>7. Ertragswertverfahren</b> .....	33
<b>7.1 Definitionen</b> .....	33
<b>7.2 Flächen und Erträge</b> .....	35
<b>7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger</b> .....	39
<b>7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts</b> .....	40
<b>8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	41
<b>8.1 Wegerecht</b> .....	41
<b>8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	42
<b>9. Verkehrswert</b> .....	43

<b>10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>45</b>
<b>Anhang A: Objektbilder.....</b>	<b>46</b>
<b>Anhang B: Anlagen .....</b>	<b>46</b>
<b>B.1 Grundbuchauszug .....</b>	<b>46</b>
<b>B.2 Auszug Liegenschaftskataster.....</b>	<b>46</b>
<b>B.3 Bebauungsplan.....</b>	<b>46</b>
<b>B.4 Bodenrichtwertkarte.....</b>	<b>46</b>
<b>B.5 Grundrisse &amp; Schnitt .....</b>	<b>46</b>
<b>B.6 Baulastenauskunft .....</b>	<b>46</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkauf der Immobilie
Aktenzeichen:	AZ-12345
Ortstermin:	10.01.2024
Teilnehmer Ortstermin:	Max Musterbewerter, Martina Musterfrau

### Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

### Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag:	15.01.2024
Qualitätstichtag:	15.01.2024

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

## 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht: Musterstadt

Grundbuchbezirk: Musterstadt

Band: 08

Blatt: 15a

Auszug vom: 14.01.2024

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Baden-  
Württemberg

Katasteramt

Auszug vom: 25.03.2024

Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss Musterhausen

Auszug vom: 25.03.2024

Bebauungsplan

Bebauungsplan der Stadt Musterstadt

Veröffentlichung:

Abruf Datum: 25.03.2024

## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland

Baden-Württemberg

Landkreis

Musterstadt

Stadt / Ort

Musterhausen

Einwohner

21650

Verkehrsanbindung

Gute Anbindung an Bundesstraßen und öffentlichen Personennahverkehr

Bevölkerungsdichte

1205 Einwohner je km<sup>2</sup>

Der Ortsteil Musterhausen liegt äußerst verkehrsgünstig zu den Bundesstraßen 14 und 29.

Mit einem Fahrzeug kann man in kurzer Zeit Richtung Stuttgart, München / Hamburg gelangen.

Musterhausen verfügt auch über einen eigenen S-Bahn-Anschluß und über ein gutes Busnetz in die umliegenden Gemeinden. Musterhausen ist die erste kleinere Gemeinde vom Wirtschaftsschwerpunkt Stuttgart in Richtung Remstal und deshalb äußerst beliebt.

Musterstadt liegt am westlichen Rand des Mustertals, südlich der Rems. Die Nachbargemeinden sind New York, Tokio, Esslingen am Neckar und Grillhausen.

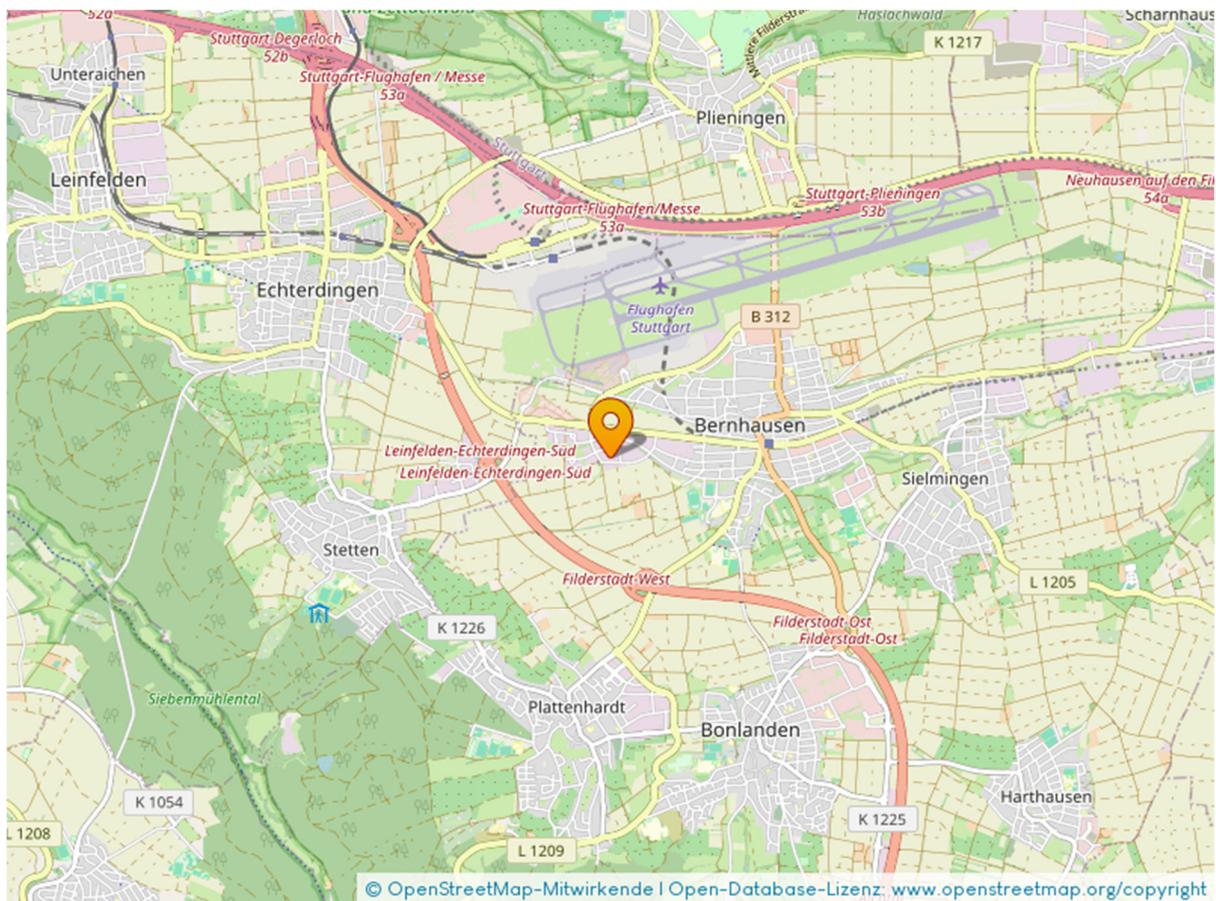
Das Zentrum der Landeshauptstadt Stuttgart ist etwa 46 km entfernt.

## Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die Kreisstadt Musterhausen hat 21.650 Einwohner (Stand 01.01.2024 - Quelle: Statistikamt Musterhausen).

Die Altersstruktur wird größtenteils durch Personen im Alter von 18-28 Jahren geprägt. Dieser Strukturteil entspricht 18,33% der Bevölkerung.

Der regionale Grundstücksmarkt ist geprägt von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauten betrug im Jahr 2023 fünfundzwanzig.

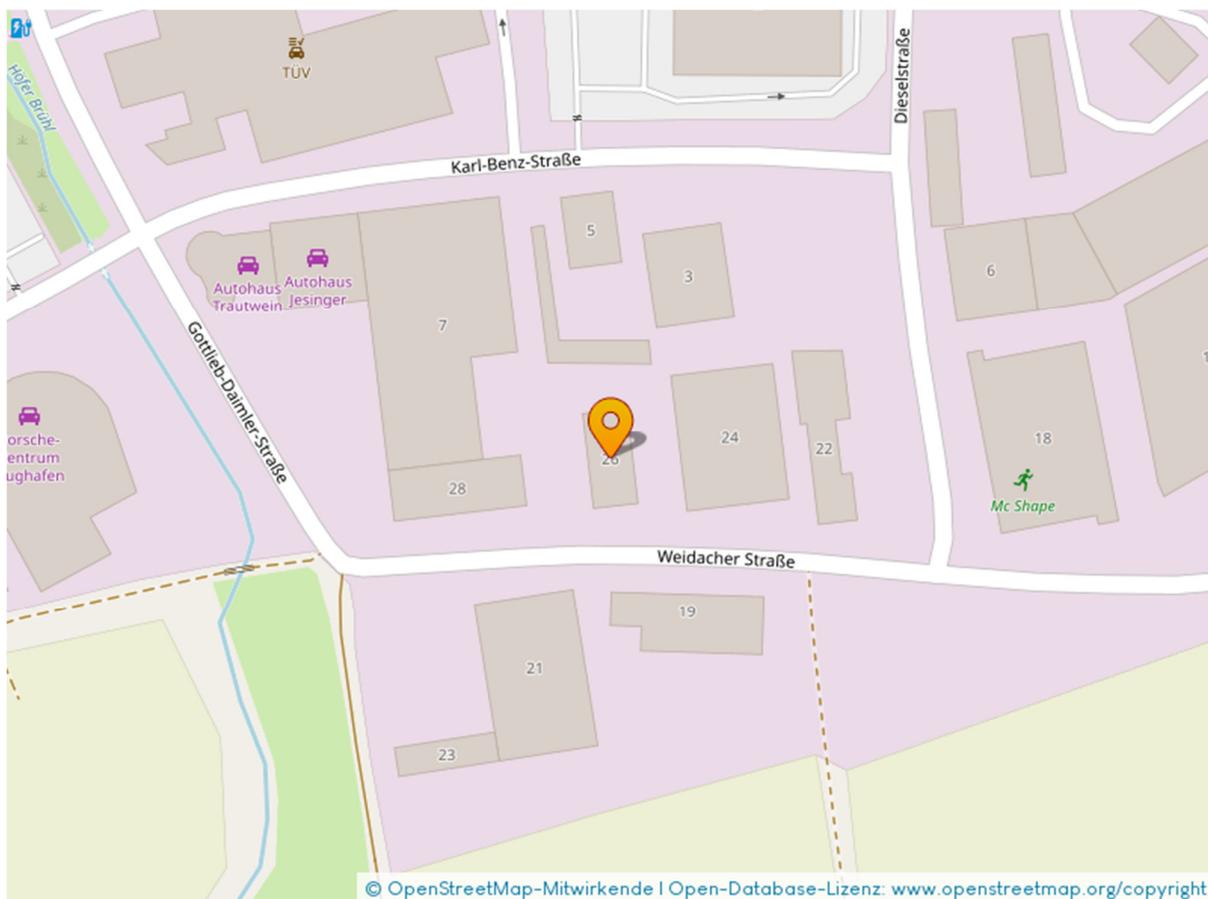


Weidacher Str.26, Filderstadt - Regionale Lage

## 2.2 Lokale Lage

Ortsteil	Musterteilstadt
Lage im Ort	Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 Meter
Öffentlicher Personennahverkehr	Busverbindungen in alle umliegenden Gemeinden, S-Bahn Anschluss
Nachbarbebauung	Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet
Nahversorgung	Discounter, Bäcker und Metzger zu Fuß gut zu erreichen
Bildungseinrichtungen	Grundschule in unmittelbarer Umgebung
Emission / Immission	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund- und Bodenverhältnisse	Normal tragfähiger Baugrund ohne wertbeeinflussende Faktoren.

Die Nähe des Wertermittlungsobjekts zur S-Bahn ist äußerst günstig (300 Meter / 4 Gehminuten).



Weidacher Str.26, Filderstadt - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Musterstadt
Bezirk:	Musterstadt
Band:	08
Letzte Änderung:	23.12.2023
Datum Auszug:	14.01.2024

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Musterstadt	2199/1	13	Wohnhaus mit Freifläche	500 m <sup>2</sup>

---

**Summe Flächen:** **500 m<sup>2</sup>**

##### Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation Das Grundstück ist vollständig mit Wasser-/ Abwasser und Kabelanschluss erschlossen

Laut Grundbuchauszug vom 14.01.2024: Das Flurstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und nur für diese Art der Bebauung geeignet.

##### Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten Es besteht ein Wegerecht zur Überfahrt in das dahinterliegende Grundstück 1220/14.

nicht eingetragene Rechte / Lasten

## Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Flächennutzungsplan	Der Bereich des Bewertungsobjekts liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Musterhausen und ist als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.
Wasserschutzzone	
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz
Bodenbelastungen / Altlasten	Es wurden keine Auskünfte über Bodenbelastungen oder Altlasten eingeholt.

## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1995
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) im Gebäude (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage:	30 m <sup>2</sup>
Baujahr Garage(n):	1995

## Allgemeine Gebäudebeschreibung

Balkon Der Balkon hat eine Fläche von 25 m<sup>2</sup>. Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Holz gewährleistet.

Das massiv errichtete Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Kniestock ca. 0,9 Meter). Der Keller wurde ebenfalls ausgebaut (zu gewerblichen Zwecken).

Das Gebäude hat den baujahrestypischen Grundriss eines Reihenhauses und ist die typischerweise zur Wohnnutzung einer Familie vorgesehen. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut, die Deckenhöhe ist mit 2,21 Metern (laut Baugesuch) im DG nicht zeitgemäß.

Der Keller wurde zur gewerblichen Nutzung mit einem Elektrobetrieb ausgebaut. Die Deckenhöhe beträgt hier 2,30 Meter.

Im Jahr 2020 wurde die Dacheindeckung erneuert. Eine Dämmung wurde nicht angebracht.

Eine Besonderheit ist die übergroße Garage mit direktem Zugang zum Keller und die über der Garage befindliche Terrasse.

## Gebäudetechnik

Belüftung	Klimaanlage
Heizung	Gas-Einzelofen im EG mit Luftheizung einzelner Zimmer
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Gasbrenner im UG

Es wird von einem funktionsfähigen Zustand der Sanitäranlagen ausgegangen. Im Keller gibt es eine Toilette mit Hebeanlage und auch eine Dusche.

Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es ein nachträglich installiertes WC. Im EG gibt es eine Gästetoilette und im OG ein Badezimmer.

Der Zählerschrank wurde erneuert, die Elektroinstallation ist 3-adrig. Im OG und DG gibt es Unterverteiler.

### **Innenausstattung / Einrichtung**

Das Gebäude ist in einem ordentlichen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

### **Durchgeführte Modernisierungen**

2005	Neu verlegtes Parkett im EG
2005	Dacheindeckung erneuert

Im Jahr 1995 wurden im Rahmen eines Nutzerwechsels diverse Modernisierungen vorgenommen (z.B. neues Parkett im EG, neue Fenster, die Fenster wurden ab 1994 Zug um Zug erneuert. Das Dach hat eine neue Eindeckung erhalten.

### **Reparaturstau / Schäden**

Bei der Besichtigung konnten keine wesentliche Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

### **Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist durch eine Außentreppe mit 12 Stufen nicht barrierefrei zugänglich.

### **Energieeffizienz / Energieausweis**

Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli

2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

### **Erforderliche Daten und Modellkonformität**

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## **Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021**

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## **Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021**

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

### **4.3 Verfahrenswahl und Begründung**

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	500 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	380,00 €/m <sup>2</sup>
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Musterhausen
Bodenrichtwertnummer	123456789
Bemerkung	Baureifes Land – Gewerbe
Gutachterausschusskennziffer	123456789
Gemarkungsname	Musterhausen
Gemeinde	Musterstadt
Gemarkungsnummer	06166252
Ortsteil	Muster
Quelle	Datenquelle: Muster-Gutachterausschuss

## Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Nutzung	Gewerbliche Bauflächen	Gewerbliche Bauflächen	x 1
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 380,00 €/m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche 500 m<sup>2</sup> x 380,00 €/m<sup>2</sup> **190.000,00 €**

## Berechnung Bodenwert

---

Grundstücksgröße (500 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (380.0 €/m<sup>2</sup>) = **190.000,00 €**

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Allgemeine Grundlagen

#### **Alterswertminderung (AWM)**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### **Restnutzungsdauer (RND)**

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

#### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

#### **Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

#### **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu

Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

## 6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

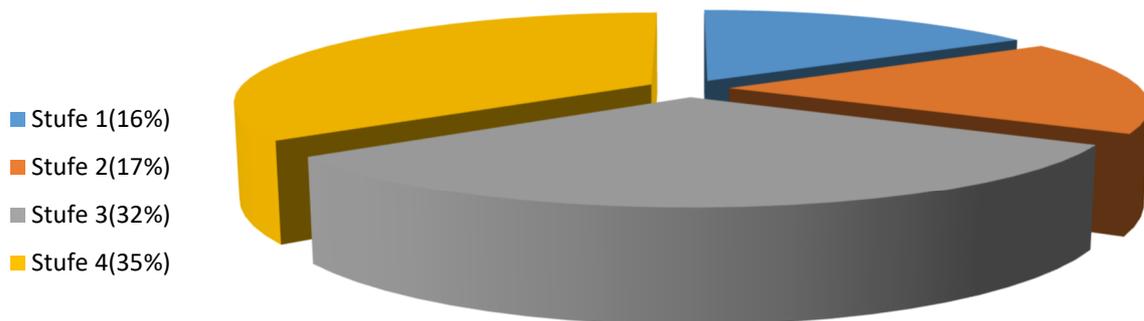
### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	75 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	75 m <sup>2</sup>
Keller	75 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe)	225 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Garage(n)	Fläche
Garage(n)	34,5 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	34,5 m <sup>2</sup>

## Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%				100%	
Innenwände/-türen	11%	100%				
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%	100%				
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%				100%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>	<b>32%</b>	<b>35%</b>	

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad



### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 4 (100%)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 4 (100%)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände/-türen</b>	
Standardstufe 1 (100%)	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
<b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>	
Standardstufe 2 (100%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 1 (100%)	ohne Belag
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 4 (100%)	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 2 (100%)	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

## Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.01	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

## Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	16% x 655,00 €/m <sup>2</sup>	104,80 €
Standardstufe 2	17% x 725,00 €/m <sup>2</sup>	123,25 €
Standardstufe 3	32% x 835,00 €/m <sup>2</sup>	267,20 €
Standardstufe 4	35% x 1.005,00 €/m <sup>2</sup>	351,75 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

### Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

**847,00 €**

## Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2023.

Baupreisindex: **160,2** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{160,2}{90,1} = 1,778$$

Baupreisindex Faktor 1,778

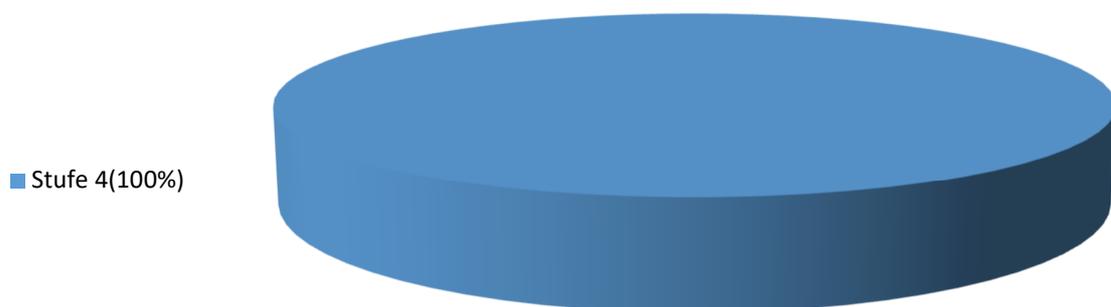
Kostenkennwert im Basisjahr 2010 847,00 €/m<sup>2</sup>  
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,778 1.505,97 €/m<sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 338.843,25 €**  
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.505,97 € x 225 m<sup>2</sup>

### Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	25%		100%	
Konstruktion	23%		100%	
Dach	15%		100%	
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%		100%	
Sonst. techn. Ausstattung	10%		100%	
<b>Summe</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>	

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)



## Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 4 (100%)	einschalige Konstruktion
<b>Konstruktion</b>	
Standardstufe 4 (100%)	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten
<b>Dach</b>	
Standardstufe 4 (100%)	Flachdachausbildung; Wärmedämmung
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 4 (100%)	einfache Metallgitter begrünte Metallgitter, Glasbausteine
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 4 (100%)	Estrich, Gussasphalt
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 4 (100%)	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen

## Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

<b>Gewichtung nach Ausstattungsgrad</b>		<b>Kostenkennwert nach NHK 2010</b>
Standardstufe 3	0% x 245,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 4	100% x 485,00 €/m <sup>2</sup>	485,00 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

---

<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>485,00 €</b>
---	-----------------

#### **Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor		1,778
Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		485,00 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,778	862,33 €/m <sup>2</sup>

---

<b>Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>29.750,39 €</b>
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 862,33 € x 34,5 m <sup>2</sup>	

## 6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Balkon mit Holzgeländer	Fläche: 25 m <sup>2</sup>	34.000,00 €
Einbauküche - stark gehobene Ausführung		35.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>		<b>69.000,00 €</b>

## 6.4 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **74 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 29 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **10 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (39.19%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,4320 * 29 \text{ Jahre}^2}{74} - 0,9540 * 29 \text{ Jahre} + 0,9811 * 74 \text{ Jahre} = 50 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **50 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1995
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	74 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	45 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	50 Jahre

### Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(74 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre}) * 100}{74 \text{ Jahre}} = 32,43\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **32,43% der Herstellungskosten** festgelegt.

### Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) wurde eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades der Garage(n) vorgenommen.

Dabei wurden **12 von 20** möglichen Punkten vergeben. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "**Überwiegend modernisiert**".

### Berechnung der Restnutzungsdauer Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 29 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **12 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 12 Modernisierungspunkten bei 16.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (48.33%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,3640 * 29 \text{ Jahre}^2}{60} - 0,8080 * 29 \text{ Jahre} + 0,9622 * 60 \text{ Jahre} = 39 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **39 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **40 Jahren** festgelegt.

Baujahr der Garage(n)	1995
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	31 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	40 Jahre

### Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 33,33\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **33,33% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	338.843,25 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 69.000,00 €

---

407.843,25 €

Alterswertminderung 32,43% = 132.263,57 €

### Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n) 29.750,39 €

Alterswertminderung 33,33% = 9.915,80 €

### Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	407.843,25 €
Alterswertminderung 32,43%	- 132.263,57 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 29.750,39 €
Alterswertminderung 33,33%	- 9.915,80 €

---

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 295.414,27 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5% + 14.770,71 €

---

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen 310.184,98 €**

## 6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	310.184,98 €
Bodenwert	+190.000,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	500.184,98 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,09
<hr/>	
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>545.201,63 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **545.201,63 €**.

## 7. Ertragswertverfahren

### 7.1 Definitionen

#### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

## 7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktüb. Mietertag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohn- einheit	Monat	150 m <sup>2</sup>	0,00 €	1.800,00 €	21.600,00 €

**Jahresrohertrag**

**21.600,00 €**

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	15.01.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	<b>= 1,5279</b>

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5279	= 351,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 351,00 €	351,00 € / Jahr
2 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 46,00 €	92,00 € / Jahr

---

<b>Verwaltungskosten / Jahr</b>	<b>443,00 €</b>
---------------------------------	-----------------

## Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5279** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

2 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 104,00 €	208,00 € / Jahr
150 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,80 €/m <sup>2</sup>	2.070,00 € / Jahr
<b>Instandhaltungskosten / Jahr</b>		<b>2.278,00 €</b>

## Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

21.600,00 € Jahresrohertrag x 2% 432,00 € / Jahr

---

**Mietausfallwagnis / Jahr 432,00 €**

## Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal 0,00 € / Jahr

---

**Betriebskosten / Jahr 0,00 €**

## Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr 443,00 €  
Instandhaltungskosten / Jahr 2.278,00 €  
Mietausfallwagnis / Jahr 432,00 €  
Betriebskosten / Jahr 0,00 €

---

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 3.153,00 €**

## Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 190.000,00 € x 3% 5.700,00 €

---

**Bodenwertverzinsung** **5.700,00 €**

## 7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **74 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **50 Jahre** festgelegt.

### Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 50 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0300)^{50} - 1}{(1 + 0,0300)^{50} * 0,0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 25,73**.

## 7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	21.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.153,00 €
<hr/>	
Jahresreinertrag	18.447,00 €
Bodenwertverzinsung (190.000,00 € x 3%)	-5.700,00 €
<hr/>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	12.747,00 €
Vervielfältiger	x 25,73
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	327.980,31 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
<hr/>	
Ertragswert der baul. Anlagen	327.980,31 €
Bodenwert	+190.000,00 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>517.980,31 €</b>

## 8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

### Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

### Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

### 8.1 Wegerecht

#### Berechnung des mit einem Wegerecht belasteten Grundstücks (ohne Zahlungsausgleich)

Das Grundstück ist mit einem Wegerecht belastet, das in Abzug zu bringen ist.

Größe der betroffenen Fläche	15 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	380,00 €
Umfang der Beeinträchtigung (Abschlag)	25%

#### Berechnung der Abschlaghöhe

Größe der betroffenen Fläche	15 m <sup>2</sup>
* Bodenrichtwert	* 380,00 €
<hr/>	
Bodenwert der betroffenen Fläche (unbelastet)	5.700,00 €
x Abschlag für den Umfang der Beeinträchtigung	x 25%
<hr/>	
<b>Höhe des Abschlags wegen des Wegerechts</b>	<b>1.425,00 €</b>

## 8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	+/- 0,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-1.425,00 €

---

<b>Summe</b>	<b>-1.425,00 €</b>
--------------	--------------------

## 9. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	310.184,98 €
Bodenwert	+190.000,00 €

---

**Vorläufiger Sachwert** **500.184,98 €**

Marktanpassung	+45.016,65 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.425,00 €

---

**Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren** **543.776,63 €**

### Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	327.980,31 €
Bodenwert	+190.000,00 €

---

**Vorläufiger Ertragswert** **517.980,31 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.425,00 €
---	-------------

---

**Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren** **516.555,31 €**

## Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Filderstadt, Weidacher Str.26 wird deshalb auf:

**544.000,00 €**

(In Worten: Fünfhundertvierundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Aichtal, den 25.03.2024

(Ort, Datum)

(Max Musterwertermittler)

## 10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

**BRW-RL:** Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

## Anhang A: Objektbilder



Weidacher Str.26, Filderstadt - Bild 1

## Anhang B: Anlagen

**B.1 Grundbuchauszug**

**B.2 Auszug Liegenschaftskataster**

**B.3 Bebauungsplan**

**B.4 Bodenrichtwertkarte**

**B.5 Grundrisse & Schnitt**

**B.6 Baulastenauskunft**