

# DAS 1x1 DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

## Beispiel

### Bewertung eines Mehrfamilienhausgrundstücks

In diesem Beispiel wird eine Ertragswert- und Sachwert-ermittlung inkl. Bodenwertermittlung durchgeführt. Zudem liegt in einer Mieteinheit eine zu berücksichtigende Mindermiete vor und das Gebäude weist wertmindernde Bauschäden auf.

Stand: 21.04.2023



## Der Bewertungsfall

Ein Grundstück in Sinzig ist mit einem freistehenden, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus (Zweispänner; 6 Wohneinheiten; Baujahr 1979) bebaut (vgl. Anlage 1). Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, aber begehbar und im Hinblick auf die Dachform für Wohnzwecke ausbaubar. Das Gebäude ist komplett unterkellert. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 6 nicht überdachte Stellplätze. Es bestehen keine Baulasten.

Für dieses Grundstück ist der Marktwert zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2023 zu ermitteln

Die marktübliche Vergleichsmiete beträgt am 15.02.2023 für die in Lage und Ausstattung vergleichbare Wohnungen mit einer Größe von 70 m<sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau 6,07 €/m<sup>2</sup>.

Die tatsächlichen Mieten entsprechen im Wesentlichen der marktüblichen Miete. Lediglich die tatsächliche Miete der Wohnung im 1. OG rechts weicht mit derzeit 4,50 €/m<sup>2</sup> von dieser ab.

### Gebäudebeschreibung

**Wohnhaus:** massive Bauart, verputzt (2011 erneuert inkl. Wärmedämmung), Dachdeckung mit Dachziegeln (kleinere Schäden, die zu beheben sind), Kunststofffenster mit Isolierverglasung, leichte Türen, Innenwandbekleidung glatt verputzt mit Tapeten, Geschosstreppe (KG bis DG) aus Stahlbeton mit Spaltklinkern, Geschossdecken aus Betonfertigteilen, überwiegend Kunststofffußbodenbelag in den Wohnräumen, Zentralheizung (2015 modernisiert), Bäder mit WC, durchschnittliche sanitäre Installation und Elektroinstallation (2015 modernisiert)

**Besondere Bauteile:** Eingangsüberdachung, 6 Balkone mit gefliestem Bodenbelag und Brüstungen aus Beton

**Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten:** Am Dach sind noch einzelne Schäden zu beheben.

**Außenanlagen:** Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; 6 mit Betonpflaster befestigte Stellplätze (ca. 90 m<sup>2</sup>); Einfriedungen (ca. 100 m Maschendrahtzaun); geringfügige Gartenanlagen und Pflanzungen; mit Betonpflaster (Höhe 1,80 m) befestigte Zuwegung der Stellplätze (ca. 167 m<sup>2</sup>)

### Grundstücksangaben

Gemarkung Sinzig, Flur 10, Flurstück 568/13, Größe 923 m<sup>2</sup>

## Bodenrichtwert:

Der **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt 165 €/m<sup>2</sup> (mittleres Bodenwertniveau) und ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung: M	Anzahl der Vollgeschosse: 2
WGFZ: 0,60	Grundstücksgröße: 800 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei	Richtwertstichtag: 01.01.2022 (keine Veränderung seit letztem Stichtag)

Sachverständige Ergänzung aus Umgebungsbebauung/-situation:

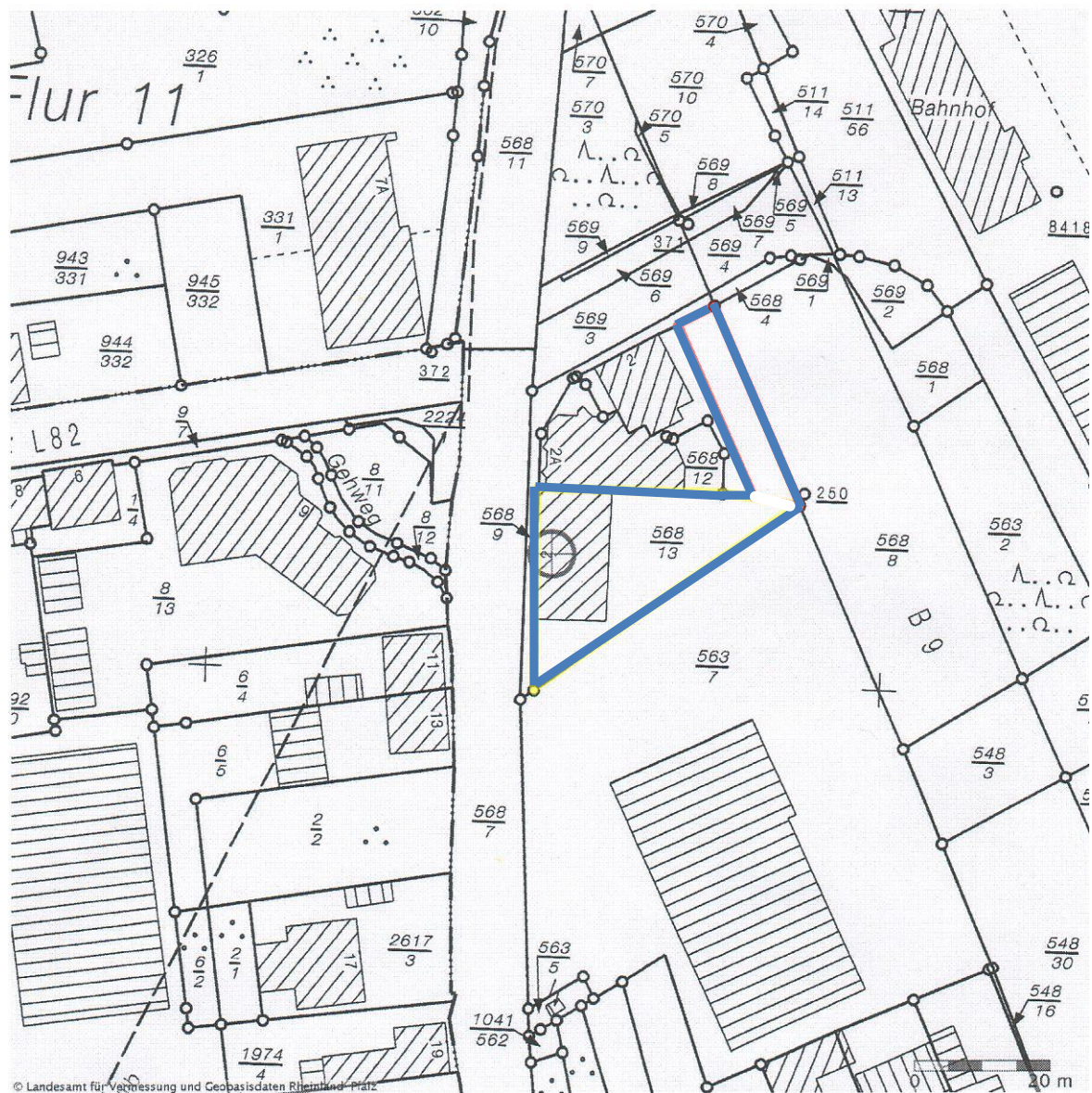
Lagebeschreibung: schlechtere Lage (10%-Abschlag)

Himmelsrichtung: lageübliche Ausrichtung

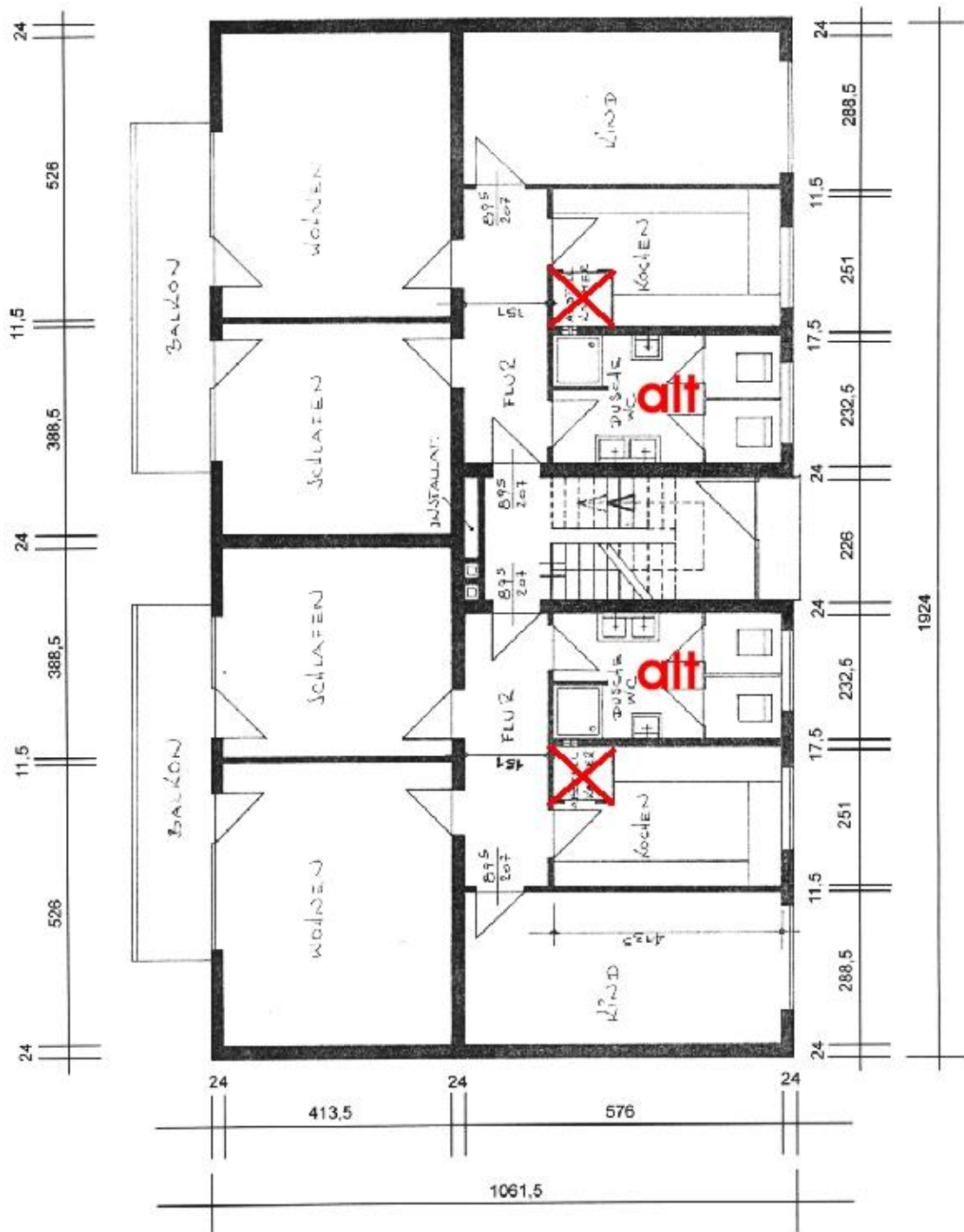
## Anlagen:

1. Flurkarte
2. Grundrisse Erdgeschoss (entspricht 1. OG und 2. OG)
3. Grundriss Keller und Dachgeschoss
4. Gebäudeschnitt
5. Umrechnungskoeffizienten für die Ableitung der Geschossfläche im Dachgeschoss aus der Geschossfläche im Vollgeschoss

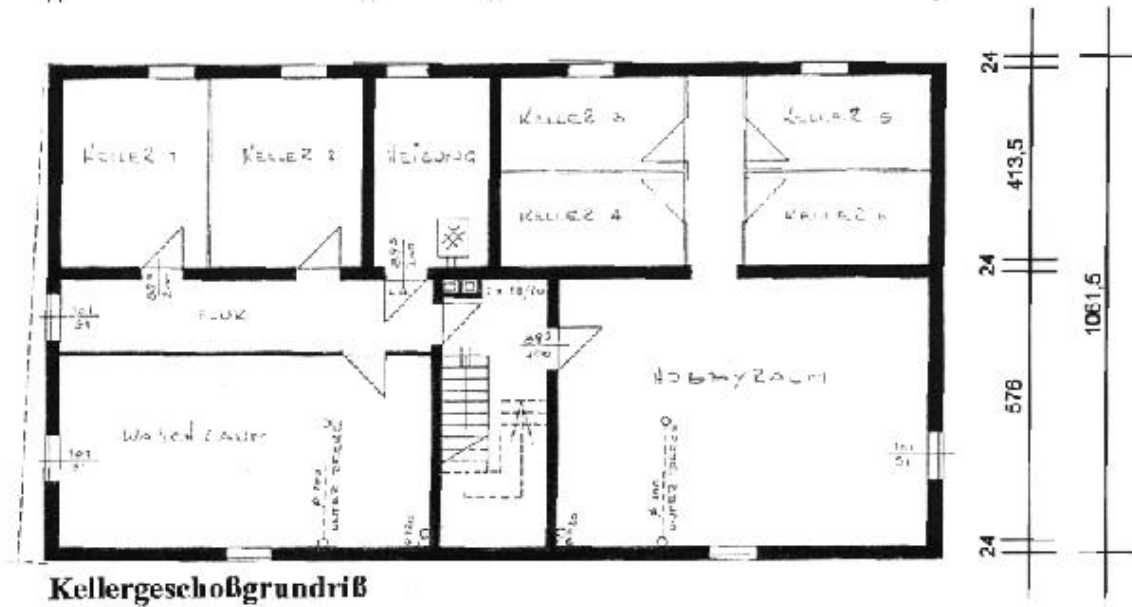
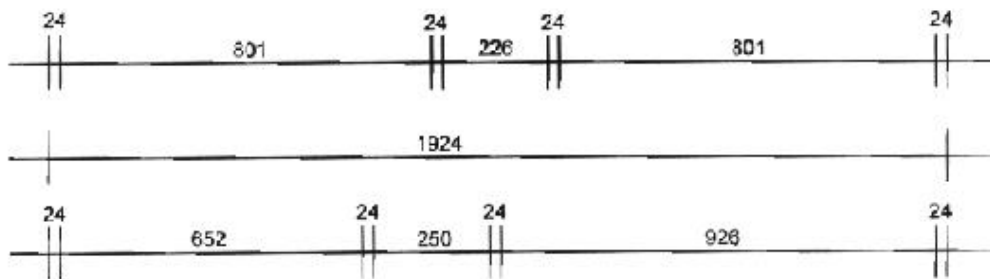
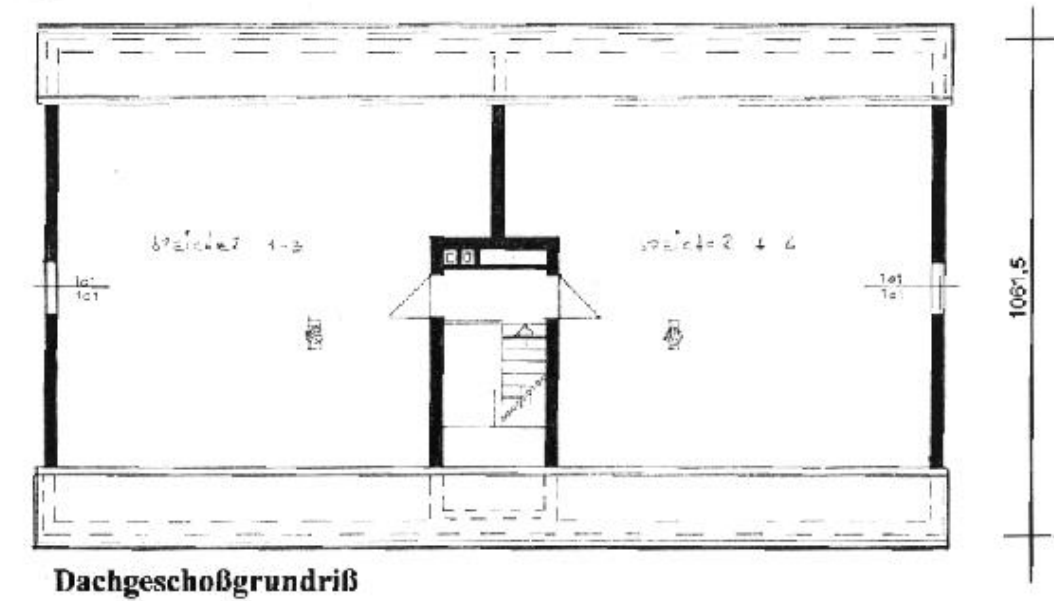
## Anlage 1: Ausschnitt aus der Flurkarte (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



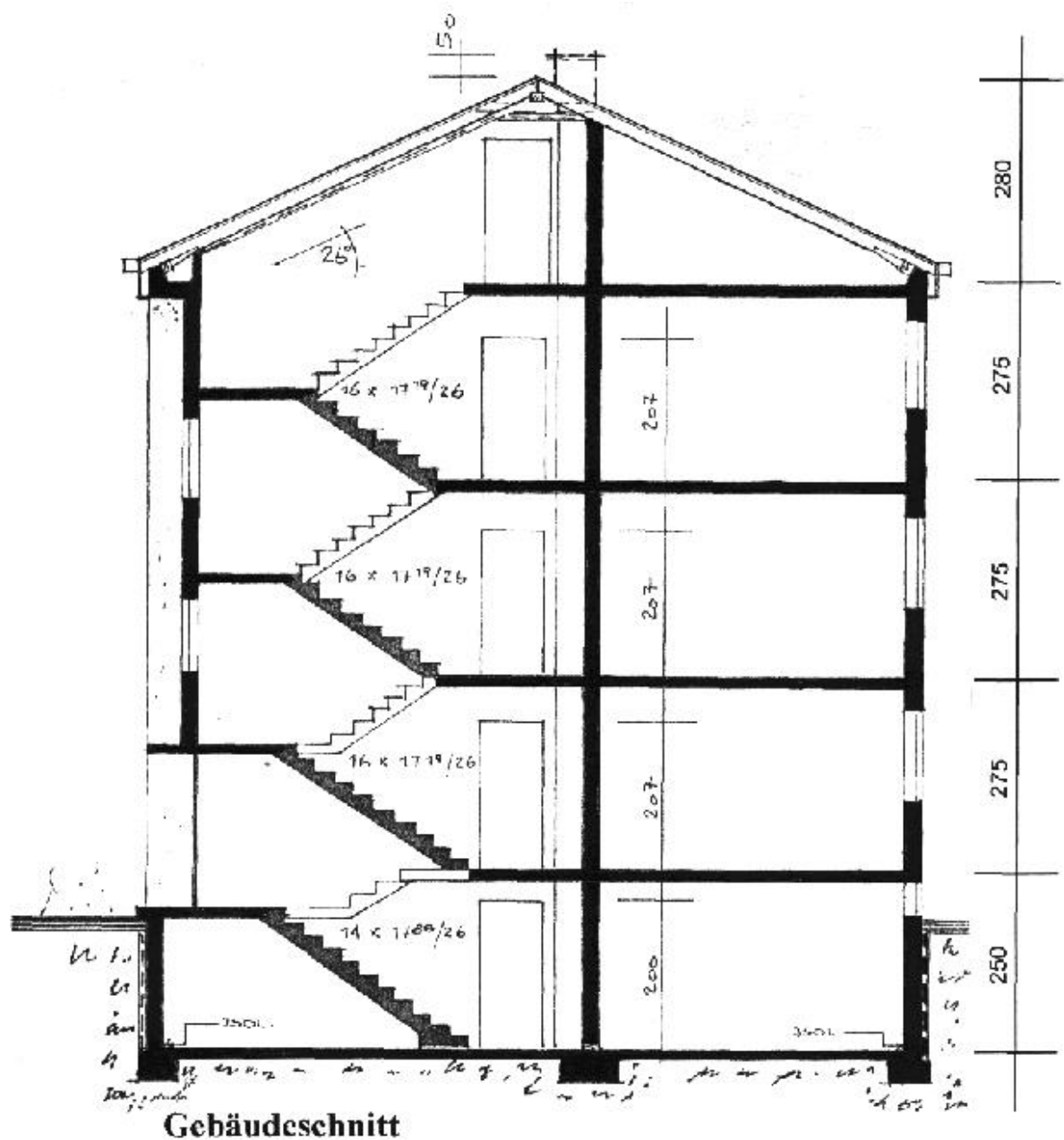
## Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss (entspricht 1. OG und 2. OG)



### Anlage 3: Grundrisse Keller und Dachgeschoss



## Anlage 4: Gebäudeschnitt



## Anlage 5: Umrechnungskoeffizienten für die Ableitung der Geschossfläche (GF) im Dachgeschoss aus der GF im Vollgeschoss

		Verhältnis DG/VG bei einer Drenpelhöhe von				
		0,00 m	0,25 m	0,50 m	0,75 m	1,00 m
Dach- neigung	25°	39%	50%	60%	70%	80%
	35°	60%	66%	73%	80%	87%
	45°	72%	76%	81%	86%	91%

## Die Lösung

**Zur Bewertung werden die 1x1-Excellformulare zur Bodenwertermittlung, zur Sachwertermittlung und zur Ertragswertermittlung verwendet.**

## 1 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts (gemäß § 40 ImmoWertV)					
Für das	Mehrfamilienhausgrundstück	in	Sinzig		
Flur	10				
Flurstück(e)	568/13				
Wertermittlungstichtag	15.02.2023				
				Erläuterung	
		beitragsfreier	Bodenrichtwert	165,00 €/m²	
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück			
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei			
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge			+	0,00 €/m²	
	€/m² x				
beitragsfreier Bodenrichtwert			=	165,00 €/m²	
Stichtag	01.01.2022	15.02.2023	x	1,00	E01
Himmelsrichtung		lageüblich	x	1,00	
Lage	mittlere Lage	schlechtere Lage	x	0,90	E02
Anbauart	freistehend	freistehend	x	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Stichtag			=	148,50 €/m²	E03
WGFZ	0,60	0,77	x	1,02	E04
GRZ			x	1,00	
Fläche [m²]	800	923	x	0,99	E05
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M	M	x	1,00	
Vollgeschosse	2	3	x	1,00	E06
Bauweise			x	1,00	
Tiefe [m]			x	1,00	
Breite [m]			x	1,00	
Zuschnitt			x	1,00	
Ackerzahl			x	1,00	
Gründlandzahl			x	1,00	
			x	1,00	
			x	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	149,96 €/m²	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m²	
objektsspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	149,96 €/m²	
Grundstücksfläche			x	923 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert			=	138.413,08 €	
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
beitragsfreier Bodenwert des Grundstücks			=	138.413,08 €	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €	
	m²	€/m² x			
beitragsfreier Bodenwert des Grundstücks			=	138.413,08 €	
				rd. 138.000,00 €	

## Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### E01: Stichtagsanpassung

Entsprechend den Ausführungen in der Bodenrichtwertdefinition haben sich die Bodenwerte in der Lage des Bewertungsobjekts seit dem Richtwertstichtag nicht verändert.

### E02: Anpassung an die Lage

Die Lage des Bewertungsobjekts innerhalb der Bodenrichtwertzone wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Bundesstraße und zum Bahnhof etwas schlechter als die durchschnittliche Lage aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone beurteilt. Dieser Umstand wird durch einen pauschal geschätzten Abschlag in Höhe von 10 % am Bodenrichtwert berücksichtigt.

### E03: Lageangepasster beitragsfreier BRW am Stichtag

Auf diesen „lageangepassten beitragsfreien Bodenrichtwert“ ist der Sachwertfaktor (Marktanpassung im Sachwertverfahren) abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Sachwertfaktor.

### E04: WGFZ-Anpassung

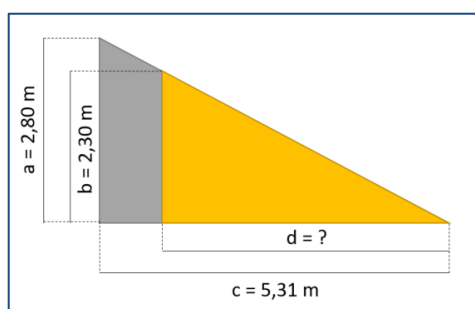
Die Geschossfläche des Mehrfamilienhauses ist entsprechend den Vorgaben des § 10 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln.

Zur Ermittlung der planungsrechtlichen GFZ muss zunächst die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt werden. Was ein Vollgeschoss ist, ergibt sich aus der Bauordnung des jeweiligen Landes, in dem das Grundstück liegt. Hier findet die Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz Anwendung

Die überbaute Fläche des Bewertungsgrundstücks wurde mit rd. 204 m<sup>2</sup> (10,61 m × 19,24 m) ermittelt. Die drei Vollgeschosse (EG, 1. OG und 2. OG) ergeben zusammen eine Geschossfläche von 3 × 204 m<sup>2</sup> = 612 m<sup>2</sup>. Beim Dachgeschoss ist nach LBauO RLP zu überprüfen, ob mindestens 75 % der Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

$$75 \% \text{ von } 240 \text{ m}^2 = 153 \text{ m}^2$$

Mit Hilfe des 1. Strahlensatzes (vgl. Grafik: Strecke d verhält sich zu b genauso wie Strecke c zu a) kann der Punkt ermittelt werden, ab dem die Höhe mindestens 2,30 m beträgt.



Berechnung:

$$\frac{d}{b} = \frac{c}{a}$$

$$\frac{d}{2,30 \text{ m}} = \frac{5,31 \text{ m}}{2,80 \text{ m}}$$

$$d = \frac{5,31 \text{ m}}{2,80 \text{ m}} \times 2,30 \text{ m} = 4,36 \text{ m}$$

Tiefe einer Dachgeschossseite, die eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweist:

$$c - d = 5,31 \text{ m} - 4,36 \text{ m} = 0,96 \text{ m}$$

Berücksichtigung beider Dachgeschossseiten:

$$2 \times 0,96 \text{ m} = 1,92 \text{ m}$$

Fläche im Dachgeschoss, die eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweist:

$$1,92 \text{ m} \times 19,24 = 36,94 \text{ m}^2 = \text{rd. } 37 \text{ m}^2$$

Nur 37 m<sup>2</sup> haben im Dachgeschoss eine Höhe von mindestens 2,30 m. Für ein Vollgeschoss gemäß Definition der LBauO RLP hätte die Fläche aber 153 m<sup>2</sup> betragen müssen. Somit können die Flächen vom Dachgeschoss nicht zur Ermittlung der planungsrechtlichen GFZ angerechnet werden.

$$\text{planungsrechtliche GFZ} = \frac{612 \text{ m}^2}{923 \text{ m}^2} = 0,66$$

Für die Wertermittlung ist die sog. wertrelevante GFZ (WGFZ) zu ermitteln und auf diese in der Bewertung abzustellen. Bei der Ermittlung der WGFZ werden auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Hier sind das die Flächen der Aufenthaltsräume, die in dem ausbaufähigen Dachgeschoss liegen. Nach Fickert/Fieseler (§ 20 Rn. 25) wäre es aber nicht gerechtfertigt den unter der Dachschräge liegenden Raum voll mitzurechnen, weil er wohnflächenmäßig auch nicht voll berücksichtigt wird. Die Berücksichtigung der Wohnfläche unter den Dachschrägen nach § 4 WoFIV kann sinngemäß auf die Ermittlung der Geschossfläche unter den Dachschrägen übertragen werden.

Über die in der Tabelle aus Anlage 5 abgedruckten Verhältnisse der Geschossfläche im Dachgeschoss zur Geschossfläche im Vollgeschoss kann mit Hilfe der Dachneigung und der Drempelhöhe die anzusetzende Geschossfläche im Dachgeschoss ermittelt werden. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Die Drempelhöhe beträgt beim Bewertungsobjekt 0,00 m und die Dachneigung 30°.

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Zeile 1	25	30	35
	39	49,5	60

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 39 \% + \frac{(60 \% - 39 \%)}{(35^\circ - 25^\circ)} \times (30^\circ - 25^\circ) = 49,5 \%$$

Das mittels Interpolation ermittelte Verhältnis der Geschossfläche im Dachgeschoss zur Geschossfläche im Vollgeschoss beträgt somit **rd. 50 %**.

$$50 \% \text{ von } 204 \text{ m}^2 = 102 \text{ m}^2$$

Insgesamt beträgt die wertrelevante Geschossfläche 714 m<sup>2</sup> (612 m<sup>2</sup> + 102 m<sup>2</sup>). Die Grundstücksfläche beträgt 923 m<sup>2</sup>.

Die WGFZ für das Mehrfamilienhausgrundstück ergibt sich demnach wie folgt:

$$\text{WGFZ} = \frac{714 \text{ m}^2}{923 \text{ m}^2} = 0,77$$

Zur Anpassung des Bodenrichtwerts an die abweichende wertrelevante GFZ des Bewertungsgrundstücks wurden die Umrechnungskoeffizienten aus Tab. 4-1 in Kap. 4.4.4.1 verwendet. Da die Tabelle für den hier vorliegenden Bodenrichtwert von 165 €/m<sup>2</sup> keinen direkten

Umrechnungskoeffizienten enthält, muss eine vorsichtige sachverständige Extrapolation erfolgen. Hinweise zur Extrapolation inklusive eines Beispiels finden Sie in Kap. 4.4.3.

Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück (WGFZ = 0,77) = 0,99

Umrechnungskoeffizient für das Bodenrichtwertgrundstück (WGFZ = 0,6) = 0,97

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient Bewertungsgrundstück}}{\text{Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertgrundstück}} = \frac{0,99}{0,97} = 1,02$$

Der ermittelte Anpassungsfaktor beträgt somit **1,02**.

### E05: Flächen-Anpassung

Zur Anpassung des Bodenrichtwerts an die abweichende Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks wurden die Umrechnungskoeffizienten aus Tab. 4-2 in Kap. 4.4.4.2 verwendet. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	900	923	1000
Zeile 1	0,99	<b>0,99</b>	0,98

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,99 + \frac{(0,98 - 0,99)}{(1.000 \text{ m}^2 - 900 \text{ m}^2)} \times (923 \text{ m}^2 - 900 \text{ m}^2) = 0,988 = \text{rd. } 0,9$$

Der mittels Interpolation ermittelte Anpassungsfaktor beträgt 0,99.

### E06: Vollgeschoss-Anpassung

Die Erschließungsstraße ist nur provisorisch ausgebaut. Ein Abwasserkanal ist nicht vorhanden. Straße und Kanal sollen in ca. 2 Jahren gebaut werden. Die anfallenden grundstücksbezogenen Beiträge werden mit rd. 20,- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschätzt (7 €/m<sup>2</sup> für den Kanal; 13 €/m<sup>2</sup> für den restlichen Straßenausbau). Der Werteinfluss dieser Beiträge wird in der Sach- und Ertragswertermittlung jeweils als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

## 1.2 Ermittlung des Bodenwerts der selbstständig nutzbaren Teilfläche

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) höhere Geschosszahl wurde im Rahmen der Anpassung an die bauliche Ausnutzbarkeit mittels WGFZ-Umrechnungskoeffizienten bereits hinreichend berücksichtigt (vgl. E 04). Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

## 2 Ermittlung der Grunddaten für das Ertragswert- und Sachwertverfahren

### 2.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 für das MFH

Spalte		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Standard-merkmale		Wä- gungs- anteil	Standardstufe									
			1		2		3		4		5	
			Anteil	(2)x(3)	Anteil	(2)x(5)	Anteil	(2)x(7)	Anteil	(2)x(9)	Anteil	(2)x(11)
Außenwände		23 %							1,0	23%		
Dach		15 %			1,0	15%						
Fenster- und Außentüren		11 %			1,0	11%						
Innenwände und -türen		11 %			1,0	11%						
Deckenkonstruktion und Treppen		11 %					1,0	11%				
Fußböden		5 %					1,0	5%				
Sanitäreinrichtungen		9 %					1,0	9%				
Heizung		9 %					1,0	9%				
sonstige technische Ausstattung		6 %					1,0	6%				
(a)	Summe	100 %	<div></div>	0,0%	<div></div>	37,0%	<div></div>	40,0%	<div></div>	23,0%	<div></div>	0,0%
(b)	NHK [€/m²]	WF			1.320,00		1.510,00		1.805,00			
		BGF										
(c)	(a) × (b)	€/m²	0,00		488,40		604,00		415,15		0,00	

Die Einordnung der Gebäudestandards in die Tabelle ergibt einen NHK-Grundwert von:

$$488,40 \text{ €/m}^2 + 604,00 \text{ €/m}^2 + 415,15 \text{ €/m}^2 = 1.507,55 \text{ €/m}^2 \text{ WF.}$$

Objektspezifische Modifizierungen des NHK-Grundwerts:

NHK-Grundwert	1.507,55 €/m² WF	
Anpassung Wohnungsgröße	x 0,93	(E01)
	= 1.402,02 €/m² WF	
Normalherstellungskosten 2010	<b>rd. 1.402,00 €/m² WF</b>	
Der Gebäudestandard beträgt 3,0		(E02)

Die NHK-Grundwerte gelten für freistehende Mehrfamilienhäuser, die als Zweispänner ausgeführt sind. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen nicht angebauten Zweispänner handelt, muss keine weitere Anpassung vorgenommen werden.

## Erläuterungen zur NHK-Ermittlung

### E01 (Anpassung an die Wohnungsgröße):

Die NHK-Grundwerte gelten für Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen im Bewertungsobjekt haben jeweils eine Wohnfläche von 83 m<sup>2</sup>. Es ist somit eine Größenanpassung erforderlich. Hierfür wird die Tab. 6-9 in Kap. 6.5.4 angewendet.

Der Wert errechnet sich über eine einfache Interpolation. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	50	83	135
Zeile 1	1,00	0,93	0,83

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 1,00 + \frac{(0,83 - 1,00)}{(135 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2)} \times (83 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2) = 0,93$$

Der mittels Interpolation ermittelte Umrechnungsfaktor beträgt somit 0,93.

### E02 (Standardbestimmung):

Der Gebäudestandard ergibt sich aus den prozentualen Anteilen der einzelnen Standardstufen multipliziert mit der jeweiligen Standardstufe:

$$\text{Gebäudestandard} = 1 \times 0\% + 2 \times 37\% + 3 \times 40\% + 4 \times 23\% + 5 \times 0\% \approx \text{rd. } 2,9$$

Der Gebäudestandard wird für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) benötigt.

## 2.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen am Mehrfamilienhaus führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Gemäß dem Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5.3.5 Tab. 5-5) werden insgesamt 11 Modernisierungspunkte vergeben.

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
• Wärmedämmung / Sanierung der Außenwände	4
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenhaus	2
• Einbau einer neuen Sammel- und Etagenheizung	2
• Modernisierung von Bädern / WCs	2
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
• Beseitigung der Schäden am Dach	1
<b>Summe</b>	<b>11</b>

Bewertungsstichtag	= 2023	
– Baujahr (ggf. fiktiv)	–1979	
= Gebäudealter (GA)	= 44 Jahre	
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	= 70 Jahre	(E01)
– Gebäudealter (GA)	– 44 Jahre	
= Restnutzungsdauer (RND)	= 26 Jahre	
relatives Gebäudealter = GA/GND	63 %	(E02)
(modifizierte) relative Restnutzungsdauer	61 %	(E03)
(modifizierte) RND Einfamilienhaus	42,7 Jahre	(E04)
	<b>rd. 43 Jahre</b>	

## Erläuterungen zur RND-Ermittlung für das EFH

### E01 (Gesamtnutzungsdauer):

Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit vom Gebäudetyp und der Standardstufe des Gebäudes. Die entsprechende Gesamtnutzungsdauer ergibt sich durch Interpolation. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	2	2,9	3
Zeile 1	65	69,5	70

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 65 \text{ Jahre} + \frac{(70 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre})}{(\text{Standard 3} - \text{Standard 2})} \times (\text{Standard 2,9} - \text{Standard 2}) = 69,5 \text{ Jahre}$$

Die mittels Interpolation ermittelte Gesamtnutzungsdauer beträgt somit rund **70 Jahre**.

### E02 (relatives Gebäudealter):

$$\text{relatives Gebäudealter} = \frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{44 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 63 \%$$

### E03 (modifizierte relative Restnutzungsdauer):

Die modifizierte relative Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit vom relativen Gebäudealter und dem Modernisierungsgrad. Bei einem relativen Gebäudealter von 63 % und einem Modernisierungsgrad von 11 Punkten muss der Wert entsprechend interpoliert werden (vgl. Kap. 5.3.5, Tab. 5-4). Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Kreuzinterpolation				
		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
		8	11	13
Zeile 1	60	57	61,8	65
Zeile 2	63		60,7	
Zeile 3	65	54	60,0	64

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 57 \% + \frac{(65 \% - 57 \%) }{(13 \text{ Punkte} - 8 \text{ Punkte})} \times (11 \text{ Punkte} - 8 \text{ Punkte}) = 61,8 \%$$

$$\text{Interpolation Zeile 3: } 54 \% + \frac{(64 \% - 54 \%) }{(13 \text{ Punkte} - 8 \text{ Punkte})} \times (11 \text{ Punkte} - 8 \text{ Punkte}) = 60,0 \%$$

$$\text{Interpolation Spalte 2: } 60 \% + \frac{(61,8 \% - 60,0 \%) }{(60 \% - 65 \%) } \times (60 \% - 63 \%) = 60,7 \% = \text{rd. } \mathbf{61 \%}$$

modifizierte relative RND = 61 %

### E04 (modifizierte Restnutzungsdauer):

$$\text{modifizierte RND} = 70 \text{ Jahre} \times 0,61 \approx 43 \text{ Jahre}$$

Die aufgrund der durchgeführten und unterstellten Modernisierungen bewirkte modifizierte Restnutzungsdauer beträgt 43 Jahre.

## 2.3 Ableitung der Vergleichsmiete für das Wohnhaus

Vergleichsobjekt:

- 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Geschosswohnungsbau = 6,07 €/m<sup>2</sup>
- Lage und Ausstattung vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt

Anpassungen an das Bewertungsobjekt:

- Stichtag × 1,00
  - Wohnfläche 83 m<sup>2</sup> × 0,989 (E01)
- = **6,00 €/m<sup>2</sup>**

## Erläuterungen zur Vergleichsmietenableitung für das Wohnhaus

### E01 (Anpassung an die Wohnfläche):

Aufgrund der unterschiedlich großen Wohnflächen ist über die Umrechnungskoeffizienten aus Sprengnetters Loseblattsammlung „Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ (Kap. 3.25/3) eine Wohnungsgrößenanpassung vorzunehmen. Diese Umrechnungskoeffizienten sind in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Bodenwertniveau tabelliert. Hier wird ein mittleres Bodenwertniveau angesetzt. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsobjektes (BWO):

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	80	83	85
Zeile 1	0,991	<b>0,989</b>	0,988

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,991 + \frac{(0,988 - 0,991)}{(85 \text{ m}^2 - 80 \text{ m}^2)} \times (83 \text{ m}^2 - 80 \text{ m}^2) = 0,989$$

Der Umrechnungskoeffizient des BWO beträgt 0,989.

Der Umrechnungskoeffizient des Vergleichsobjektes (VGO) kann direkt aus der Tabelle abgelesen werden und beträgt 1,000.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus dem Quotienten der beiden Umrechnungskoeffizienten.

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{0,989}{1,000} = 0,989$$

## 2.4 Ableitung der Vergleichsmiete für die Stellplätze

Die Mieten für die Stellplätze wird im Hinblick auf das Bodenwertniveau von rd. 165 €/m<sup>2</sup> auf jeweils 20 €/Monat geschätzt.

### 3 Ertragswertermittlung (gemäß §§ 27-34 ImmoWertV)

Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)										Erläuterung		
Für das		Mehrfamilienhausgrundstück				in		Sinzig				
Flur		10										
Flurstück(e)		568/13										
Wertermittlungsstichtag		15.02.2023										
Grundstücksgröße		923 m²										
Mieteinheiten		Anzahl	Wohnflächen		Nutzflächen		marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-)Miete					
		[-]	[m²]		[m²]		[€/m²] / [€/St.]		monatlich [€]	jährlich [€]		
MFH, 6 Wohneinheiten			498				6,00		2.988,00	35.856,00		
Stellplätze		6					20,00		120,00	1.440,00		
									0,00	0,00		
									0,00	0,00		
									0,00	0,00		
									0,00	0,00		
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen [Netto-Kalt-]Mieten)										37.296,00 €		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					26,3% des jährlichen Rohertrags					-	9.808,92 €	E01
Verwaltungskosten												
Wohneinheit(en)		6	x	344,00 €	=	2.064,00 €						
Gewerbeeinheit(en)		3%	von	0,00 €	=	0,00 €						
Garage(n)		0	x	45,00 €	=	0,00 €						
Außenstellplätze		6	x	31,00 €	=	186,00 €						
Instandhaltungskosten												
Wohnfläche		498,00 m²	x	13,50 €/m²	=	6.723,00 €						
Nutzfläche (Büro/Läden)		0,00 m²	x	13,50 €/m²	=	0,00 €						
Garage(n)		0	x	102,00 €	=	0,00 €						
Außenstellplätze		6	x	15,00 €	=	90,00 €						
Mietausfallwagnis												
Wohneinheiten (W)		2%	von	35.856,00 €	=	717,12 €						
Garagen/Stellplätze (W)		2%	von	1.440,00 €	=	28,80 €						
Gewerbeeinheiten (GE)		4%	von	0,00 €	=	0,00 €						
Garagen/Stellplätze (GE)		4%	von	0,00 €	=	0,00 €						
jährlicher Reinertrag										=	27.487,08 €	
Reinertragsanteil des Bodens (Anteil des Bodenwertverzinsungsbetrags, der den Erträgen zuzuordnen ist)										-	6.491,57 €	
4,69 % von		138.413,08		€ [Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei)]						E02		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen										=	20.995,51 €	
Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV)										x	18,351	E03
bei LZ =		4,69		% Liegenschaftszinssatz								
RND =		43		Jahre Restnutzungsdauer								
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen										=	385.288,54 €	
Bodenwert (beitragsfrei)										+	138.413,08 €	
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks										=	523.701,62 €	
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV										+	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks										=	523.701,62 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale												
Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche										+	€	
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand										-	0,00 €	
		0,00 €/m² x	0,00	m²								
Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie sonst. den Grundstückwert beeinflussenden Beiträge										-	0,00 €	
		0,00 €/m² x	0,00	x 923 m²								
Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete										+/-	-6.000,00 €	E04
Schadensbeseitigungskosten										+/-	-3.200,00 €	E05
		-4.000,00 € x	0,80									
Kosten für die Teilung des Grundstücks										-	0,00 €	
		0,00 € x	0,000									
Ertragswert des Grundstücks										=	514.501,62 €	
										rd.	515.000 €	

## Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

### E01 (Bewirtschaftungskosten):

In Kapitel 5.3.4 Tab. 5-1 bis 5-3 sind die Modellwerte für Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2022 angegeben. Für den Wertermittlungstichtag müssen diese gemäß Anlage 3 ImmoWertV fortgeschrieben werden. Für das Mehrfamilienhaus liegen diese bei 344 €/Wohneinheit für die Verwaltungskosten, bei 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Instandhaltungskosten und bei 2 % des Rohertrags für das Mietausfallwagnis. Für die Stellplätze liegen diese bei 31 € pro Stellplatz für die Verwaltungskosten, bei 15 € pro Stellplatz für die Instandhaltungskosten und bei 2 % des Rohertrags für das Mietausfallwagnis.

### E02 (Liegenschaftszinssatz):

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer und der relativen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts. Die Werte wurden aus der Tab. 5-11 entnommen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer relativen Restnutzungsdauer von 61 % muss der Liegenschaftszinssatz durch Interpolation ermittelt werden. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Kreuzinterpolation				
		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
		60	61	80
Zeile 1	5	4,57	4,58	4,72
Zeile 2	6		4,69	
Zeile 3	8	4,91	4,92	5,03

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 4,57 \% + \frac{(4,72 \% - 4,57 \%)}{(80 \% - 60 \%)} \times (61 \% - 60 \%) = 4,58 \%$$

$$\text{Interpolation Zeile 3: } 4,91 \% + \frac{(5,03 \% - 4,91 \%)}{(80 \% - 60 \%)} \times (61 \% - 60 \%) = 4,92 \%$$

$$\text{Interpolation Spalte 2: } 4,58 \% + \frac{(4,92 \% - 4,58 \%)}{(8 \text{ WE} - 5 \text{ WE})} \times (6 \text{ WE} - 5 \text{ WE}) = 4,69 \%$$

Somit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **4,69 %**.

### E03 (Kapitalisierungsfaktor):

Der Kapitalisierungsfaktor KF ist abhängig vom objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer in Jahren. Er ist gemäß § 34 ImmoWertV mit der nachfolgenden Formel zu berechnen:

$$KF = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

$$n = \text{RND} = 43 \text{ Jahre}$$

$$q = 1 + \text{LZ} = 1,0469$$

Es ergibt sich somit ein Kapitalisierungsfaktor von:

$$KF = \frac{1}{1,0469^{43}} \times \frac{1,0469^{43} - 1}{1,0469 - 1} = 18,351$$

Die Kapitalisierungsfaktoren (Barwertfaktoren für die Kapitalisierung) sind auch in Tab. 5-13 in Kap. 5.3.8 abgedruckt.

#### E04 (Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete):

Zur Berücksichtigung der Mindermiete wird die Näherungsformel aus Kap. 8.6.4 angewendet.

$$(t_{JM} - m_{JM}) \times n_M \times 0,45$$

a) Ermittlung der Mietdifferenz zum Wertermittlungsstichtag

- tatsächliche Jahresmiete  $t_{JM} = 4,50 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 4.482,00 \text{ €}$
- marktüblich erzielbare Jahresmiete  $m_{JM} = 6,00 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.976,00 \text{ €}$
- Mietdifferenz (Mindermiete) im Jahr der Wertermittlung: **– 1.494,00 €**

b) Schätzung der Zeitdauer der Mietdifferenz (Zeitdauer, bis die tatsächliche Miete an die marktüblich erzielbare Miete angepasst ist)

- Die tatsächliche Miete liegt  $\frac{6,00 \text{ €/m}^2 - 4,50 \text{ €/m}^2}{4,50 \text{ €/m}^2} = 33,3 \text{ %}$  unter der marktüblich erzielbaren Miete
- Die tatsächliche Miete darf jährlich um näherungsweise 6,3 % angehoben werden. Die marktüblich erzielbare Miete steigt jährlich durchschnittlich um 3,0 %. Deshalb nähert sich die tatsächliche Miete der marktüblich erzielbaren Miete jährlich um ca.  $6,3 \text{ %} - 3,0 \text{ %} = 3,3 \text{ %}$  pro Jahr an.
- Zur Anpassung werden deshalb noch ca.  $\frac{\ln 1,333}{\ln 1,033} = 8,85 \text{ Jahre}$  (rd. 9 Jahre) benötigt.

c) Hiernach errechnet sich der Barwert der Mindermiete:  $1.494,00 \text{ €} \times 9 \times 0,45 = 6.050,70 \text{ €}$

**rd. 6.000,00 €**

#### E05 (Renovierungs- und Instandsetzungskosten; Schadensbeseitigungskosten):

Die Kosten für reine Schadensbeseitigung (Kosten ohne Gestaltungs-, Investitions- und Erstnutzungseffekt) sowie die Vor- und Nebenkosten (Abbruch und Entsorgung) betragen ca. 4.000 €.

##### Ermittlung des Werteinflusses der baulichen Investitionen:

Werteinfluss der reinen Schadensbeseitigungskosten  $4.000 \text{ €} \times 0,8 = \mathbf{3.200 \text{ €}}$

Die reinen Schadensbeseitigungskosten können bei vermieteten Objekten (Mehrfamilienhäusern) oft im Jahre des Entstehens unmittelbar in voller Höhe als Betriebsausgaben bzw. als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Daher werden bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern sofort voll steuerlich absetzbare Aufwendungen um 20 % (Faktor 0,8) gedämpft.

## 4 Sachwertermittlung (gemäß §§ 35-39 ImmoWertV)

Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)										Erläuterung
Für das	Mehrfamilienhausgrundstück		in		Sinzig					
Flur	10									
Flurstück(e)	568/13									
Wertermittlungsstichtag	15.02.2023									
Baujahr	1979									
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	171,8 (2010 = 100 ) (Basisjah									E01
Grundstücksgröße	923 m²									
Gebäudezeichnung	Fläche	Normalherstellungskosten (NHK)		Ø Herstellungs-kosten	(Baukosten-) Regionalfaktor	Alterswertminderung			vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag	E02
	WF/NF	2010 (Basisjahr)	am Wertermittlungsstichtag	(BKrf)	GND	RND	Alterswert-minderungs-faktor			E03
	m²	€/m²	€/m²	€		Jahre	Jahre		€	
Mehrfamilienhaus	498	1.402,02	2.408,67	1.199.517,66	1,00	70	43	0,614	736.846,56	
besondere Bauteile			0,00	0,00				0,000	0,00	E04
- Eingangüberdachung (m²)	2	485,00	833,23	1.666,46	1,00	70	43	0,614	1.023,68	
			0,00	0,00				0,000	0,00	
			0,00	0,00				0,000	0,00	
			0,00	0,00				0,000	0,00	
			0,00	0,00				0,000	0,00	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen										737.870,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen										+ 28.500,00 € E05
prozentual %										
Befestigungen und Gartenanlagen	=	18.500 €			=	€				
Ver- und Entsorgungsleitungen	=	2.000 €			=	€				
Einfriedungen	=	8.000 €			=	€				
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen										= 766.370,24 €
beitragsfreier Bodenwert des bebauten Grundstücks(teils)										+ 138.413,08 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)										= 904.783,32 €
Sachwertfaktor										x 0,59 E06
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV										+/- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)										= 533.822,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale										
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche										+ 0,00 € E07
Renovierungs- und Instandsetzungskosten										- 0,00 €
€/m² x										
Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie sonstigen den Grundstückwert beeinflussenden Beiträge										- 0,00 € E08
€/m² x x 923 m²										
Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete										+/- -6.000,00 €
Schadensbeseitigungskosten										+/- -3.200,00 €
-4.000,00 € x 0,8										
Teilungskosten für die Teilung des Grundstücks										- 0,00 € E09
€ x										
Sachwert des Grundstücks										= 524.622,16 €
										rd. 525.000 €

### E01 (Baupreisindex):

Der Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100 und wurde der Tab. 6-14 aus Kap. 6.5.9 entnommen.

### E02 ((Baukosten-)Regionalfaktor):

Der (Baukosten-)Regionalfaktor wird modellkonform mit 1,00 angesetzt.

### E03 (Alterswertminderung):

Die Alterswertminderung erfolgt gem. § 38 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{43 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,614$$

### E04 (Besondere Bauteile):

Für die Ermittlung der NHK für besondere Bauteile sind in Kap. 6.5.7.1 in Tab. 6-12 für die am häufigsten vorkommenden besonderen Bauteile Normalherstellungskosten abgedruckt.

Die Balkone werden nicht als besondere Bauteile berücksichtigt, da hierfür bereits Wohnfläche angesetzt wurde und diese somit in den berechneten Herstellungskosten des Gebäudes berücksichtigt sind.

#### Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der Eingangsüberdachung

Für Eingangsüberdachungen (als Betonplatte mit Abdeckung) wird eine Spanne der NHK 2010 von 450 €/m<sup>2</sup> bis 520 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die untere Grenze bezieht sich dabei auf einen einfachen Standard und die obere auf einen gehobenen Standard. Für die Eingangsüberdachung werden Herstellungskosten in Höhe von 485 € je m<sup>2</sup> angesetzt.

Für die Eingangsüberdachung mit 2 m<sup>2</sup> ergeben sich somit folgende durchschnittliche Herstellungskosten:

$$\text{Herstellungskosten} = 485 \text{ €/m}^2 \times 2 \text{ m}^2 \times 1,718 = 1.666,46 \text{ € zum Wertermittlungsstichtag}$$

### E05 (Außenanlagen):

Einzelaufstellung der Zeitwerte der Außenanlagen einschließlich Baunebenkosten (vgl. Kap. 6.5.11 Normalherstellungskosten für Außenanlagen):

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen: 2.000 €
- Einfriedungen: 8.000 €
- befestigte Stellplatzfläche: 7.000 €
- geringfügige Gartenanlagen und Pflanzungen: 500 €
- befestigte Zufahrt: 11.000 €
- Wert der Außenanlagen insgesamt: 22.500 € (4 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen)

Bei wohnbaulich genutzten 3- bis 5-geschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen gemäß Tab. 6-15 in Kap. 6.5.11 i. d. R. zwischen 2 % und 6 % des Werts des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.

### E06 (Sachwertfaktor):

Die Höhe des Sachwertfaktors ist abhängig vom jeweiligen Bodenwertniveau und dem vorläufigen Sachwert. Anhand des Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystems 2015 (NHK 2010) für Mehrfamilienhäuser (vgl. Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 Abschnitt 4.3) kann der Sachwertfaktor interpoliert werden.

Da der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks rund 904.783 € beträgt und das Bodenwertniveau bei 148,5 €/m<sup>2</sup> liegt, erfolgt die Interpolation in zwei Schritten (Kreuzinterpolation). Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Kreuzinterpolation				
		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
		100	148,5	200
Zeile 1	900.000	0,54	0,59	0,64
Zeile 2	904.783		<b>0,59</b>	
Zeile 3	950.000	0,53	0,58	0,63

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,54 + \frac{(0,64 - 0,54)}{(200 \text{ €/m}^2 - 100 \text{ €/m}^2)} \times (148,5 \text{ €/m}^2 - 100 \text{ €/m}^2) = 0,59$$

$$\text{Interpolation Zeile 3: } 0,53 + \frac{(0,63 - 0,53)}{(200 \text{ €/m}^2 - 100 \text{ €/m}^2)} \times (148,5 \text{ €/m}^2 - 100 \text{ €/m}^2) = 0,58$$

$$\text{Interpolation Spalte 2: } 0,59 + \frac{(0,58 - 0,59)}{(950.000 \text{ €} - 900.000 \text{ €})} \times (904.783 \text{ €} - 900.000 \text{ €}) = 0,59$$

Der mittels Kreuzinterpolation ermittelte Sachwertfaktor beträgt somit **0,59**.

### E07 (Renovierungs- und Instandsetzungskosten; Schadensbeseitigungskosten):

Siehe Erläuterung E05 aus der Ertragswertermittlung.

### E08 (Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete):

Siehe Erläuterung E04 aus der Ertragswertermittlung.

## 5 Ableitung des Marktwerts

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Dies erfolgt durch eine sachgemäße gewogene Mittelbildung der Verfahrensergebnisse.

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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (c) und dem Sachwert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (gute Vergleichsmiete, überörtlicher Liegenschaftszinssatz durch Gutachterausschuss bestätigt) und für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor, der statistisch nur eingeschränkt gesichert ist) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,40 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,40 (d) = 0,160$ .

Das **gewogene Mittel** aus den Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[(EW) 515.000,- € \times 0,900 + (SW) 525.000,- € \times 0,160] \div 1,060 = \text{rd. } 517.000,- €$$

Der **Marktwert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in Sinzig, Lindenstraße2, Flurstück 568/13.

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2023 mit rd.

**517.000,- €**

**in Worten: fünfhundertsiebzehntausend Euro**

geschätzt.

### **Urheberrecht**

Alle Rechte an diesem Dokument, insbesondere das Recht zur Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Dokuments darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung der Sprengnetter Real Estate Services GmbH reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

### **Impressum**

Verlag: Sprengnetter Real Estate Services GmbH  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Autoren: Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter  
Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig  
Dipl.-Ing. (Assessor) Sebastian Drießen

Telefon: +49 (0)2641 827 3000

Internet: <https://shop.sprengnetter.de>

E-Mail: [immobilienwirtschaft@sprengnetter.com](mailto:immobilienwirtschaft@sprengnetter.com)