

DAS 1x1 DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen

Beispiel

Bewertung eines Einfamilienhausgrundstücks

In diesem Beispiel wird eine Sachwert- und Ertragswertermittlung inkl. Bodenwertermittlung sowie Wohnflächenermittlung durchgeführt. Das Grundstück beinhaltet neben der bebauten Teilfläche eine selbstständig nutzbare Teilfläche und ist teilweise beitragspflichtig.

Stand: 21.04.2023



Der Bewertungsfall

Ein Grundstück in Sinzig ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte; Baujahr 1999) bebaut (vgl. Anlage 1). Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, aber begehbar und geometrisch für Wohnzwecke ausbaubar.

Das Grundstück kann mit einer weiteren Doppelhaushälfte bebaut werden.

Auf einem nahegelegenen kleinen Flurstück befindet sich die zugehörige Garage (Baujahr 1999). Ein weiteres Garagenflurstück ist noch unbebaut.

Die Erschließungsstraße ist nur provisorisch ausgebaut. Ein Abwasserkanal ist nicht vorhanden. Straße und Kanal sollen in ca. 2 Jahren gebaut werden. In den übrigen Erschließungsstraßen des Baugebiets ist der Abwasserkanal bereits fertiggestellt.

Es bestehen weder wertrelevante Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs noch Baulasten.

Die ortsübliche (Nettokalt-)Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbare Wohnungen mit einer Größe von 80 m² im Geschosswohnungsbau (Baujahre 1989 bis 1999) betrug am 1. Februar 2023 8,08 €/m².

Für dieses Grundstück ist der Marktwert zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2023 zu ermitteln.

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus:	massive Bauart, verputzt, Wärmeschutz vor 1999, Dachdeckung mit Dachziegeln, zweifachverglaste Fenster (2012 erneuert), schwere Türen, Innenwände in massiver Ausführung, Innenwandbekleidung Putz, Harfentreppen, Holzbalkendecke mit Tritt- und Luftschallschutz, textile und PVC-Fußbodenbeläge mittlerer Qualität, Zentralheizung (Baujahr 2012), Bad mit WC, zusätzliches WC im Obergeschoss, durchschnittliche sanitäre Installation und Elektroinstallation; besondere Bauteile: Eingangstreppe (2 Stufen), Eingangsüberdachung schwere Konstruktion aus Stahlbeton (ca. 2 m ²), Balkon mit Bodenbelag und Geländer aus Stahl
Garage:	massive Bauart (Innenfläche 2,75 m × 5,75 m; Innenhöhe 2,30 m), flach geneigtes Dach, Dachdeckung Bitumenpappbahn und Bekiesung, Stahlschwinger, Betonboden
Außenanlagen:	Hauszuwegung und seitlicher Hauseingang (18 m ² Gehwegplatten); Terrasse (9 m ² Bruchsteinplatten); Ausfahrtgrube; Einfriedung straßen- und rückseitig mit Jägerzaun (0,8 m hoch), seitlich jeweils Maschendrahtzaun (1,2 m hoch); Gartenanlage (Rasen, ca. 20 Jahre alter Kirschbaum, 5 Obststräucher)

Grundstücksangaben

Wohnhausgrundstück: Gemarkung Sinzig, Flur 8, Flurstück 338/6, Größe 612 m²

2 Garagengrundstücke: Gemarkung Sinzig, Flur 8, Flurstück 338/23 und 338/24,
Größe jeweils 36 m²

Bodenrichtwert:

Der **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt 220 €/m² und ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung: W

WGFZ: 0,60

beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Anzahl der Vollgeschosse: 2

Grundstücksgröße: 300 m²

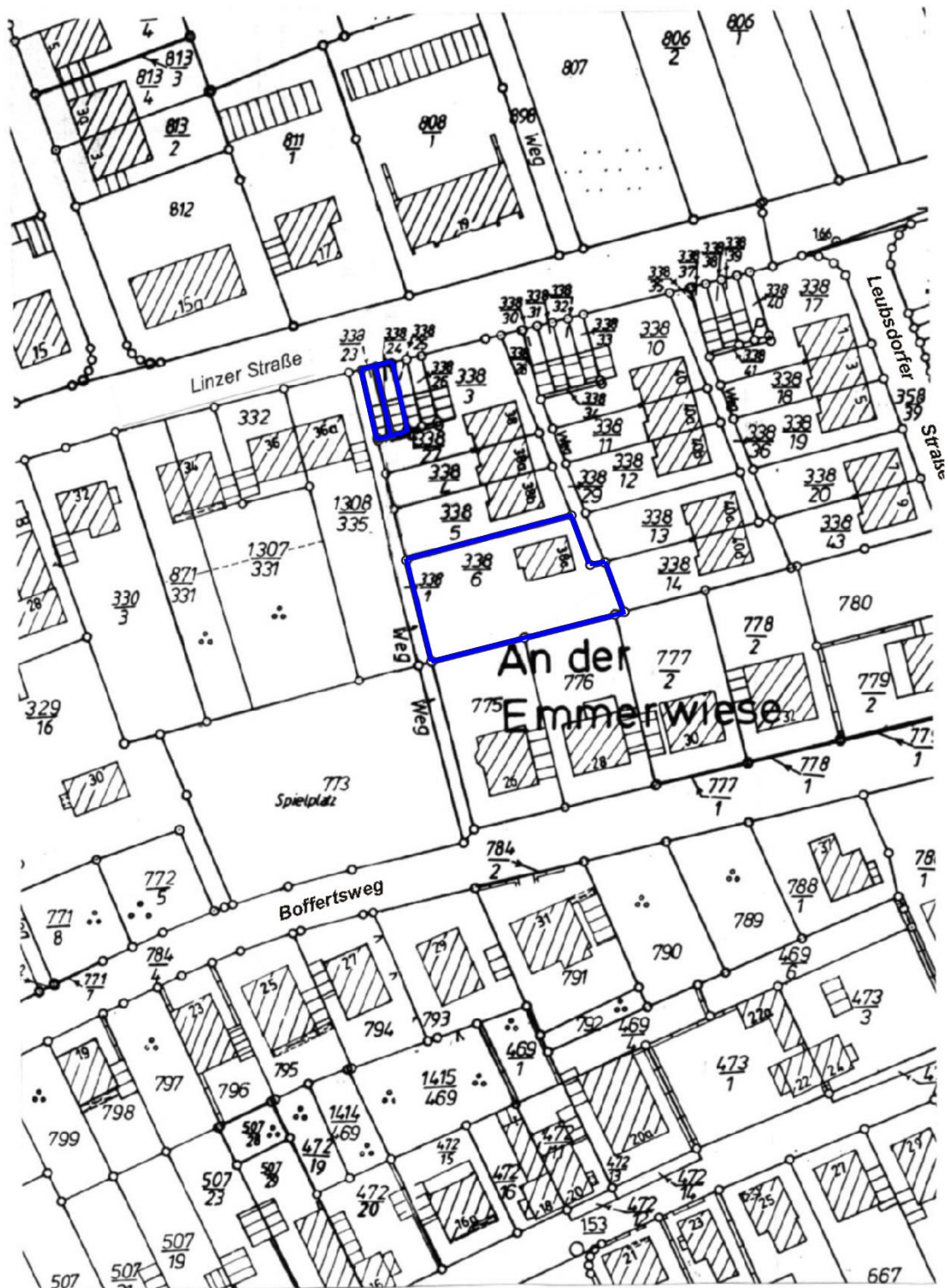
Richtwertstichtag: 01.01.2022

(keine Veränderung seit letztem Stichtag)

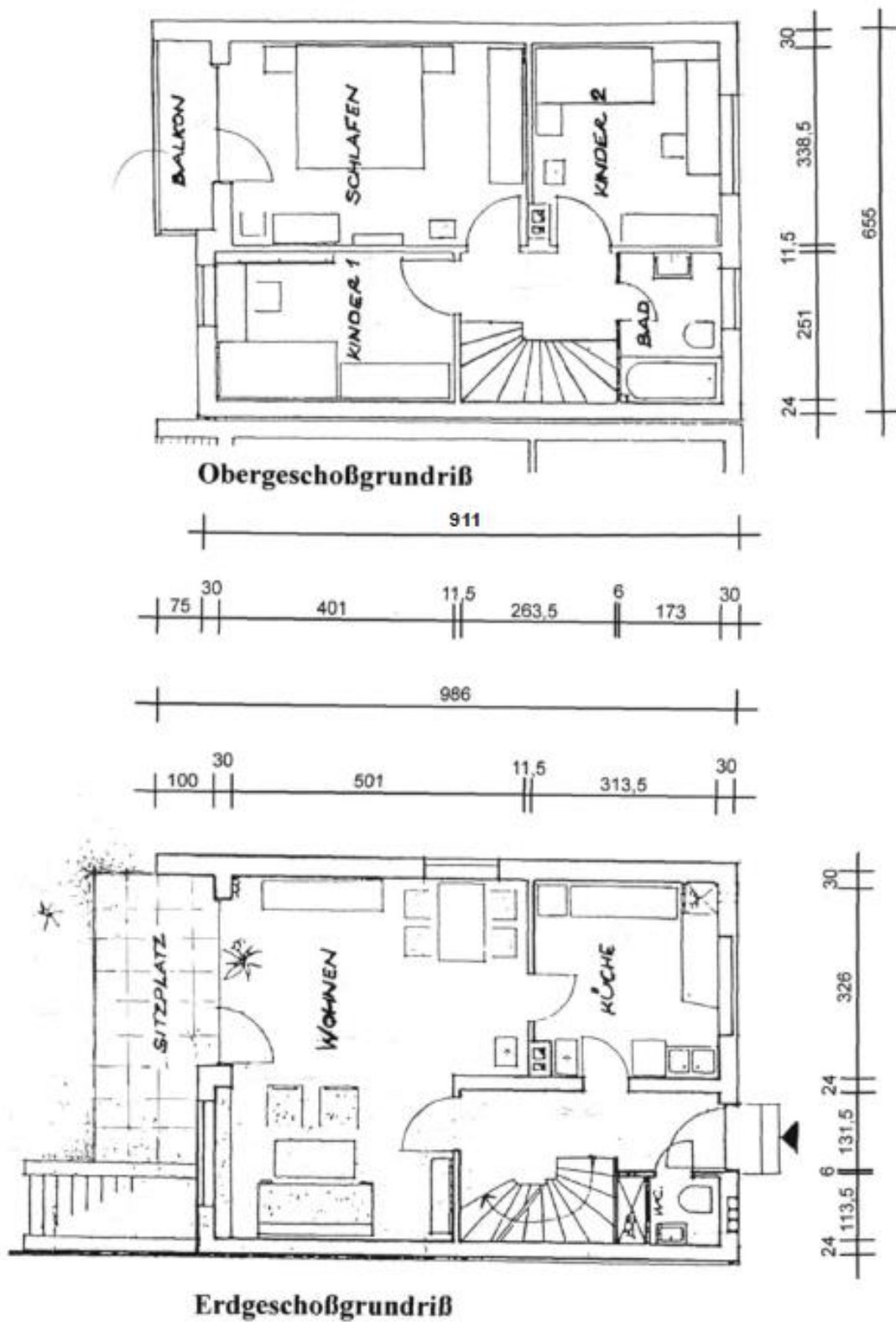
Anlagen:

1. Ausschnitt aus der Flurkarte
2. Grundrisse Erd- und Obergeschoss
3. Grundriss Keller und Gebäudeschnitt

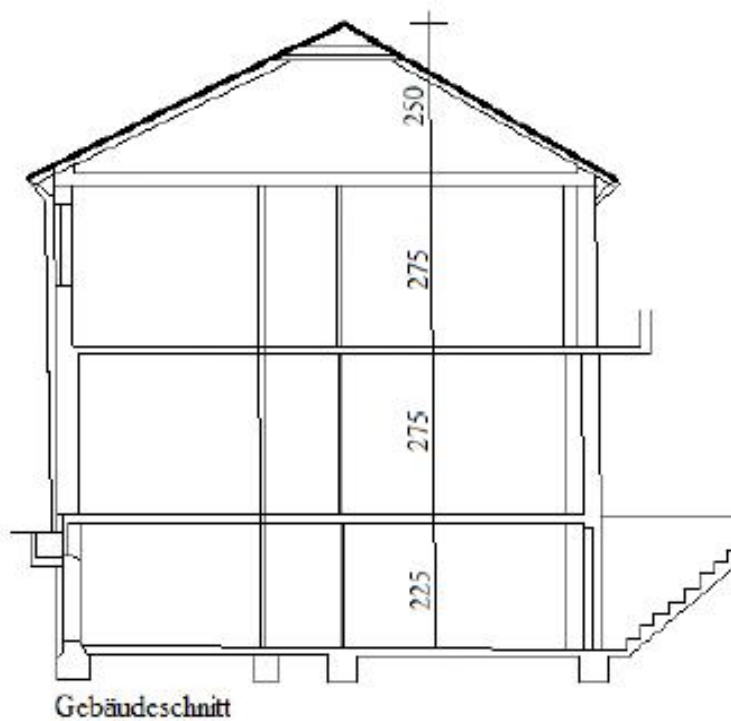
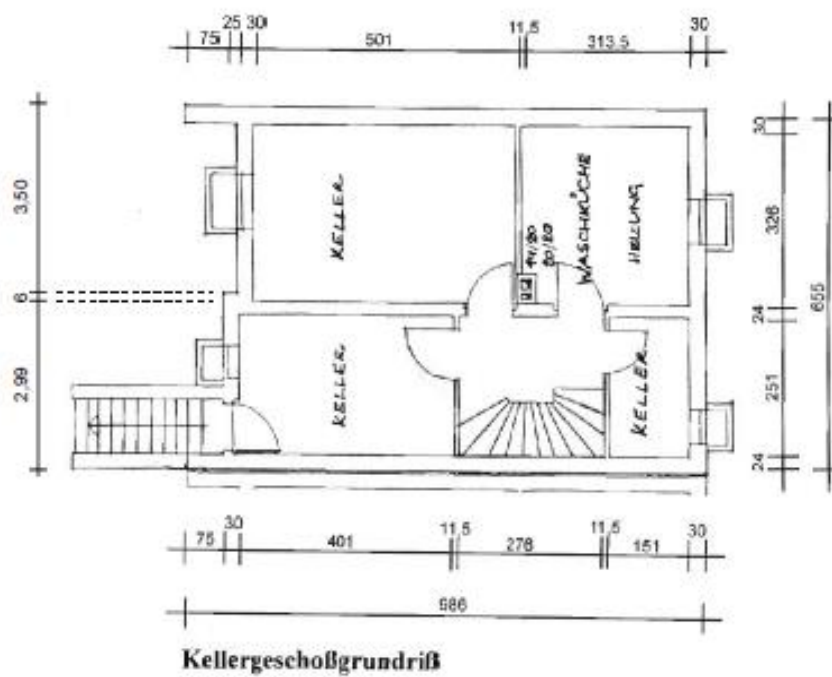
**Anlage 1: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1:1.000 mit Kennzeichnung
des Bewertungsgrundstücks**



Anlage 2: Grundrisse Erd- und Obergeschoss



Anlage 3: Grundrisse Keller und Gebäudeschnitt



Die Lösung

Vorüberlegungen

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Grundstücken, dem Einfamilienhausgrundstück und den beiden Garagengrundstücken. Das Einfamilienhausgrundstück kann geteilt werden. Die abgetrennte Teilfläche kann mit einer weiteren Doppelhaushälfte bebaut werden.

In dieser Marktwertermittlung wird eine Teilung des Einfamilienhausgrundstücks unterstellt und zwei Bewertungseinheiten gebildet, indem der mit dem Haus bebauten Teilfläche das bebaute Garagengrundstück und der unbebauten Teilfläche das unbebaute Garagengrundstück zugeordnet wird.

Würde man die Haus- und Garagengrundstücke jeweils nicht zu einer Bewertungseinheit zusammenfassen, so würde das dazu führen, dass für jedes der beiden Grundstücke ein Marktwert (d. h. eine Kaufpreisschätzung) unter der Fiktion der eigenständigen Verwertung ermittelt werden würde. Hier stellt sich die Frage, ob ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer ein Einfamilienhausgrundstück, dem ein Garagengrundstück in räumlicher Nähe zugeordnet ist, separat veräußern würde. Dies wäre nur dann aus seiner Sicht richtig, wenn er in der Summe für die beiden einzeln veräußerten Grundstücke einen höheren Verkaufspreis erzielen könnte, als bei der Veräußerung beider Grundstücke an einen Erwerber.

Aufgrund der Tatsache, dass sich üblicherweise auf Einfamilienhausgrundstücken Garagen bzw. Stellplätze befinden, würde ein Einfamilienhausgrundstück, zu dem kein Stellplatz (bzw. Garage) gehört und auch nicht zu realisieren ist, bei sonst gleichen wertbildenden Zustandsmerkmalen, zu einem geringeren Preis veräußert werden. Im vorliegenden Fall befindet sich die Garage zwar nicht direkt auf dem Einfamilienhausgrundstück, jedoch in unmittelbarer Nähe. Bei dieser Situation trifft es zu, dass Einfamilienhausgrundstücke mit Garagen gemeinsam in der Summe zu einem höheren (oder zumindest zu keinem niedrigeren) Preis veräußerbar sind, als bei einer getrennten Veräußerung. Daraus folgt, dass für die Bewertung beide Grundstücke fiktiv zu einem Grundstück zusammengefasst werden müssen, da der Gesamtmarktwert ermittelt werden soll. Ein eventuell vorhandener Werteinfluss aufgrund der räumlichen Trennung beider Grundstücke wäre nach der Bewertung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zusätzlich zu berücksichtigen.

Die räumliche Trennung beider Grundstücke hat sowohl Vor- als auch Nachteile. Der größte Nachteil ist sicherlich der, dass der Eigentümer von seinem Einfamilienhausgrundstück bei jedem Wetter und mit jeder Last zu Fuß bis zu seiner Garage gehen muss. Ein Vorteil besteht dagegen darin, dass es zu keinerlei Immissionsbelastungen durch Garagennutzung auf den Nachbargrundstücken kommt. Da es sich bei der Zuwegung zum Gebäude lediglich um einen Fußweg handelt, besteht kein Straßenverkehr unmittelbar vor dem Grundstück. Somit entstehen keine diesbezüglichen Immissionen.

In der nachfolgenden Lösung wurden aufgrund der obigen Erläuterungen beide Grundstücke jeweils zu einem Bewertungsgrundstück zusammengefasst. Ein Zu- bzw. Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal aufgrund der räumlichen Trennung beider Grundstücke wurde nicht vorgenommen. Hier wird davon ausgegangen, dass sich die Vor- und Nachteile dieses Zustandsmerkmals ausgleichen.

Zur Bewertung werden die 1×1-Excellformulare „Bodenwertermittlung.xls“, „Sachwertermittlung.xls“ und „Ertragswertermittlung.xls“ verwendet.

1 Bodenwertermittlung

1.1 Ermittlung des Bodenwerts für die bebaute Teilfläche

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts (gemäß den § 40 ImmoWertV)					
Für das	<i>Einfamilienhausgrundstück</i>	in	<i>Sinzig</i>		
Flur	<i>8</i>				
Flurstück(e)	<i>bebaute Teilfläche von 338/6 und 338/23</i>				
Wertermittlungsstichtag	<i>01.02.2023</i>				
				<i>beitragsfreier</i>	Erläuterung
				Bodenrichtwert	<i>220,00 €/m²</i>
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück			
beitragsrechtlicher Zustand	<i>beitragsfrei</i>	<i>beitragspflichtig</i>			
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge			+	0,00 €/m²	
	€/m² x				
beitragsfreier Bodenrichtwert				=	<i>220,00 €/m²</i>
Stichtag	<i>01.01.2022</i>	<i>01.02.2023</i>	x	<i>1,00</i>	E01
Himmelsrichtung	<i>durchschnittlich</i>	<i>west(/süd)</i>	x	<i>1,05</i>	E02
Lage			x	<i>1,00</i>	
Anbauart	<i>freistehend</i>	<i>angebaut</i>	x	<i>0,90</i>	E03
Art der baulichen Nutzung	<i>W</i>	<i>WR</i>	x	<i>1,00</i>	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Stichtag				=	<i>207,90 €/m²</i> E04
WGFZ	<i>0,60</i>	<i>0,40</i>	x	<i>0,92</i>	E05
GRZ			x	<i>1,00</i>	
Fläche [m²]	<i>300</i>	<i>338</i>	x	<i>1,00</i>	E06
Entwicklungsstufe	<i>baureifes Land</i>	<i>baureifes Land</i>	x	<i>1,00</i>	
Vollgeschosse	<i>2</i>	<i>2</i>	x	<i>1,00</i>	
Bauweise			x	<i>1,00</i>	
Tiefe [m]			x	<i>1,00</i>	
Breite [m]			x	<i>1,00</i>	
Zuschnitt			x	<i>1,00</i>	
Ackerzahl			x	<i>1,00</i>	
Gründlandzahl			x	<i>1,00</i>	
			x	<i>1,00</i>	
			x	<i>1,00</i>	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	<i>191,27 €/m²</i>
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	<i>191,27 €/m²</i>
Grundstücksfläche			x	338 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert				=	<i>64.649,26 €</i>
Zu-/Abschläge			+/-	0,00 €	
beitragsfreier Bodenwert des Grundstücks				=	<i>64.649,26 €</i>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge				-	<i>5.543,20 €</i> E07
	<i>338 m² x 20,00</i>	€/m² x	<i>0,82</i>		
beitragspflichtiger Bodenwert des Grundstücks				=	<i>59.106,06 €</i>
				rd.	<i>59.000,00 €</i>

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 Himmelsrichtung

Bei wohnbaulich genutzten Grundstücken ist als Lagemerkmal insbesondere die Himmelsausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) zu berücksichtigen.

Dabei wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO = NW = 1,00;
SSW = 1,10; NNO = 0,90

(S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Hier wird ein Faktor von 1,05 angesetzt, da die Orientierung eher West als Südwest ist.

E03: Anpassung an die Anbauart

Bei wohnbaulich genutzten Grundstücken ist der Bodenwert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- Beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus): 90 % – 95 %
- Beim Mittelhaus: 80 % – 95 %

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen/kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

Da Sinzig im ländlichen/kleinstädtischen Bereich liegt und das Objekt eine Doppelhaushälfte ist, wird hier ein Faktor von 0,90 (90 %) angesetzt.

E04: 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.

E05: WGFZ-Anpassung

Es wird eine Teilung des Grundstücks unterstellt. Die Größe der bebauten Teilfläche beträgt 302 m². Zusammen mit der Fläche des bebauten Garagengrundstücks ergibt sich eine Gesamtfläche der Bewertungseinheit von 338 m². Die Geschossfläche des Einfamilienhauses ist entsprechend den Vorgaben des § 10 Abs. 3 der BauNVO zu ermitteln. Hiernach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die WGFZ für das Einfamilienhaus ergibt sich folgendermaßen:

$$\text{WGFZ} = 9,15 \text{ m} \times 6,57 \text{ m} \times 2 \div 338 \text{ m}^2 = 0,36 = \text{rd. } 0,40$$

Die Garage bleibt bei der Ermittlung der wertrelevanten GFZ unberücksichtigt (vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO). Ebenso bleibt die selbstständig verwertbare Teilfläche unberücksichtigt.

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.

Der ermittelte Umrechnungsfaktor beträgt 0,92.

E06: Flächen-Anpassung

Es wird eine Teilung des Grundstücks unterstellt. Die Größe der bebauten Teilfläche beträgt 302 m². Zusammen mit der Fläche des bebauten Garagengrundstücks ergibt sich eine Gesamtfläche der Bewertungseinheit von 338 m².

Zur Anpassung des Bodenrichtwerts an die abweichende Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks wurden die Umrechnungskoeffizienten aus Tab. 4-2 in Kap. 4.4.4.2 verwendet.

Der ermittelte Umrechnungsfaktor beträgt 1,00.

E07: Beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge

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,- €/m² Grundstücksfläche geschätzt (7 €/m² für den Kanal; 13 €/m² für den restlichen Straßenausbau). Der Werteeinfluss dieser Beiträge wird in der Sach- und Ertragswertermittlung jeweils als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

1.2 Ermittlung des Bodenwerts der selbstständig nutzbaren Teilfläche

Da die beiden Teilflächen fast gleich groß und gleich bebaubar sind wird auch für die selbstständig nutzbare Teilfläche von 346 m² (Summe aus der noch nicht bebauten Teilfläche und dem Garagengrundstück → 612 m² – 302 m² = 310 m² und 36 m² für das Garagengrundstück) der vorläufige objektspezifisch angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert von 191,27 €/m² angesetzt. Somit ergibt sich ein beitragsfreier Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche von:

$$346 \text{ m}^2 \times 191,27 \text{ €/m}^2 = \mathbf{66.179,42 \text{ €}}.$$

2 Ermittlung der Grunddaten für das Sachwert- und Ertragswertverfahren

2.1 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnfläche einer Wohnung sollte nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt werden (vgl. Kap. 5.3.2 und 5.3.3). Hiernach ergibt sich die Wohnfläche aus der Summe aller zur Wohnung gehörenden anrechenbaren Grundflächen.

Da es sich bei den Maßen um Rohbaumaße aus Bauzeichnungen handelt, wird wegen des am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Innenputzes bei dem Längenmaß bzw. Breitenmaß eines Raumes die Putzdicke (ca. 1 cm) 2-mal abgezogen. D. h. alle Maße werden um 2 cm reduziert.

Räume der Mieteinheit (Wohn- und Schlafräume, Küche, Diele, Bad, WC u.ä.)							
Geschoss	Raumbezeichnung (Besonderheit)	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche (m ²)
EG	WC	+	1,71	1,115	1,91	1,00	1,91
	Flur	+	1,71	1,295	2,21	1,00	2,21
		+	2,675	1,295	3,46	1,00	3,46
	Küche	+	3,115	3,24	10,09	1,00	10,09
	(Kamin)	-	0,60	0,30	0,18	1,00	0,18
	Wohnen	+	4,99	3,24	16,17	1,00	16,17
		+	3,99	2,73	10,89	1,00	10,89
	(Wandversatz)	-	0,24	0,20	0,05	1,00	0,05
OG	Bad	+	1,71	2,49	4,26	1,00	4,26
	Flur	+	2,615	1,295	3,39	1,00	3,39
	Kind 2	+	3,115	3,365	10,48	1,00	10,48
	(Kamin)	-	0,60	0,30	0,18	1,00	0,18
	Schlafen	+	4,99	3,365	16,79	1,00	16,79
	Kind 1	+	3,99	2,49	9,94	1,00	9,94
Wohnfläche (ohne Außenflächen) insgesamt							89,28

Außenflächen (Dachterrassen, Gartenterrassen, Balkone, Loggien u.ä.)							
Geschoss	Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche (m ²)
EG	Terrasse	+	1,80	1,70	3,06	0,3	0,92
		+	2,10	3,30	6,93	0,3	2,08
OG	Balkon	+	0,90	3,20	2,88	0,2	0,58
Wohnfläche der Außenflächen insgesamt							3,58

Wohnfläche (ohne Außenflächen) insgesamt	89,28 m ²
Wohnfläche der Außenflächen insgesamt	3,58 m ²
Wohnfläche insgesamt	92,86 m²

In der Sachwertermittlung wird die Terrasse als Teil der Außenanlagen berücksichtigt. Deshalb wird für die Sachwertermittlung eine **Wohnfläche ohne Terrassenflächen** benötigt. Diese beträgt **89,86 m²**.

2.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche der Garage

Die Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage wird entsprechend den Maßgaben der Anlage 4 ImmoWertV in Anlehnung an die Regelungen der DIN 277-1:2005-02 (Ausgabe 2005) ermittelt.

Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Maßangaben in der Aufgabenstellung sind als Innenmaße beschrieben, d. h. ohne Wände, Bodenplatte und Betondecke. In der Berechnung der BGF sind diese Maßangaben deshalb sachgemäß auf die Außenmaße (Fertigmaße) umzustellen.

$$2,75 \text{ m} + 0,125 \text{ m} + 0,125 \text{ m (Außenwände)} = 3,00 \text{ m}$$

$$5,75 \text{ m} + 0,125 \text{ m} + 0,125 \text{ m (Außenwände)} = 6,00 \text{ m}$$

Die Multiplikation dieser Außenmaße ergibt eine BGF von **18 m²**.

2.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 für das EFH

Spalte	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Standardmerkmale	Wägungsanteil	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 %			0,5	4,5%	0,5	4,5%				
Heizung	9 %					1,0	9%				
sonstige technische Ausstattung	6 %			1,0	6%						
(a) Summe	100 %		0,0%		53,5%		46,5%		0,0%		0,0%
(b) NHK [€/m ²]	WF		1.595,00		1.780,00		2.045,00		2.465,00		3.080,00
	BGF										
(c) (a) x (b)	€/m ²		0,00		952,30		950,92		0,00		0,00

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

$$952,30 \text{ €/m}^2 + 950,92 \text{ €/m}^2 = 1.903,22 \text{ €/m}^2 \text{ WF.}$$

Objektspezifische Modifizierungen des NHK-Grundwerts:

NHK-Grundwert	1.835,00 €/m ² WF	
Anpassung Wohnungsgröße	x 1,00	(E01)
Anpassung an abweichende Gebäudeart	x 0,94	(E02)
	= 1.788,82 €/m ² WF	
Normalherstellungskosten 2010	rd. 1.789,00 €/m² WF	
Der Gebäudestandard beträgt 2,5		(E03)

Erläuterungen zur NHK-Ermittlung

E01 (Anpassung an die Wohnungsgröße):

Die NHK-Grundwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 150 m². Das Bewertungsobjekt besitzt aber lediglich eine Wohnfläche von 89,86 m². Bei kleineren Wohnflächen als die des Vergleichsobjekts ist gemäß Tab. 6-5 in Kap. 6.5.4 keine Größenanpassung erforderlich.

E02 (Anpassung an die abweichende Gebäudeart):

Die NHK-Grundwerte gelten für freistehende Einfamilienhäuser. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Doppelhaushälfte handelt, muss nach Tab. 6-4 in Kap. 6.5.4 ein Abschlag von 6 % angebracht werden (Faktor 0,94).

E03 (Standardbestimmung):

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

$$\text{Gebäudestandard} = 1 \times 0,0\% + 2 \times 53,5\% + 3 \times 46,5\% + 4 \times 0,0\% + 5 \times 0,0\% \approx \mathbf{2,5}$$

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

2.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 für die Garage

Aufgrund der massiven Bauweise der Garage wird dieser die Standardstufe vier zugeordnet. Der NHK-Grundwert von 485 €/m² kann aus Tab. 6-6 in Kap. 6.5.4 und der Anpassungsfaktor für Reihengaragen der Tab. 6-7 entnommen werden.

NHK-Grundwert	= 485,00 €/m ² BGF
Anpassung Reihengarage	x 0,90
	= 436,50 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd. 437,00 €/m² BGF

2.5 Ermittlung der Restnutzungsdauer für das EFH

Die 2012 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen am Einfamilienhaus (Einbau zweifachverglaster Fenster, Zentralheizung) führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Gemäß dem Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5.3.5 Tab. 5-5) werden insgesamt 4 Modernisierungspunkte vergeben.

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
• Einbau einer neuen Zentralheizung	2
• Einbau neuer Fenster	2
Summe	4

Bewertungstichtag	= 2023	
– Baujahr (ggf. fiktiv)	–1999	
= Gebäudealter (GA)	= 24 Jahre	
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	= 68 Jahre	(E01)
– Gebäudealter (GA)	– 24 Jahre	
= Restnutzungsdauer (RND)	= 44 Jahre	
relatives Gebäudealter = GA/GND	35 %	(E02)
(modifizierte) relative Restnutzungsdauer	68 %	(E03)
(modifizierte) RND Einfamilienhaus	46,2 Jahre	(E04)
	rd. 46 Jahre	

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	2,5	3
Zeile 1	65	67,5	70

Interpolation Zeile 1: 65 Jahre + $\frac{(70 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre})}{(\text{Standard } 3 - \text{Standard } 2)} \times (\text{Standard } 2,5 - \text{Standard } 2) = 67,5 \text{ Jahre}$

Die mittels Interpolation ermittelte Gesamtnutzungsdauer beträgt somit rund **68 Jahre**.

E02 (relatives Gebäudealter):

$$\text{relatives Gebäudealter} = \frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{24 \text{ Jahre}}{68 \text{ Jahre}} = 35 \%$$

E03 (modifizierte relative Restnutzungsdauer):

Die modifizierte relative Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit vom relativen Gebäudealter und dem Modernisierungsgrad. Bei einem relativen Gebäudealter von 35 % und einem Modernisierungsgrad von 4 ergibt sich eine modifizierte relative RND von 68 %

E04 (modifizierte Restnutzungsdauer):

$$\text{modifizierte RND} = 68 \text{ Jahre} \times 0,68 \% \approx 46 \text{ Jahre}$$

2.6 Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Bewertungsstichtag	= 2023
– Baujahr (ggf. fiktiv)	– 1999
= Gebäudealter (GA)	= 24 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	= 60 Jahre
– Gebäudealter (GA)	– 24 Jahre
= Restnutzungsdauer (RND)	= 36 Jahre
relatives Gebäudealter (GA/GND)	40 %
(modifizierte) relative Restnutzungsdauer	60 %
(modifizierte) RND Garage	36,0 Jahre
	rd. 36 Jahre

2.7 Ableitung der Vergleichsmiete für das EFH

Vergleichsobjekt:

- 80 m² Wohnfläche, Geschosswohnungsbau = 8,08 €/m²
- Lage und Ausstattung vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt

Anpassungen an das Bewertungsobjekt:

- Stichtag × 1,00
 - Wohnfläche 93 m² × 0,99 (E01)
 - Einfamilien-Doppelhaus (vgl. Lehrbuch und Kommentar, Kap. 14/1) × 1,10 (E02)
- = 8,80 €/m²**

Erläuterungen zur Vergleichsmietenableitung

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.

Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten des Bewertungsobjektes (BWO):

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Zeile 1	85	89,86	90
	0,988	0,980	0,980

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,988 + \frac{(0,980 - 0,988)}{(90 \text{ m}^2 - 85 \text{ m}^2)} \times (89,86 \text{ m}^2 - 85 \text{ m}^2) = 0,980$$

Der Umrechnungskoeffizient des BWO beträgt 0,980.

Der Umrechnungskoeffizient des Vergleichsobjektes (VGO) kann direkt aus der Tabelle abgelesen werden und beträgt 0,991.

Der Anpassungsfaktor ergibt sich aus dem Quotienten der beiden Umrechnungskoeffizienten.

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{0,980}{0,991} = 0,99$$

E02 (Anpassung an die Objekt- und Anbauart):

Die Miete des Vergleichsobjektes gilt für Geschosswohnungsbau und muss an die Objektart „Einfamilienhaus“ sowie Anbauart „Doppelhaus“ angepasst werden. Dies erfolgt mittels durchschnittlicher Anpassungsfaktoren aus Sprengnetters Loseblattwerk „Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Teil 14 Kapitel 1.

2.8 Ableitung der Vergleichsmiete für die Garage

Die Miete für die Garage wird im Hinblick auf das Bodenwertniveau von rd. 220 €/m² auf 50 €/Monat geschätzt.

3 Sachwertermittlung (gemäß §§ 35-39 ImmoWertV)

Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)										Erläuterung	
Für das	Einfamilienhausgrundstück		in	Sinzig							
Flur	8										
Flurstück(e)	338/6, 338/23 und 338/24										
Wertermittlungsstichtag	01.02.2023										
Baujahr	1999										
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	171,8 (2010 = 100) (Basisjahr)									E01	
Grundstücksgröße	684 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		€		
Einfamilienhaus	89,86	1.949,00	3.348,38	300.885,43	1,00	68	46	0,676	203.540,14		
besondere Bauteile			0,00	0,00				0,000	0,00	E04	
- Kelleraußentreppe (Stufen)	12	280,00	481,04	5.772,48	1,00	68	46	0,676	3.904,91		
- Hauseingangstreppe (Stufen)	2	195,00	335,01	670,02	1,00	68	46	0,676	453,25		
- Eingangsüberdachung (m²)	2	825,00	1.417,35	2.834,70	1,00	68	46	0,676	1.917,59		
Garage	18,00	437,00	750,77	13.513,86	1,00	60	36	0,600	8.108,32		
			0,00	0,00				0,000	0,00		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen									217.924,21 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlag									+	5.500,00 €	E05
	prozentual	%									
Befestigungen und Gartenanlagen	=	2.000 €	Ausfahrgrube	=	0 €						
Ver- und Entsorgungsleitungen	=	500 €	Terrasse	=	2.000 €						
Einfriedungen	=	1.000 €		=	€						
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen									=	223.424,21 €	
beitragsfreier Bodenwert des bebauten Grundstücks(t									+	64.649,26 €	
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)									=	288.073,47 €	
Sachwertfaktor									x	0,94	E06
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV									+/-	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)									=	270.789,06 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale											
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche									+	66.179,42 €	E07
Renovierungs- und Instandsetzungskosten									-	0,00 €	
€/m² x											
Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie sonstigen den Grundstückwert beeinflussenden Beiträ									-	11.217,60 €	E08
20 €/m² x 0,82 x 684 m²											
Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete									+/-	0,00 €	
									+/-	0,00 €	
€ x											
Teilungskosten für die Teilung des Grundstücks									-	1.874,83 €	E09
64.649,26 € x 0,029											
Sachwert des Grundstücks									=	323.876,05 €	
									rd.	324.000 €	

Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{46 \text{ Jahre}}{68 \text{ Jahre}} = 0,676$$

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 Kelleraußentreppe

Für Kelleraußentreppen wird eine Spanne der NHK 2010 von 220 € bis 340 € je lfd. m Stufenlänge angegeben. Die untere Grenze bezieht sich dabei auf einen einfachen Standard und die obere auf einen gehobenen Standard. Für die Kellertreppe werden NHK 2010 in Höhe von 280 € je lfd. m Stufenlänge angesetzt.

Für die Kellertreppe mit 12 Stufen à 1 m ergeben sich somit folgende Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Herstellungskosten} = 280 \text{ € je lfd. m Stufenlänge} \times 12 \text{ Stufen} \times 1,718 = 5.772,48 \text{ €}$$

Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der Hauseingangstreppe

Für Hauseingangstreppen mit bis zu 5 Treppenstufen liegen die NHK 2010 zwischen 170 € bis 220 € pro Treppenstufe. Für die Hauseingangstreppe werden NHK 2010 in Höhe von 195 € pro Treppenstufe angesetzt.

Die Herstellungskosten für die Hauseingangstreppe ergeben sich somit zum Wertermittlungsstichtag zu:

$$\text{Herstellungskosten} = 195 \text{ €} \times 2 \text{ Treppenstufen} \times 1,718 = 670,02 \text{ €}$$

Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der Eingangsüberdachung

Für Eingangsüberdachungen aus Stahlbeton oder Stahl auf Stützen gelten NHK 2010 Werte zwischen 600 €/m² und 1.050 €/m². Für die Eingangsüberdachung werden NHK 2010 in Höhe von 825 €/m² angesetzt.

Somit ergeben sich für eine Fläche von 2 m² folgende Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Herstellungskosten} = 825 \text{ €/m}^2 \times 2 \text{ m}^2 \times 1,718 = 2.834,70 \text{ €}$$

E05 (Außenanlagen):

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

- Befestigungen und Gartenanlagen: 2.000 €
- Terrasse: 2.000 €
- Ver- und Entsorgungsleitungen: 500 €
- Einfriedungen: 1.000 €
- Ausfahrgrube: 0 € (Vor- und Nachteile heben sich auf)
- Wert der Außenanlagen insgesamt: 5.500 €

Bei wohnbaulich genutzten 1- bis 2-geschossig bebauten Grundstücken beträgt der Wert von Außenanlagen gemäß Tab. 6-15 in Kap. 6.5.11 i. d. R. zwischen 2 % und 8 % 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 Reihenend- und Doppelhausgrundstücke (Einfamilienhäuser) kann der Sachwertfaktor interpoliert werden.

Da der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks rund 288.000 € beträgt und das Bodenwertniveau bei 191 €/m² 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
		120	191	240
Zeile 1	275.000	0,89	0,96	1,01
Zeile 2	288.000		0,94	
Zeile 3	300.000	0,86	0,93	0,98

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,89 + \frac{(1,01 - 0,89)}{(240 \text{ €/m}^2 - 120 \text{ €/m}^2)} \times (191 \text{ €/m}^2 - 120 \text{ €/m}^2) = 0,96$$

$$\text{Interpolation Zeile 3: } 0,86 + \frac{(0,98 - 0,86)}{(240 \text{ €/m}^2 - 120 \text{ €/m}^2)} \times (191 \text{ €/m}^2 - 120 \text{ €/m}^2) = 0,93$$

$$\text{Interpolation Spalte 2: } 0,96 + \frac{(0,93 - 0,96)}{(300.000 \text{ €} - 275.000 \text{ €})} \times (288.000 \text{ €} - 275.000 \text{ €}) = 0,94$$

Der mittels Kreuzinterpolation ermittelte Sachwertfaktor beträgt somit 0,94.

E07 (Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche):

Da die beiden Teilflächen fast gleich groß und gleich bebaubar sind, wird auch für die selbstständig nutzbare Teilfläche von 346 m² (Summe aus der noch nicht bebauten Teilfläche und dem Garagengrundstück: 612 m² - 302 m² = 310 m² und 36 m²) der vorläufige objektspezifisch angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert von 191,27 €/m² angesetzt. Somit ergibt sich ein beitragsfreier Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche von:

$$346 \text{ m}^2 \times 191,27 \text{ €/m}^2 = 66.179,42 \text{ €}.$$

E08 (Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge):

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,- €/m² Grundstücksfläche geschätzt (7 €/m² für den Kanal; 13 €/m² für den restlichen Straßenausbau). Der Werteinfluss dieser Beiträge wird in der Sach- und Ertragswertermittlung jeweils als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Der beitragsrechtliche Zustand des Richtwertgrundstücks weicht vom diesbezüglichen Zustand des Bewertungsgrundstücks ab. Der angesetzte Werteinfluss der Erschließungsbeiträge beträgt 20 €/m². Der Werteinfluss der Beiträge wird mit Hilfe der Tab. 4-3 in Kap. 4.4.6 berechnet:

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Zeile 1	160	220	320
	0,8	0,84	0,9

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 0,8 + \frac{(0,9-0,8)}{(320-160)} \times (220 - 160) = 0,84$$

Dieser Betrag ist zusätzlich über 2 Jahre mit dem Differenzzinssatz ($p = k - s$), in Höhe von 1,5 %, abzuzinsen. Wobei k dem Kapitalzinssatz für eine kurzfristige Laufzeit entspricht (hier 2 %). Bei s handelt es sich um die Dynamik der Ausbaukosten (hier mit 0,5 % geschätzt).

$$\text{Werteinfluss} = 0,84 \times \frac{1}{1,015^2} = 0,82.$$

E09 (Teilungskosten):

Für die Abtrennung der selbstständig verwertbaren Teilfläche sind die Teilungskosten (Vermessungskosten, Grundbuch- und Katastergebühren) in Abzug zu bringen. Die Teilungskosten betragen ca. 2 % bei hohen (1.000 €/m²) und ca. 5 % bei niedrigen (< 25 €/m²) Bodenwerten. Die Prozentwerte beziehen sich auf den Bodenwert der kleineren Teilfläche.

In Sprengnetters Loseblattsammlung „Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ (Kap. 3.10.11) sind differenzierte Tabellen für Teilungskosten abgedruckt. Der angesetzte Prozentwert von 2,9 % wurde aus diesen Tabellen durch Interpolation entnommen.

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Zeile 1	150	220	1000
	3	2,9	2,0

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 3\% + \frac{(2\%-3\%)}{(1.000 \text{ €/m}^2 - 150 \text{ €/m}^2)} \times (220 \text{ €/m}^2 - 150 \text{ €/m}^2) = 2,9\%$$

Der Bodenwert der kleineren Teilfläche beträgt 64.649,26 €. Somit ergibt sich ein Wertabzug von:

$$0,029 \times 64.649,26 \text{ €} = 1.874,83 \text{ €}.$$

4 Ertragswertermittlung (gemäß §§ 27-34 ImmoWertV)

Allgemeines Ertragswertverfahren (gemäß § 28 ImmoWertV)										Erläuterung
Für das		Einfamilienhausgrundstück				in		Sinzig		
Flur		8								
Flurstück(e)		338/6, 338/23 und 338/24								
Wertermittlungsstichtag		01.02.2023								
Grundstücksgröße		684 m²								
Mieteinheiten		Anzahl	Wohnflächen		Nutzflächen		marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-)Miete			
		[-]	[m²]		[m²]		[€/m²] / [€/St.]		monatlich [€]	jährlich [€]
Einfamilienhaus			92,86				8,80		817,17	9.806,02
Garage(n)		1					50,00		50,00	600,00
									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)										10.406,02 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					18,8% des jährlichen Rohertrags			-	1.952,73 €	E01
Verwaltungskosten										
Wohneinheit(en)		1	x	344,00 €	=	344,00 €				
Gewerbeeinheit(en)		3%	von	0,00 €	=	0,00 €				
Garage(n)		1	x	45,00 €	=	45,00 €				
Außenstellplätze		0	x	31,00 €	=	0,00 €				
Instandhaltungskosten										
Wohnfläche		92,86 m²	x	13,50 €/m²	=	1.253,61 €				
Nutzfläche (Büro/Läden)		0,00 m²	x	13,50 €/m²	=	0,00 €				
Garage(n)		1	x	102,00 €	=	102,00 €				
Außenstellplätze		0	x	15,00 €	=	0,00 €				
Mietausfallwagnis										
Wohneinheiten (W)		2%	von	9.806,02 €	=	196,12 €				
Garagen/Stellplätze (W)		2%	von	600,00 €	=	12,00 €				
Gewerbeeinheiten (GE)		4%	von	0,00 €	=	0,00 €				
Garagen/Stellplätze (GE)		4%	von	0,00 €	=	0,00 €				
jährlicher Reinertrag										= 8.453,29 €
Reinertragsanteil des Bodens (Anteil des Bodenwertverzinsungsbetrags, der den Erträgen zuzuordnen ist)										- 1.499,86 €
2,32	% von	64.649,26	€ [Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei)]							E02
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen										= 6.953,42 €
Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor gemäß § 34 Abs. 2 ImmoWertV)										x 28,095 E03
bei LZ =		2,32	% Liegenschaftszinssatz							
RND =		46	Jahre Restnutzungsdauer							
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen										= 195.356,41 €
Bodenwert (beitragsfrei)										+ 64.649,26 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks										= 260.005,67 €
Marktanpassung duurch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV										+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks										= 260.005,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale										
Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche										+ 66.179,42 € E04
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand										- 0,00 €
		0,00 €/m² x	0,00	m²						
Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie sonst. den Grundstückwert beeinflussenden Beiträge										- 11.217,60 € E05
		20,00 €/m² x	0,82	x 684 m²						
Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete										+/- 0,00 €
										+/- 0,00 €
		0,00 € x	0,00							
Kosten für die Teilung des Grundstücks										- 1.874,83 € E06
		64.649,26 € x	0,029							
Ertragswert des Grundstücks										= 313.092,67 €
										rd. 313.000 €

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 Wertermittlungsstichtag müssen diese gemäß Anlage 3 ImmoWertV fortgeschrieben werden. Für das Einfamilienhaus liegen diese bei 344 €/Wohneinheit für die Verwaltungskosten, bei 13,50 €/m² Wohnfläche für die Instandhaltungskosten und bei 2 % des Rohertrags für das Mietausfallwagnis. Für die Garage liegen diese bei 45 € für die Verwaltungskosten, bei 102 € 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. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 68 Jahren und einer relativen Restnutzungsdauer von 68 % muss der Liegenschaftszinssatz durch Interpolation ermittelt werden. Hinweise zur Interpolation inklusive einer schrittweisen Beschreibung finden Sie in Kap. 4.4.3.

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	60	68	80
Zeile 1	2,50	2,65	2,88

$$\text{Interpolation Zeile 1: } 2,50\% + \frac{(2,88\% - 2,50\%)}{(80\% - 60\%)} \times (68\% - 60\%) = \mathbf{2,65\%}$$

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gemäß § 33 ImmoWertV ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu Prüfung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV).

Da es sich um eine Doppelhaushälfte handelt, muss noch ein Zuschlag angebracht werden. Die Höhe des Zuschlages ist von der RND abhängig. Für niedrige RND gilt ein Zuschlag von 1,02 und für hohe RND ein Zuschlag von 1,04. Aufgrund der mittleren RND von 69 % wird der Zuschlag mit **1,03** festgelegt.

De Weiteren gilt der ermittelte Liegenschaftszinssatz gilt für Einfamilienhäuser mit 130 m² WF. Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von 92,86 m². Aus diesem Grund ist eine Größenanpassung erforderlich. Hierfür können die in Kap. 5.3.6 in Tab. 5-12 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Da für eine Wohnfläche von 100 m² und kleiner kein Umrechnungskoeffizient angegeben wird, muss dieser durch Extrapolation ermittelt werden. Dazu werden die Änderungen der Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von einer Wohnflächenänderung von 1 m² bestimmt.

$$\Delta k_{p1} = \frac{(0,79 - 0,69)}{(130 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2)} = 0,0033 \text{ pro m}^2$$

$$\Delta k_{p2} = \frac{(0,87 - 0,79)}{(155 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2)} = 0,0032 \text{ pro m}^2$$

$$\Delta k_{p3} = \frac{(0,95 - 0,87)}{(180 \text{ m}^2 - 155 \text{ m}^2)} = 0,0032 \text{ pro m}^2$$

Mit zunehmender Wohnfläche wird die Veränderung des Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von einer Wohnflächenveränderung von 1 m² immer geringer. Aus diesem Grunde werden nur die ersten drei Änderungswerte für die Ermittlung der durchschnittlichen Änderung pro Quadratmeter verwendet.

$$\Delta k_p = \frac{\Delta k_{p1} + \Delta k_{p2} + \Delta k_{p3}}{3} = 0,0032 \text{ pro m}^2$$

Somit ergibt sich für eine Wohnfläche von 92,86 m² ein Umrechnungskoeffizient von:

$$k_p = 0,69 - (100 \text{ m}^2 - 92,86 \text{ m}^2) \times 0,0032 = 0,67$$

Der Umrechnungskoeffizient für eine Wohnfläche von 130 m² beträgt 0,79. Der Anpassungsfaktor für die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes an die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wird aus dem Quotienten der beiden Koeffizienten ermittelt.

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{0,67}{0,79} = \mathbf{0,85}$$

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ergibt sich dann zu:

$$LZ = 2,65 \% \times 1,03 \times 0,85 = \mathbf{2,32 \%}$$

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 = RND = Restnutzungsdauer in Jahren

$$q = 1 + LZ = 1,0232$$

Es ergibt sich somit ein Kapitalisierungsfaktor von:

$$KF = \frac{1}{1,0232^{46}} \times \frac{1,0232^{46} - 1}{1,0232 - 1} = 28,095$$

E04 (Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche):

Siehe Erläuterung E07 aus der Sachwertermittlung.

E05 (Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeiträge):

Siehe Erläuterung E08 aus der Sachwertermittlung.

E06 (Teilungskosten):

Siehe Erläuterung E09 aus der Sachwertermittlung.

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).

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in gerade ausreichender Qualität (Mieten nur aus Geschosswohnungsbau) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) x 0,70 (b) = 0,280 und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) x 0,90 (d) = 0,900.

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

$$[(SW) 324.000,- € \times 0,900 + (EW) 313.000,- € \times 0,280] \div 1,180 = \text{rd. } \mathbf{321.000,- €}$$

Der **Marktwert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Sinzig, Linzer Straße 38 c, Flurstücke 338/6, 338/23 und 338/24

wird zum Wertermittlungstichtag 01.02.2023 mit rd.

321.000,- €

in Worten: dreihunderteinundzwanzigtausend 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