

Auftraggeber:
**Frau
Dr. Ute Musterfrau
Musterstraße 30
12345 Musterstadt**

Auftragnehmer:
**Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt
Telefon: 0123456789**

Aktenzeichen des Gerichtes: entfällt
Gutachten - Nr.: 1234-01

Erstellungsdatum: XX.XX.XXXX

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck der Nachlassregelung

über das Grundstück mit Einfamilienhaus und Doppelgarage, **Musterstraße. 1, 12345 Musterstadt**

Gemarkung: **Musterstadt**

Flur: -

Flurstück: **123**



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag)

31.03.2023 ermittelt mit:

€ 589.000,00

(in Worten: fünfhundertneunundachtzigtausend Euro)

Nummer der Ausfertigung: 1 von 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 71 Seiten. Hierin sind 10 Seiten Anlagen, davon 1 Seite Fotodokumentation mit 3 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: **Musterstraße. 1**

Flurstück: **123**

Gutachten Nr.: **1234-01**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	4
1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	5
2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	7
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag	8
2.2 Zweck des Gutachtens	8
2.3 Auftraggeber und Eigentümerin	8
2.4 Ortsbesichtigung	8
2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen	9
3. Grundstück	11
3.1 Lagebeschreibung	11
3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)	11
3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)	13
3.1.3 Demografie	14
3.2 Grundstücksbeschreibung	15
3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung	17
4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	20
4.1 Vorbemerkung.....	20
4.2 Einfamilienhaus und Garage.....	20
4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand	20
4.2.2 Gebäudekonstruktion	21
4.2.3 Ausbau und Raumausstattung	21
4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude	24
4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen	24
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	24
4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes	25
4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen	25
4.6.1 Berechnung der Wohnfläche	25
4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	26
4.6.3 Grundstücksausnutzung	28
4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)	28
5. Gesamteindruck	29
6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV	30
7. Ermittlung des Verkehrswerts	31
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV	31
7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV	33
7.2.1 Bodenrichtwertanpassung	34
7.2.2 Bodenwertberechnung	36
7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV	37
7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren	38
7.3.2 Sachwertberechnung	48
7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV	49
7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe u. Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren ...	50

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

7.4.2	Ertragswertberechnung	55
8.	Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen	56
9.	Plausibilitätsprüfung gem. § 13 ImmoWertV	56
10.	Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag	56
11.	Schlussklärung des Sachverständigen	57
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
	Literaturverzeichnis	60
Anlagen		
1.	Auszüge aus der Liegenschaftskarte	61
2.	Grundbuchauszug	62
3.	Karten zur Makro- und Mikrolage	63
4.	Fotodokumentation	64
5.	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	65
6.	Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012: Beschreibung der..... Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser	66
7.	Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung	67
8.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	68
9.	Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors des örtlichen Gutachterausschusses	69
10.	Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses.	70

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Abkürzungen

aD	Ausgebautes Dachgeschoss
AG	Arbeitsgemeinschaft
AGVGA - NRW	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
AS	Anschlussstelle
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
BV	Berechnungsverordnung
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
i. d. R.	in der Regel

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
OT	Ortsteil
rd.	gerundet
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie
tlw.	teilweise
ü. NN	über Normalnull
VV	Verwaltungsvorschrift
VW-RL	Vergleichwertrichtlinie
VwV	Verwaltungsvorschrift
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Wfl.	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Objektadresse:	Musterstraße 1, 12345 Musterstadt
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht: Muster Grundbuch von Muster Blatt: 12345
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Musterstadt Flur: - Flurstück: 123
Fläche insgesamt:	695 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	75 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	59 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,7 %
Rohtragsvervielfältiger (Verkehrswert / Rohertrag):	€ 589.000 / € 22.186 = 26,5
Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Reinertrag):	€ 589.000 / € 18.877 = 31,2
Verkehrswert pro m²-Wohnfläche:	€ 589.000 / 193,20 m ² = 3.049 €/m ²
Wertermittlungsstichtag:	31.07.2020
Qualitätsstichtag	31.07.2020

Teilflächen	Bodenrichtwerte	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	325 €/m ²	695 m ²	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **	
	WS	Kleinsiedlungsgebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis	X	Wohngebäude	(1)	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)	(A)	Baureifes Land
	W	Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	X	EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
X	WR	Reines Wohngebiet	X	Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauerwartungsland
	WB	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		Reihenhaus	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	MD	Dorfgebiet		Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land-

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur:

-

Aktenzeichen:

-

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück:

123

Gutachten Nr.:

1234-01

									und Forstwirtschaft
	MI	Mischgebiet	Denkmalschutz		gemischt genutztes Gebäude	(6)	auftragsgemäß nicht geprüft		
	MK	Kerngebiet	Vorhaben- und Erschließungsplan		Dienstleistung				
	GE	Gewerbegebiet	Gebiet nach §33 BauGB		gewerbliche Nutzung				
	GI	Industriegebiet	Gebiet nach §34 BauGB	X	Garage				
	SO	Sondergebiet	Gebiet nach §35 BauGB		Produktionsgebäude				
			sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben						

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzungen	Wohn- /Nutzfläche	Miete/Pacht		Instandhaltungsstau	
		marktüblich erzielbar	tatsächlich		
1. Wohnen	193,20 m ²	9,00 €/m ²	-----	-----	-----
2. Garage	46,4 m ² (BGF)	55,00 €/Stück	-----	-----	-----

Ergebnis der Bodenwertberechnung:	210.745 €
Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.):	589.000 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.):	595.000 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	--- €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)	--- €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	589.000 €

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Bau-stoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augen-scheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sach-verständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit be-einträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwer-termittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006 (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz. AT11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen), der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011, der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wer-termittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäfts-verkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag

Durch Auftrag der Frau Dr. Ute Musterfrau (Anschrift siehe Deckblatt) vom 19.10.2020 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstück, Musterstraße 1, 12345 Musterstadt ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wurde der 31.07.2020 vom Auftraggeber schriftlich mit der Beauftragung festgesetzt. Da der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit liegt, sind nur die Daten und Fakten zu berücksichtigen, die bis zum WEST bekannt waren. Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Zustand des Grundstücks und des Gebäudes nicht wesentlich vom Zustand am Tag der Besichtigung abwich.

2.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient als Grundlage für eine Nachlassregelung. Insofern dient das Gutachten der Informationsbeschaffung hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstückes samt baulicher Anlagen. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden. Das Gutachten darf ebenfalls keinesfalls von Anderen als der Auftraggeberin und dem Sachverständigen genutzt werden.

2.3 Auftraggeber und Eigentümer

Grundbuchlich eingetragene alleinige Eigentümerin des Wertermittlungsobjekts ist:

- **Frau Dr. Ute Mustermann**

2.4 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	21.10.2020 - ca. 14.00 -16.30 Uhr
Besichtigungsverhältnisse	Gut (20°C, trocken)
Anwesend zum Ortstermin	Eigentümerin: Frau Dr. Ute Mustermann Sachverständiger: Herr Max Mustermann
Es konnte besichtigt werden	Gesamtes Gebäude und Freiflächen
Es konnte nicht besichtigt werden	./.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße: Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Auf dem zuvor benannten Grundstück Musterstraße 1, 12345 Musterstadt befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau, sowie eine Doppelgarage. Nach einem einführenden Gespräch zwischen allen Teilnehmern des Ortstermins im der Haus der Eigentümerin erfolgte die schrittweise Besichtigung wie folgt:

1. Kellergeschoss
2. Erdgeschoss
3. Dachgeschoss
4. Doppelgarage
5. Außenanlagen

Die Sichtverhältnisse waren sowohl außen als auch in den Räumlichkeiten gut. Die beim Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug der Fotodokumentation wird diesem Gutachten angefügt (Anlage 4).

2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Nr.	Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
[1]	Grundbuchauszug vom 23.07.2020 (Abrufdatum)	Amtsgericht Musterstadt, Musterplatz 1, 12345 Musterstadt	Anlage 2
[2]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 21.10.2020	Sachverständiger	Anlage 4
[3]	Grundrisse, Schnitte und Ansichtszeichnungen wurden am Ortstermin zur Verfügung gestellt	Auftraggeber	Anlage 5
[4]	Auszug aus Flurkarte vom 23.07.2020	Katasteramt Stadt Musterstadt	Anlage 1
[5]	Lagepläne zum Objekt	http://www.openstreetmap.de ; Sachverständiger	Anlage 3

Nr.	Verwendete Informationen	Quelle	Ablageort
[6]	Informationen zur Stadt Musterstadt und Umgebung	www.Musterstadt.info www.wikipedia.de http://wegweiser-kommune.de/	Hausakte
[7]	Mietspiegel der Stadt Musterstadt, Stand 30.08.2019	Gutachterausschuss Musterstadt, Musterplatz 1, 12345 Musterstadt	Hausakte
[8]	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwerttrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	Im SV-Büro
[9]	Immobilienmarktbericht 2019 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Musterstadt - Basierend auf den Daten des Jahres 2018	Gutachterausschuss Musterstadt, Musterplatz 1, 12345 Musterstadt	Im SV- Büro

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße: Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die beim Ortstermin durch die Eigentümerin zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Baupläne) sind teilweise älteren Datums und somit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Regelfall neu zu erstellen bzw. in aktualisierter Form neu zu beschaffen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. Beschaffung aktueller Unterlagen verzichtet. Die Eigentümerin hat dem unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die übergebenen Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag Aktualität besäßen. Wesentliche augenscheinliche Änderungen haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

3. Grundstück

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)

Bundesland

Muster

Stadt

Musterstadt

Einwohnerzahl

ca. 77.000

Stadtbeschreibung

Musterstadt ist eine kreisfreie Stadt, die innerhalb Muster im Regierungsbezirk Obermuster liegt. Sie zählt mit ihren rund 77.000 Einwohnern (Stand 31.12.2019) zur größten Mittelstadt Musters und ist gleichzeitig Universitäts- und Verwaltungsstadt. Die Altstadt zeichnet sich durch ihre gut erhaltenen Bauten aus dem 11. bis 19. Jahrhundert aus zählt zu den größten unversehrten Stadtkernen Deutschlands. Sie ist seit 1993 als Weltkulturerbe in der Liste der UNESCO geführt. Das bekannteste Bauwerk ist der viertürmige Dom; einer der früheren Kaiserdome.

Musterstadt ist ein wichtiges Wirtschaftszentrum und Sitz des gleichnamigen Erzbistums. Die Stadt ist in der Landesplanung als Oberzentrum des westlichen Obermuster ausgewiesen und zählt zur Metropolregion Muster. Das Stadtgebiet hat eine Fläche von 54,58 Quadratkilometer. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 1.342 Einwohnern je Quadratkilometer. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 9,6 km, die Ost-West-Ausdehnung 9,7 km. Musterstadt liegt auf einer Höhe von 262 m über Normal Null.

Stadtteil

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Stadtteil ‚Muster Berg‘.

Stadtteilbeschreibung

Insgesamt besteht Musterstadt aus 15 Stadtteilen. Die Bebauung im Stadtteil ‚Berg‘ besteht zu rund 10% aus Wohnungen und zu rund 90% aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Kaulberg verbindet die Stadtmitte im Süden mit dem Berggebiet, dem Musterstadts Viertel und dem Stadtteil Bug mit Klinikum im Norden. Südlich vom Berggebiet verläuft die B22. Sie führt in Richtung Osten am Ortsteil Bug vorbei auf den Muster Ring und den Musers Ring.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-	
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Nächstgelegene Orte / Städte

An das Stadtgebiet grenzen (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn) die Gemeinden Muster 1 , Muster 2, Muster 3, Muster 4, Muster 5, Muster 6, Muster 1, Muster 7 und Muster 7. Die nächstgelegenen Großstädte sind Musterstadt 1 in Norden (90 km entfernt), Musterstadt 2 im Osten (96 km), Musterstadt 3 im Süden (63 km) und Musterstadt 4 im Westen (95 km).

Landeshauptstadt

Muster

Bundesstraßen

Wesentlich ist hier die B 22 zu nennen, die von Musterstadt in Unterfranken über Musterstadt und Musterstadt in Oberfranken und die Oberpfälzer Stadt Musterstadt bis nach Musterstadt am Fuß des Bayerischen Waldes führt.

Die B 26 verbindet u. a. die Autobahnanschlussstelle 14 ‚Musterstadt Hafen‘ der A 70 mit der Stadt Musterstadt. Über die B 505 erreicht man von Musterstadt in ca. 23 km Entfernung die A 3.

Autobahnzufahrten

Durch die A 70 in Ost-West-Richtung über Schweinfurt und Würzburg ist Musterstadt an den Großraum Muster angebunden. In östlicher Richtung verbinden die A 70 Musterstadt über Bayreuth mit Sachsen und Tschechien. Durch die A 73 ist die Anbindung an den Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen im Süden und nach Thüringen im Norden gewährleistet

Überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur

Auf der Nord-Süd-Achse ist Musterstadt Haltepunkt der ICE-Linie München-Berlin. In Ost-West-Richtung ist Musterstadt über Würzburg und Aschaffenburg an den Großraum Frankfurt angebunden.

Musterstadt liegt am Main-Donau-Kanal, der 3.500 km langen europäischen Wasserstraße, welche die Nordsee und das Schwarze Meer miteinander verbindet und verfügt als einzige Stadt Musterstadt über einen Hafen.

Flughafen

Der internationale Flughafen Musterstadt liegt ca. 70 km entfernt und ist über die Autobahn in weniger als einer Stunde erreichbar. Von dort werden mehr als 60 Ziele nonstop in 20 Länder angeflogen. Jährlich nutzen ca. 3,4 Mio. Passagiere dieses Angebot. Zudem besitzt Musterstadt einen eigenen Geschäftsflugplatz (ICAO-Kennung: EDQA), dessen Landebahn für Flugzeuge bis zu einem Gewicht von 5,7 t zugelassen ist.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-	
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Wirtschaftliche Lage

Musterstadt ist mit seinem Einzugsgebiet für mehr als 350.000 Menschen ein wirtschaftlicher Mittelpunkt der Metro-polregion Nürnberg. Die Stadt ist das größte Wirtschaftszentrum Muster. Kleine und mittelständische Unternehmen sind hier ebenso erfolgreich wie global agierende Unternehmen. Das von Musterstadt erbrachte Bruttoin-landsprodukt (BIP) im Jahr 2016 lag pro Kopf bei 59.859,00 EUR (im Vergleich: Bayern: 44.215,00 EUR / Deutsch-land: 38.180,00 EUR). Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 mit 3,7% zwar über dem bayrischen Durch-schnitt jedoch unter dem landesweiten Schnitt. Laut dem Zukunftsatlas von 2016 gehört Bamberg zu den Orten mit „sehr hohen Zukunftschancen“.

3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)

Innerörtliche Lage

Stadttrand

Vorhandene Infrastruktur

öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Bahn, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kindergärten , Schulen

Öffentlicher Nahverkehr

Bus, Bahn

Entfernungen

zum Zentrum: ca. 3 Kilometer
 zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung
 zu Bus: in fußläufiger Entfernung
 zum Bahnhof: ca. 4 Kilometer

Die Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind allesamt im Radius von ca. 5 km ausreichend vorhanden.

Allgemeine innerörtliche Verkehrslage

gut

Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld

Ein- und Zweifamilienhäuser, Grünanlagen

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Alter der Bebauung im näheren Umfeld

Gemischt mit älterer und jüngerer Bebauung

Bebauungsdichte im Umfeld

überwiegend offene Bebauung

Überwiegende Bauhöhe

überwiegend ein- bis zweigeschossig

Immissionen

gering, überwiegend Anliegerverkehr

Topographische Grundstückslage

nahezu eben

Grundstückszuschnitt

unregelmäßige Grundstücksform

3.1.3 Demografie

Bevölkerungsverteilung

Bevölkerungsentwicklung der letzten 9 Jahre (%):	+ 9,7
Ausländeranteil (%):	15,6 %
Durchschnittliches Alter:	42,5 Jahre
Jugendquotient:	25,6 (unter 20-jährige je 100 Pers. d. Altersgruppe 20 – 64)
Altenquotient:	29,7 (ab 65-jährige je 100 Pers. d. Altersgruppe 20 – 64)

Bevölkerungsprognose

Jahr	2011	2025	2030
Einwohner	69800	76500	74000
Relative Bevölkerungsentwicklung	+ 9,7	- 1,0	- 2,0

Es ist laut dieser Statistik nach einer zuerst leichten Bevölkerungszunahme nun mit einer kontinuierlichen, leichten Bevölkerungsabnahme zu rechnen (ca. 3.300 Einwohner in 10 Jahren)

Quelle: Bertelsmann - Stiftung, Gütersloh: www.wegweiser-kommune.de

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße: Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

3.2 Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform:

Das Grundstück ist relativ symmetrisch geschnitten.

Grundstücksabmessungen:

mittlere Tiefe: 30 m
mittlere Breite der Straßenfront: 23 m
Grundstücksgröße: ca. 695 m².

Dabei ist anzumerken, dass es sich hier um die Angabe der Grundstücksgröße laut Liegenschaftskataster handelt. Abweichend davon ist im entsprechenden Grundbuch eine Größe von 725 m² angegeben.

Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück liegt am Schnittpunkt zweier Straßen und verfügt über einen befestigten Zugang durch einen Torbogen. An den beiden Seiten abseits der Straßenverläufe grenzen bebaute Nachbargrundstücke an.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete und ebenfalls mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaute Nachbargrundstücke, welche auf großzügig geschnittenen und durchgrünten Grundstücken stehen.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch Bepflanzung (Sträucher, Büsche, Bäume...) eingefriedet. Das Grundstück grenzt zweiseitig an den direkten Straßenraum an.

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Erschließungszustand:

Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Dorfstraße verkehrstechnisch erschlossen. Beim Gartenweg handelt es sich um eine, in beide Richtungen einspurig verlaufende, kleine Durchgangsstraße, die endgültig hergestellt ist und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist. Das Grundstück ist über einen befestigten Weg erreichbar. Die Straße ist nur im östlichen Bereich des Bewertungsobjektes beidseitig mit einem Bürgersteig, Parkmöglichkeiten und Straßenbeleuchtung im Straßenraum versehen. Das Wertermittlungsobjekt liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

Gesamteindruck

Zum Wertermittlungstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)

Die Wohn- und Verkehrslage ist als gut einzustufen. Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Gebiet.

Unterhaltungszustand des Grundstückes, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen

Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen sehr guten Unterhaltungszustand auf.

Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut. Es wurden keine, den Wert mindernde Immissionen festgestellt.

Aufbau, Unterkellerung, Nutzung, Ausstattung und Unterhaltungszustand des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich ursprünglich (Baujahr 1965) um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Einzelgarage. Im Rahmen einer Kernsanierung des Bestandsgebäudes erfolgte im Jahre 2010 ein Flachdachanbau an das Erdgeschoss sowie die Erweiterung der Einzel- zur Doppelgarage. Das ursprüngliche Bestandsgebäude ist unterkellert; der Anbau nicht. Der Keller verfügt über mehrere Lichtschächte. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist als gut anzusehen. Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung einen gehobenen Unterhaltungszustand auf.

Das Garagengebäude

Das Garagengebäude ist unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut und mit Strom-/Wasseranschluss, sowie elektrischen Toren ausgestattet. Sie wurde in massiver Bauweise errichtet und im Jahre 2010 zur Doppelgarage umgebaut.

Der Grundriss

Wurde im Rahmen der Kernsanierung und des Anbaus angepasst und entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Gut

Bauschäden und Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden / Mängel festgestellt:

- im Schlafzimmer (EG) sowie den beiden Wohnräumen im DG löst sich die Tapete von den Wänden

Laut Kostenvoranschlägen mehrerer Fachbetriebe ergibt sich im Durchschnitt ein Kostenaufwand für die Beseitigung von rund 2.550,00 EUR brutto.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Nicht ersichtlich.

3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung

Grundbuchamt	Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Muster Blatt-Nr. 12345
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Muster Flurstück 123 Wirtschaftsart- und Lage: Gebäude- und Freifläche Größe: 725 m ²
Grundbuch Abteilung I	Eigentümer: Dr. Ute Musterfrau; geb. Mustermann (Alleineigentum) Keine
Grundbuch Abteilung II	Eintragungen
Grundbuch Abteilung III	Keine Eintragungen
Flächennutzungsplan	Laut schriftlich erteilter Auskunft vom 10.11.2020 des Gutachterausschusses von Bamberg, ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.
Bebauungsplan	Laut schriftlich erteilter Auskunft vom 10.11.2020 des Gutachterausschusses von Musterstadt, liegt das Bewertungsobjekt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit folgenden Festlegungen: Reines Wohngebiet (WR), GRZ 0,35; GFZ 0,60; zweigeschossige offene
Baulasten / Altlasten	Bebauung Laut Telefonat vom 09.11.2020, mit Herrn Muster vom Referat 3 der Stadt Musterstadt, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, ist der Bereich des Bewertungsobjekts nicht im Altlastenverzeichnis vermerkt.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-	
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

	Ein Baulastenkataster wird im Bundesland Bayern nicht geführt, eventuelle Angaben dazu befinden sich im Grundbuch – im vorliegenden Fall sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz	Für das Bundesland Bayern wird über das Portal http://www.geoportal.bay-ern.de/bayernatlas eine tagesgenaue Denkmalliste geführt. Für das Bewertungsobjekt besteht keine Eintragung.
Erschließungsbeiträge	Das Grundstück liegt an einer historischen Straße und ist ortsüblich erschlossen. Straßenverengungen oder sonstige bauliche Maßnahmen sind nicht durchgeführt worden, so dass nach KAG keine Gebühren anfallen. Im Gutachten wird voll erschlossen, erschließungsbeitragsfrei angenommen.
Auskunft über Mietverträge und Verwalterbestellung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von der Eigentümerin selbst bewohnt.
Kriegslastenverzeichnis/Asbestkataster:	Laut Auskunft der Stadt Bamberg werden bei der Stadt kein Kriegslastenverzeichnis und kein Asbestkataster geführt.
Gewässerschutz	Laut Telefonat vom 09.11.2020, mit Herrn Muster vom Referat 3 der Stadt Musterstadt, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, sind im Bereich des Bewertungsobjekts keine besonderen Belange des Gewässerschutzes zu beachten. Laut Telefonat vom 09.11.2020, mit Herrn Muster vom Referat 3 der Stadt Musterstadt, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, sind für das Bewertungsobjekt keine Gegebenheiten aus Landschafts- oder Naturschutz zu beachten.
Natur- und Landschaftsschutz	Laut Telefonat vom 09.11.2020, mit Herrn Muster vom Referat 3 der Stadt Musterstadt, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.
Ortssatzungen	Laut Telefonat vom 09.11.2020, mit Herrn Muster vom Referat 3 der Stadt Musterstadt, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, ist das Bewertungsobjekt derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Laut Telefonat vom 09.11.2020, mit Herrn Muster vom Referat 3 der Stadt Musterstadt, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, liegt das Bewertungsobjekt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.
Bodenordnung, Umlagungs- oder Flurbereinigungsverfahren	
Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet	
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Entwicklungsgebiet. Laut Bodenrichtwertauskunft der Stadt Musterstadt vom 03.11.2020, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmowertV.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmowertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen (vgl. Anlagen 5) sowie Auskünfte des Auftraggebers. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

4.2 Einfamilienhaus und Doppelgarage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus eingeschossig, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach mit eingeschossigem Anbau im Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach; sowie angebaute Doppelgarage.
Gebäudetyp:	Gebäudemix (Wohngebäude): ca. 76 % NHK 2010 Typ 2.01, Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoß, unterkellert ca. 24 % NHK 2010 Typ 2.23, Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoß, nicht unterkellert NHK 2010 Typ 14.1, Einzel-/Mehrfachgaragen
Baujahr:	2004

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Das Baujahr des ursprünglichen Gebäudes war 1965. Aufgrund der im Zuge des Anbaus erfolgten Kernsanierung im Jahr 2010 wird ein gewogenes Baujahr des Gesamtgebäudes ermittelt. Die Vorgehensweise orientiert sich dabei am Sachwertmodell der AGVGA – NRW vom 11.07.2017.

Weitere Erläuterungen siehe unter Punkt 4.7.

Modernisierungsmaßnahmen 2010: Die Fassade wurde gedämmt, die Heizungsanlage und Elektrik, sowie sämtliche Boden- und Wandbeläge erneuert. Sämtliche Fenster und die Haustüre wurden getauscht, sowie das Dach neu gedämmt und eingedeckt.

Energieeffizienz: Laut dem vorliegenden Energieausweis (nach ENEC von 2014) lautet die Energieeffizienzklasse D.

Außenansicht: Fassade aus Klinker, Wärmedämmung von 2010

4.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: k. A.

Keller: Betonplatten verschiedener Güte und Stärke

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton.

Geschosstreppen: Holztreppe mit Massivholzstufen. Handläufe in Holz (zum Dachgeschoß).
Betontreppe plattiert mit Handlauf (zum Erdgeschoß)

Dach: Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tonziegel

Dachentwässerung: außenliegend, Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer

Dachflächenfenster: Fabrikat unbekannt

4.2.3 Ausbau und Raumausstattung

Fenster: Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung mit z. T. (EG) elektrischen Rollläden.
Einfach verglaste Kellerlichtschächte

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Außentüren: Eingangstüre weiß aus Kunststoff ohne Sicherheitsanforderung;
Terrassenhebeschiebeanlage mit Dreifach-Isolierverglasung

Innentüren: Türblätter weiß mit Furnier, Holzzargen
Schlösser und Beschläge in mittlerer Ausstattung

Bodenbeläge:

Kellergeschoss:

Kellerräume: Beton, gestrichen, teilweise Bodenfliesen

Treppe: Beton gefliest

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Esszimmer: Parkettboden

Küche: Bodenfliesen

Gäste-WC: Bodenfliesen

Bad: Bodenfliesen

Treppe: Stufen aus Holz

Flur: Bodenfliesen

Dachgeschoss:

Schlafzimmer I: Teppichboden

Schlafzimmer II (ehemals Bad): Teppichboden

Flur: Teppichboden

Badezimmer: Bodenfliesen

Wandbekleidungen:

Kellergeschoss:

Kellerräume: verputzt und gestrichen

Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Esszimmer: verputzt, gestrichen

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Küche:	Fliesenspiegel, sonst verputzt und gestrichen
Gäste-WC:	gefließt, verputzt und gestrichen
Schlafzimmer:	tapeziert, gestrichen
Flur:	tapeziert, gestrichen

Dachgeschoss:

Schlafzimmer I:	verputzt, tapeziert und gestrichen
Schlafzimmer II:	verputzt, tapeziert und gestrichen
Flur:	verputzt, tapeziert und gestrichen
Badezimmer:	halbhoch gefliest

Deckenbekleidungen: verputzt, tapeziert und/oder gestrichen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Unterputzinstallationen, den jeweiligen Anforderungen entsprechend, Kabelkanäle für Strom, Telefon, Türöffner und Klingelanlagen, Deckenleuchten in erforderlichem Umfang
Strom:	Stromanschlussleitung
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
Warmwasseraufbereitung:	Brauchwasserspeicher
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Sanitärinstallation/-ausstattung:

Erdgeschoss:	
Gäste-WC:	1 WC und 1 Handwaschbecken
Obergeschoss:	
Badezimmer:	1 eingebaute Wanne, 1 Dusche, 1 WC und 1 Handwaschbecken

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude

Besondere Bauteile:	1 Vorbau am Eingangsbereich aus Leichtmetall, zweiseitig offen
	1 Balkon mit Granitbelag und Geländer aus Stahl
	2 Kellerlichtschächte, Beton zusammen 4 m ²

Erläuterung: Dies sind Bauteile, die bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) keine Berücksichtigung gefunden haben (z.B. Außentreppen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind).

sonstige Einrichtungen:	1 Elektrische Unterbaumarkise (5 m x 3 m)
Nebengebäude:	1 Doppelgarage mit elektrischen Toren; Zufahrt mit Granitpflaster

4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen

Terrasse:	Terrasse mit Steinbelag
Befestigung:	Zugang zum Gebäude mit Steinbelag
Einfriedungen:	Büsche, Sträucher und Bäume
Grünflächen:	Teilweise mit Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten bepflanzt
Sonstiges:	Versorgungsleitungen
Sonstige Anlagen:	Hochwertige Gehölzanzpflanzungen (Baumbestand)

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu berücksichtigen sind hier folgende Einflüsse: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden / Mängel festgestellt (in Klammern der Wert für die, laut mehreren Kostenvoranschlägen im Durchschnitt, erforderliche Kosten für die Beseitigung):

- im Schlafzimmer (EG) sowie den beiden Wohnräumen im DG löst sich die Tapete von den Wänden (2.550,00 EUR)

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in 1965 massiv erstelltes, freistehendes Einfamilienhaus, das im Rahmen eines Erweiterungsbaus im Jahr 2010 vollständig kernsaniert wurde. Der Grundriss ist zweckgemäß gestaltet. Das Bewertungsobjekt machte beim Ortstermin einen insgesamt gepflegten Gesamteindruck. Es besteht ein leichter Instandhaltungsrückstau.

4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen

4.6.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen bzw. vorliegenden Wohnflächenberechnung ermittelt und stichprobenartig überprüft. Basis hierfür ist die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

	Raumbezeichnung	Netto-Grundfläche [m ²]	Anrechenbarkeit			Wohnfläche [m ²]
			zu 25 %	zu 50 %	zu 100 %	
Wohngebäude EG	Wohnzimmer	56,34			X	56,34
	Esszimmer	22,37			X	22,37
	Küche	22,67			X	22,67
	Bad	16,87			X	16,87
	G-WC	6,94			X	6,94
	Flur	17,94			X	17,94
					Erdgeschoss	143,13

	Raumbezeichnung	Netto-Grundfläche [m ²]	Anrechenbarkeit in m ²			Wohnfläche [m ²]
			zu 25 %	zu 50 %	zu 100 %	
Wohngebäude DG	Schlafzimmer I	17,56			X	17,56
	Schlafzimmer II	18,54			X	18,54
	Flur	6,57			X	6,57
	Bad	7,40			X	7,40
					Obergeschoss	50,07

Wohnfläche insgesamt = 193,20 m²

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (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 (s. Abbildung unten). 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. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z. B.

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

Abbildung: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

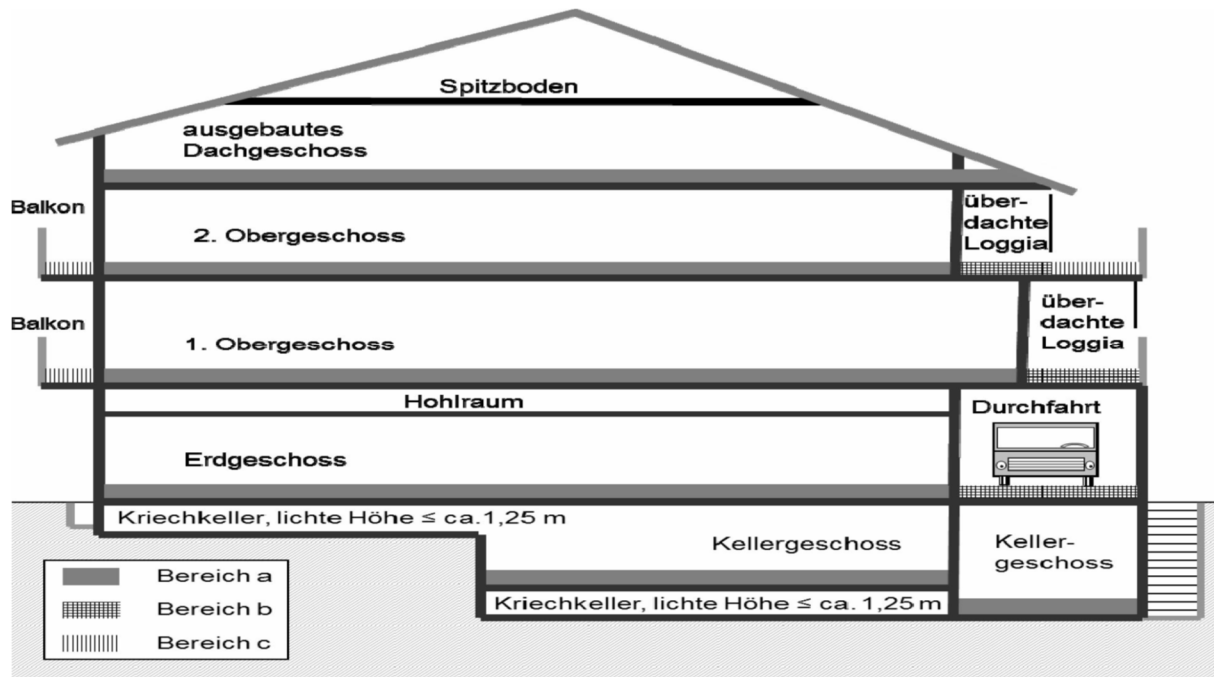
Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01



* Der Bereich c (gem. DIN 277 - nicht überdeckte Grundflächen und Rauminhalte) wird in der Verkehrswertermittlung bzw. in der NHK 2010 nicht gesondert erfasst

Geschoss	Zuordnung zum Gebäudetyp NHK 2010	Tiefe in [m]	Breite in [m]	Bereich (a, b, c)*	Brutto-Grundfläche im [m ²]		Erläuterungen
					Bereich a	Bereich b	
Kellergeschoß	2.01	11,35	8,22	a	93,30		s. Anlage 5
Erdgeschoß	2.01	11,35	8,22	a	93,30		s. Anlage 5
Erdgeschoß / Anbau	2.23	10,95	8,22	a	90,01		s. Anlage 5
Dachgeschoß	2.01	11,35	8,22	a	93,30		s. Anlage 5
Summen der Einzelbereiche in [m²] Typ 2.01 =					279,90		
Summen der Einzelbereiche in [m²] Typ 2.23 =					90,01		
Brutto-Grundfläche gesamt (Bereiche a+b) in [m²] =					369,91		

Garage	Zuordnung zum Gebäudetyp NHK 2010	Tiefe in [m]	Breite in [m]	Brutto-Grundfläche
Doppelgarage	14.1	7,15	6,49	46,40 m²

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur:

-

Aktenzeichen:

-

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück:

123

Gutachten Nr.:

1234-01

4.6.3 Grundstücksausnutzung

Grundflächenzahl (GRZ): $229,71 \text{ m}^2 / 695 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,33$

Die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ): $181,31 \text{ m}^2 / 695 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,26$

Die GFZ gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): $253,29 \text{ m}^2 / 695 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,36$

Die WGFZ gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlage auf einem Grundstück; sowie weitere Flächen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen; zu der Fläche des Baugrundstückes an. Die entsprechenden Flächen außerhalb der Vollgeschosse sind – soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen – wie folgt zu ermitteln:

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses.

4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1965 erstellt. Da im Zuge des Anbaus im Jahr 2010 eine Kernsanierung erfolgte, wird ein gewogenes Baujahr des Gesamtgebäudes ermittelt. Als Wägungsparameter dient hier die BGF. Die Vorgehensweise orientiert sich am Sachwertmodell der AGVGA-NRW vom 11.07.2017. Die GND des Gesamtgebäudes liegt bei 75 Jahren.

Fiktives Baujahr Hauptgebäude:	2010 (Jahr der Kernsanierung) abzüglich 10% der Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren) = 2002
Fiktives Alter Hauptgeb. zum WEST:	2020 – 2002 = 18 Jahre
Baujahr Anbau:	2010
Alter Anbau zum WEST:	2020 – 2010 = 10 Jahre
Fiktives Alter Gesamtgebäude: (Wägungsparameter BGF)	Hauptgebäude (18 J. x 76 / 100) + Anbau (10 Jahre x 24 / 100) = 16 J.
Fiktives Baujahr des Gesamtgebäudes:	2020 (WEST) – 16 J. (fiktives Alter) = 2004
RND des Gesamtgebäudes:	75 J. (GND) – 16 J. (Alter) = 59 Jahre.

Die Anlage 3 der SW-RL gibt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser der Standardstufe 4 mit 75 Jahren an. Diese Vorgabe kommt hier zum tragen und wird sachverständig bestimmt.

Da der Sachwertfaktor für Einfamilienhausgrundstücke laut Grundstücksmarktbericht 2018 der Stadt Bamberg auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie ermittelt wurde, wurde dieser Umstand, modellkonform, bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Aufgrund dieser Vorgaben ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 59 Jahren (75 – 16 [GND - fiktives Alter Gesamtgebäude]).

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

5. Gesamteindruck

Zum Wertermittlungsstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)	Die Wohn- und Verkehrslage ist als gut einzustufen.
Das Grundstück (Unterhaltungszustand, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen usw.)	Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf. Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut.
Das Gebäude (Aufbau, Unterkellerung, Nutzung, Ausstattung, Unterhaltungszustand)	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges, freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem eingeschossigen Flachdach-Anbau Das Gebäude ist – bis auf den Anbau - voll unterkellert. Der Keller verfügt über mehrere Lichtschächte. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist als gut anzusehen Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf.
Das Garagengebäude	Eine Doppelgarage ist an das Wohnhaus angebaut.
Der Grundriss	Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen.
Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse	Gut
Bauschäden und Baumängel	Siehe 4.4
Wirtschaftliche Wertminderungen	Keine

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße: Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung zulässige Vollgeschosse	k. A.
tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse	I
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung	k. A.
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GFZ = 0,26 / WGFZ = 0,36
Dienstbarkeiten	keine
Nutzungsrechte	keine persönlichen Dienstbarkeiten
Baulasten	keine
wohnungsrechtliche Bindungen	Keine
mietrechtliche Bindungen	keine
abgabenrechtlicher Zustand	ebf
Verkehrsanbindung	gut
Nachbarschaft	überwiegend offene Bebauung
Wohnlage	gut
Geschäftslage / Infrastruktur	gut
Umwelteinflüsse	keine
Ertragssituation	k. A.
Grundstücksgröße	695 m ² lt. Angabe Liegenschaftskataster - Da die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße von 725 m ² keinen öffentlichen Glauben genießt, wird hier die Angabe aus dem Liegenschaftskataster genommen.
Grundstücksbreite	Ø 23 m
Grundstückstiefe	Ø 30 m
Grundstückszuschnitt	rechteckig
Bodenbeschaffenheit	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen, altlastenfrei
Gebäudeart	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau
Bauweise	massiv
Baugestaltung	Offene Bebauung
Größe	ca. 193,20 m ² Wohnfläche
Ausstattung der Bebauung	gute Ausstattung
Qualität der Bebauung	Gute Qualität mit leichtem Instandhaltungsrückstau
energetischer Zustand	Energieeffizienzklasse D
Baujahr (ursprünglich)	1965
Baujahr (gewogenes BJ)	2004
Liegenschaftszinssatz	2,7 %
Restnutzungsdauer	59 Jahre

 Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**
Musterstadt
Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV

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.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

A. Prüfung der Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i. S. d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

B. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

C. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre). Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4).

7.2.1 Bodenrichtwertanpassung

Nach schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bamberg vom 10.11.2020 sowie nach der Bodenrichtwertkarte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Lage	Reines Wohngebiet (WR)	Reines Wohngebiet (WR)
Bodenrichtwert	325 €/m ²	---
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei
Bodenrichtwert für Gartenland	---	---
Grundstücksgröße	700 m ²	695 m ²
Grundstückstiefe	30 m	Ø ca. 30 m
Grundstücksbreite	k. A.	Ø ca. 25 m
Bauweise	k. A.	offen
Ausnutzung	k. A.	II
Grundstücksform, -zuschnitt	k. A.	rechteckig
Grundflächenzahl (GRZ)	k. A.	0,33
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,50	0,36
Stichtag des BRW	31.12.2018	---
Bodenpreisindex zum WEST	k. A.	100%
Bodenbeschaffenheit	k. A.	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen	k. A.	Keine wertbeeinflussenden

Die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen weitgehend mit denen des Richtwertgrundstücks überein. Anpassungen sind lediglich in der Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) erforderlich. Zudem gibt der GAA zum Wertermittlungsstichtag eine Bodenwertsteigerung für gute Wohnlagen von 6% vor.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	Keine
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts an den Wertermittlungstichtag	Lt. telefonischer Auskunft (Herr Muster) des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Musterstadt vom 10.11.2020, ist zum Richtwertstichtag 31.12.2018 keine zeitliche Anpassung erforderlich.
Anpassung des Bodenrichtwerts an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse (GFZ)	Keine
Anpassung des Bodenrichtwerts an die bauliche Nutzung (WGFZ)	Aufgrund der Abweichung zwischen Richtwertgrundstück (0,50) und Bewertungsgrundstück (0,36) ist eine Anpassung erforderlich. Auf Basis der vom GAA vorgegebenen Umrechnungskoeffizienten wurde hier der entsprechend Wert mittels Interpolation festgestellt. Dieser Anpassungsfaktor beträgt 0,88.
Anpassung wegen der Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich laut Telefonat mit dem Gutachterausschuss der Stadt Musterstadt, Herr Muster vom 11.10.2020 in einer guten Wohnlage, daher ist ein Zuschlag von 6 % sachgerecht.
angepasster beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	303,23 €/m² (325,00 x 1,06 x 0,88)

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße: Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Tabellarische Zusammenfassung der Bodenwertberechnung

Anwendung	J
Bodenrichtwertrichtlinie [J / N]:	J

Gegenüberstellung des Richtwertgrundstückes zum Bewertungsgrundstück			
	Richtwertgrundstück (RWG)	Bewertungsgrundstück	
Bodenrichtwert BRW [€] (für die "marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche")	325		
Bodenrichtwert BRW [€] (für die ggf. vorhandene "selbständig nutzbare Teilfläche" / "Hinterland" / "Gartenland")	0		
Entwicklungszustand (B / R / E)	B	B	
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz (SU / SB / EU / EB)	k. A.	k. A.	
Beitragssituation (- / ebf / ebpf)	ebf	ebf	
Zonennummer	1349		
Art der Nutzung (W / WS / WR / WA / WB / M / MD / MI / MK / G / GE / GI / S / SE / SO / GB)	WR	WR	
Ergänzung zur Art der Nutzung (EFH / MFH / GH / WGH / BGH / BH / PL / WO / FEH / FZT / LAD / EKZ / MIES / BI / MED / HAF / GAR / MIL / LP / ASB)	EFH	EFH	
Bauweise oder Anbauart (o / g / a / eh / ed / dh / rh / m / re)	k. A.	o	
Merkmal der baul. Nutzung	Geschosszahl (römische Ziffer)	k. A.	
	wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ	0,5	0,36
	Geschossflächenzahl GFZ	k. A.	0,26
	Grundflächenzahl GRZ	k. A.	0,33
	Baumassenzahl BMZ	k. A.	k. A.
Grundstückstiefe t in m	30	30	
Grundstücksbreite b in m	k. A.	k. A.	
Grundstücksfläche f in m ² ("marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche")	700	695	
... ggf. zusätzlich vorhandene "selbständig nutzbare Teilfläche" / "Hinterland" / "Gartenland"		0	
weitere Merkmale	k. A.	k. A.	
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2018		
Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes			
	... als Faktor ...	Kommentar / Hinweis ...	
(A) Faktor Abweichung zeitliche Anpassung	1,00		
(B) Faktor abweichende Grundstückstiefe (falls nicht bereits durch Flächenzuordnung berücksichtigt)	1,00		
(C) Faktor abweichende Grundstücksbreite (falls nicht bereits durch Flächenzuordnung berücksichtigt)	1,00		
(D) Faktor abweichende Grundstücksfläche (falls nicht bereits durch Flächenzuordnung berücksichtigt)	1,00		
(E) Faktor Grundstücksausnutzung (GFZ- oder WGFZ-Anpassung)	0,88		
(F) Faktor Abweichungen Grundstücksform, Sonnenverlauf, Immission o.ä.	1,00		
(G) Faktor Anpassung (LAGE)	1,06		
(H) Faktor Anpassung sonstiges	1,00		
Anpassungsfaktor Abweichungen gesamt [A*B*C*D*E*F*G*H]	0,933		
Miteigentumsanteil bei ETW [Anteil Bewertungseinheit / Anteile Gesamt]	1	1	
Bodenwertberechnung			
Grundstücksfläche ("marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche") [m ²] x	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (rd.) BRW x Abweichung gesamt [€/m ²]	x Miteigentumsanteil = Bodenwert "marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche" [€]	
695	303,23	210.745	

Verkehrswertgutachten Gemarkung:

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten, der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie u.U. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- Standardmerkmale
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und der
- in den Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) nicht erfassten Bauteile

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktangepassten, vorläufigen Sachwert.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV - Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Position innerhalb der Sachwertermittlung ist in § 8 Abs. 2 ImmoWertV erläutert. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst abschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten, vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen (Bruttogrundfläche BGF) zu vervielfachen.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind.

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen, oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die NHK 2010 sind in Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 beschrieben.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die NHK 2010 enthalten neben den **Kostenkennwerten** weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten **Baunebenkosten (diese sind bereits in den Kostenkennwerten enthalten)**, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Im Folgenden sind die Kostenkennwerte für das Bewertungsobjekt dargestellt (es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Gebäudemix):

Gebäude:		Doppel- und Reihenendhäuser			
Gebäudetyp:	2.01	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut (urspr. Gebäude)			
Kostenkennwerte (NHK 2010) pro m ² / BGF (einschließlich Baunebenkosten 17 %)					
Standardstufe	1	2	3	4	5
DH / REH	615	685	785	945	1180

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps

Gebäude:		Doppel- und Reihenendhäuser			
Gebäudetyp:	2.23	Erdgeschoss (Anbau)			
Kostenkennwerte (NHK 2010) pro m ² / BGF (einschließlich Baunebenkosten 17 %)					
Standardstufe	1	2	3	4	5
DH / REH	865	965	1105	1335	1670

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps

Gebäude:		Garagen			
Gebäudetyp:	14.1	Einzel-/Mehrfachgaragen			
Kostenkennwerte (NHK 2010) pro m ² / BGF (einschließlich Baunebenkosten 12 %)					
Standardstufe			3	4	5
Garage			245	485	780

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwertrichtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Dazu werden die objektbezogenen Beschreibungen der Gebäudestandards herangezogen (siehe Anlage 6). Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen				1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6
<hr/>						
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01 / 2.23	675	752	862	1039	1298	
Gebäudestandardkennzahl						3,9

Tabelle: Gebäudestandardkennzahl

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Diese zugeordneten Einstufungen (s. Tabelle oben) werden pro Standardmerkmal mit dem zugehörigen Kostenkennwert der Standardstufe und dem Wägungsanteil in Prozent des Standardmerkmals multipliziert. Die sich daraus ergebenden Werte pro Standardmerkmal werden aufsummiert, das Ergebnis ist der objektspezifische Kostenkennwert (s. Tabelle unten). Durch lineare Interpolation mit den Kostenkennwerten der Gebäudeart ergibt sich daraus die Gebäudestandardkennzahl (s. Tabelle oben).

Außenwände	1 x 23% x 1039	239 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1039	156 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1039	114 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1039	114 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1039	114 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1039	52 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1039	93 €/m ² BGF
Heizung	(0,5 x 9% x 862)+(0,5 x 9% x 1039)	86 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	(0,5 x 6% x 862)+(0,5 x 6% x 1039)	57 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1025 €/m² BGF

Tabelle: gewogener Kostenkennwert

Die ursprüngliche Einzelgarage wurde im Zuge der Kernsanierung / des Anbaus zur Doppelgarage erweitert und ist an das Wohngebäude angebaut. Sie ist mit elektrischen Toren ausgestattet. Aufgrund der Massivbauweise ist sie der Standardstufe 4 zuzuordnen. Der Kostenkennwert beträgt somit **485 €/m² BGF**.

Korrekturen und Anpassungen

Keine

Baupreisindex gemäß § 22 Abs. (3) ImmoWertV

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag zum Baupreisindex im Basisjahr (2015 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der letzte, vor dem Wertermittlungsstichtag **veröffentlichte** Bundesbaupreisindex zu Grunde gelegt (hier zuletzt veröffentlichter Wert vor dem WEST: Wert des II. Quartals 2020).

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Da hier das Basisjahr der Normalherstellungskosten nicht mit dem Basisjahr des Baupreisindex übereinstimmt, muss eine Umrechnung auf das Basisjahr der NHK 2010 erfolgen. Diese Umrechnung erfolgt über die Ermittlung des mittleren Index des Jahres 2010. Zuletzt vor dem WEST veröffentlichter BPI mit der Basis 2015 = 100 dividiert durch den mittleren Index des Jahres 2010, also 90,1:

$$117,7 / 90,1 \times 100 = 130,6$$

Somit ergibt sich ein anzuwendender Faktor für den Baupreisindex von $130,6 : 100 = 1,306$

Kostenkennwert des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Kostenkennwert des Wohngebäudes [€/m ²]	1025,00
x	Baupreisindex	1,306
=	korrigierter Kostenkennwert [€/m²]	1339,00

Kostenkennwert der Garage

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

	Kostenkennwert der Garage [€/m ²]	485,00
x	Baupreisindex	1,306
=	korrigierter Kostenkennwert [€/m²]	633,40

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt.

Art des Gebäudes	vorhandene Brutto-Grundfläche (BGF)	Erläuterungen
Einfamilienhaus	369,91 m ²	vgl. Kap. 4.6.2.
Doppelgarage	46,60 m ²	vgl. Kap. 4.6.2.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert [€/m ²]	1339,00
x	Brutto-Grundfläche [m ²]	369,91
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes [€]	495.309,00

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt	Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße: Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Herstellungskosten der Doppelgarage

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Doppelgarage wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert [€/m ²]	633,40
x	Brutto-Grundfläche [m ²]	46,20
=	Herstellungskosten der Doppelgarage [€]	29.390,00

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Geräteschuppen sind in Ansatz zu bringen.

Bauliche Anlagen sind oftmals mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbädern, Aufzügen, Rolltreppen oder Sprinkleranlagen ausgestattet. Diese Einrichtungen sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten der Gebäude enthalten.

Im vorliegenden Fall sind die unter Punkt 4.2.5 aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen wertmäßig nicht zu erfassen, da diese laut Sachwertfaktorenmodell des Gutachterausschusses der Stadt Bamberg innerhalb der Sachwertfaktorenabteilung keine Berücksichtigung finden.

Gesamtnutzungsdauer gemäß § 23 ImmoWertV und SW-RL

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 23 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Gebäudestandardkennzahl von 3,90.

Die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhausgrundstücke wird laut Anlage 3 der SW-RL in der Standardklasse 3 mit 70 Jahren und in der Standardklasse 4 mit 75 Jahren angegeben. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Berücksichtigung der ermittelten Standardklasse von 3,9 eine Gesamtnutzungsdauer von 74,5 – gerundet 75 Jahren. Modellkonform wurde dieser Wert, auch unter Würdigung des Erhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, übernommen.

Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. (6) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können (vgl. § 6 Abs. (6) ImmoWertV). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich wie unter Punkt 4.7 beschrieben eine Restnutzungsdauer von 59 Jahren. Mithin: Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (75 Jahre) abzüglich fiktives Alter (16 Jahre) = RND von 59 Jahren.

Das in der SW-RL (Anlage 4) zur Orientierung und Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen enthaltene Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, kommt hier nicht zum Tragen.

Nachdem die Doppelgarage an das Wohngebäude angebaut ist, bilden diese eine wirtschaftliche Einheit. Die RND gilt somit für beide Bauwerke.

Alterswertminderung gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung (AWM) wird in einem Prozentsatz der Herstellkosten der baulichen Anlagen ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet:

$$\text{AWM in \%} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} * 100 = (75 - 59) / 75 * 100 = \text{rd. } 21 \%$$

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Sachwert der baulichen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes und der Garage[€]	524.699,00
-	Alterswertminderung 21 %	110.187,00
=	Zeitwert des Wohngebäudes und der Garage [€]	414.512,00
+	Zeitwert sonstige Nebengebäude, Bauteile und Einrichtungen [€]	0,00
=	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	414.512,00

Der Sachwert der baulichen Anlagen beträgt somit **€ 414.512,00**

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen Es sind folgende bauliche Außenanlagen am Bewertungsobjekt vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Flächen und Wege vor dem Gebäude.

Laut Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses der Stadt Bamberg werden die baulichen Außenanlagen mit pauschal 3 % des Sachwerts der baulichen Anlagen wertmäßig erfasst. Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	414.512,00
*	pauschaler Wertansatz als Faktor	0,03
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen [€]	12.435,00

Sonstige Anlagen

Sonstige Anlagen sind Anlagen, die nicht schon im Bodenwert erfasst sind, z.B. parkähnliche Gärten oder besonders wertvolle Anpflanzungen. Am Bewertungsobjekt befinden sich keine sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich aus der Addition der Werte für die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, hiermit **€ 12.435,00**.

Bodenwert

Der Bodenwert beträgt € 210.745,00 (siehe dazu 7.3.2 Bodenwertberechnung)

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen [€]	414.512,00
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen [€]	12.435,00
+	Bodenwert [€]	210.745,00
=	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€]	637.692,00

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV

Nach ImmoWertV sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- durch Abrufen von Daten aus Datenbanken externer Dienstleister
- durch eigene Erhebungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Bamberg ermittelt und im Grundstücksmarktbericht vom 31.12.2018 veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte von € 650.000,00 bzw. € 600.000,00 eine Marktanpassung, in Abhängigkeit des Sachwertes, Größe der Wohnfläche, Größe der Grundstücksfläche und Höhe des Bodenwertes von 8,0 bzw. 5,0 Prozent vorgenommen werden. Interpoliert auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich eine Marktanpassung von 7,2 Prozent (Sachwertfaktor = 0,928). Die vom Gutachterausschuss angegebene Marktanpassung wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€]	637.692,00
x	Sachwertfaktor	0,928
=	Marktangepasster, vorläufiger Sachwert [€]	591.778,00

Bei dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte, den Wert beeinflussende, abweichende, individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjekts, wie

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, soweit sie bei der Berechnung bis zu dieser Stelle noch nicht berücksichtigt wurden, durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Bei dem hier vorliegenden Fall sind aufgrund der sich lösenden Tapeten im Schlafzimmer (EG) und den beiden Wohnräumen im OG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in wertrelevanter Ausprägung vorhanden und somit auch wertrelevant zu berücksichtigen. Die erforderlichen Malerarbeiten wurden durch mehrere Kostenvoranschläge unterschiedlicher Fachfirmen ermittelt und liegen im Durchschnitt bei rund 2.550,00 Euro.

Daraus ergibt sich:

	Marktangepasster, vorläufiger Sachwert [€]	591.778,00
-	boG [€]	2.550,00
=	Sachwert [€]	589.228,00
=	Sachwert gerundet [€]	589.000,00

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur:

-

Aktenzeichen:

-

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück:

123

Gutachten Nr.:

1234-01

7.3.2 Sachwertberechnung

Tabellarische Zusammenfassung der Sachwertberechnung nach SW-RL			
Sachwertberechnung			[€] (rd.)
Operator	Kostenkennwert Wohngebäude aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Wohngebäudes [€ / m ² Bruttogrundfläche BGF]		1025,00
	+/-	Zu- / Abschlag Grad d. Nutzbarkeit nicht ausgebautes DG [€]	0,00
	+	Zuschlag vorhandener Drempel bei nicht ausgebautem DG [€]	
	-	Abschlag fehlender Drempel bei ausgebautem DG [€]	
	+	Zuschlag ausgebaute Spitzboden im Dachgeschoss [€]	
	+	Zuschlag Staffelgeschoss [€]	0,00
	+/-	Zu-/ Abschlag Wohnungsgröße (nur bei MFH / Mischnutzung) [€]	0,00
	+/-	Zu- / Abschlag Grundrissart (nur bei MFH / Mischnutzung) [€]	0,00
	=	aufsummierter Kostenkennwert [€ / m ² -BGF]	1.025,00
	x	Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,306
=	Kostenkennwert NHK 2010 zum WEST [€ / m ² BGF] ... gerundet		1.339
x	Bruttogrundfläche BGF des Wohngebäudes [m ²]		369,91
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes (a)		495.309
		Kostenkennwert Garage aus NHK 2010 [€ / m ² Bruttogrundfläche BGF]	485
	x	Bruttogrundfläche BGF der Garage [m ²]	46,4
	x	Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,306
=	Herstellungskosten der Garage (b)		29.390
=	Herstellungskosten (HK) des Wohngebäudes und der Garage (a) + (b)=(c)		524.699
-	lineare Alterswertminderung d. HK d. Wohngebäudes u. d. Garage [%; €]		21
=	Zeitwert des Wohngebäudes und der Garage (d)		414.512
		Zeitwert besondere Bauteile (z.B. Kelleraußentreppe, Gaube, Vordach etc.)	0,00
		Zeitwert sonstige Einrichtungen (z.B. Sauna)	+ 0,00
		Zeitwert sonstige Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen)	+ 0,00
	=	Zeitwert der in den NHK 2010 nicht erfassten Bauteile (e)	0
=	Sachwert der baulichen Anlagen (d + e) = (f)		414.512
	3,00	Sachwerte der baulichen Außenanlagen (z.B. Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) ... % vom Sachwert der baulichen Anlagen	12.435
+	0,00	Sachwerte der sonstigen Anlagen (z.B. parkähnliche Gärten, besonders wertvolle Anpflanzungen)	0
=	Sachwert d. baulichen Außenanlagen und sonst. Anlagen gesamt (g)		12.435
+	Bodenwert (h)		210.745
=	vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks (f + g + h)		637.692
x	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)		0,928
=	marktangepasster, vorläufiger Sachwert		591.778
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		wert-steigernd	wert-mindernd
		Mehrertrag ("overrent") bzw. Minderertrag ("underrent")	0,00
		Baumängel / -schäden	2.550,00
		Wirtschaftliche Überalterung	0,00
		Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	0,00
		Freilegungskosten	0,00
		Bodenverunreinigungen	0,00
		grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00
		sonstiges boG (hier: _____)	0,00
		sonstiges boG (hier: _____)	0,00
=	Summe der boG's insgesamt		-2.550,00
=	Sachwert		589.228
	Sachwert gerundet		589.000

Verkehrswertgutachten Gemarkung:

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-) Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt-) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags-) **Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag

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

Wohnfläche	ca. 193,2 0m ²
Tatsächliche Nettokaltmieten	Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung von der Eigentümerin selbst bewohnt.
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	9,00 €/m ² Die marktüblich erzielbare Miete konnte aus dem Mietspiegel 2019 der Stadt Musterstadt abgeleitet werden. Dort wird für Wohnungen mit über 90 qm Wohnfläche und den Baujahren 1995 – 2008 eine Mietspanne von 7,50 EUR bis 9,05 EUR angegeben. Mittels linearer Interpolation in Bezug auf das für das Bewertungsgebäude ermittelte fiktive Baujahr 2004, ergibt sich ein Mietpreis von 8,57 EUR/m ² . Laut Mietspiegel ist für Häuser in guter Wohnlage ein Zuschlag von 5,0 % zu berechnen. Die so ermittelte marktübliche Miete von 9,00 EUR/m ² wurde zudem durch Recherchen über die Immobilienportale www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de auf Plausibilität geprüft und sachverständig festgelegt. Ebenso wird im genannten Mietspiegel die Miete je Garagenstellplatz in Höhe von 55,00 EUR angegeben.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Mieteinheit		Wohnfläche	tatsächliche Miete monatlich (€/m ²)	marktüblich erzielbare Miete monatlich (€)	Rohertrag jährlich (€)
Haus		193,20 m ²	0	9,00 €	20.866,00 €
Garage		2 Stück	0	je 55,00 €	1.320,00 €
	Summe		0		22.186,00 €

Rohertrag

Auf der Grundlage der oben angegebenen, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich ein Jahres-Rohertrag in Höhe von: € **22.186,00**.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die Bewirtschaftungskosten werden auf Basis der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie in Ansatz gebracht.

Grundlage der Festsetzung der Bewirtschaftungskosten ist Basis der Daten des Liegenschaftszinssatzes. Laut Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses der Stadt Bamberg mit Stand 31.12.2018 erfolgt die Berechnung der BWK auf Basis der Daten LZ 2018.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Prozentual entsprechen die Beträge für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis 15 % des Jahresrohertrags.

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten Hauptgebäude		295,00
Verwaltungskosten Garage		78,00
Instandhaltungskosten Hauptgebäude		2318,00
Instandhaltungskosten Garage		174,00
Mietausfallwagnis Wohnen in %:	2,00	443,72
Bewirtschaftungskosten (nur Vermieteranteil)		3.308,72
sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten		0,00

Bewirtschaftungskosten ins- 3.309,00 €
gesamt (rd.): 15 % des Rohertrags

Ertragswertberechnung		Erträge je Ertragsart (z.B. Miete) [€ /m ²]	Größe der Ertragsein- heit [m ²] [Stck.]	Monate pro Jahr	[€] (rd.)
Nr.	Ertragsart / Operator		x	x	=
1.	Erträge aus Vermietung (hier: Hauptwohnung)	9,00	193,20	12	20.866
2.	Erträge aus Vermietung (hier: Einliegerwohnung)	0,00	0,00	12	0
3.	Erträge aus Vermietung (hier: Garage /-stellplätze)	55,00	2,00	12	1.320
=	Marktüblicher Jahresrohertrag				22.186
	Bewirtschaftungskosten (nur Vermieteranteil)	3.309			
	Bewirtschaftungskosten prozentual	15			
	sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten	+	0		
-	Summe der Bewirtschaftungskosten	=			3.309
=	Jahresreinertrag				18.877

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssatz

2,70 %

Auf Basis des Immobilienmarktberichtes (Stand 31.12.2018) der Stadt Musterstadt wird unter Würdigung der Parameter Gebäudeart und der Rest-nutzungsdauer der Liegenschaftszinssatz mit 2,70 % festgelegt.

Erläuterung:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer

Fiktives Baujahr:	2004
Tatsächliches Alter zum WEST:	55
Fiktives Alter zum WEST:	16
Restnutzungsdauer (RND):	59

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß Anlage 1 der ImmoWertV ein Vielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 59 Jahre, berechnet wird.

In diesem Fall wird laut Gutachterausschuss der Liegenschaftszins von 2,7 % in Ansatz gebracht. Der Barwertfaktor errechnet sich aus:

$$BWF = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1)) = \mathbf{29,346}$$

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

wobei:
 $n = \text{Laufzeit (RND)}$
 $q = p + 1$
 $p = \text{Liegenschaftszins}$

Ertragswert

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal-)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen, wie folgt:

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

8. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen

Im vorliegenden Fall sind **keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen** bei der endgültigen Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

9. Plausibilitätsprüfung gem. § 13 ImmoWertV

Der Ertragswert weicht lediglich ca. 1,0 % vom (für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen) Sachwert ab und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

10. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bamberg, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Wesentlichen **am Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag, dem 31.07.2020, ermittelt mit rd.

€ 589.000,00

(in Worten: fünfhundertneunundachtzigtausend Euro)

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

11. Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Musterstadt, 30. November 2020



Max Mustermann

Bau - Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Letzte Änderung vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO

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

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 588) BayRS 2132-1-I

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006); Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798; *Kommentar des Autors: (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen)*

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)

EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
Stand: Inkrafttreten der letzten Änderung: 28. Oktober 2015 (Art. 5 VO vom 24. Oktober 2015)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277

„Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ mit dem Ausgabedatum 2005-02

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 8. Auflage, Köln, 12.12.2016.

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 5. Auflage 06.10.2015

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Anlage 1 - Auszug aus der Liegenschaftskarte

PLATZHALTER

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Anlage 2 - Grundbuchauszug

Grundbuch: Amtsgerichtsbezirk Bamberg
Grundbuch von Bamberg
Blatt Nr: 12345
Auszug vom 23.07.2020 (Datum des Abrufs)

Bestands- Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem
verzeichnis: Eigentum verbundenen Rechte
lfd.Nr.:1 Flurstück Nr. 779
Gartenweg XXX
Gebäude- und Freifläche
Größe: 725 m²

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis
Keine Eintragungen

Abteilung I: Eigentümer
lfd.Nr.1: Dr. Ute Musterfrau, geb. Mustermann, 70188 Stuttgart

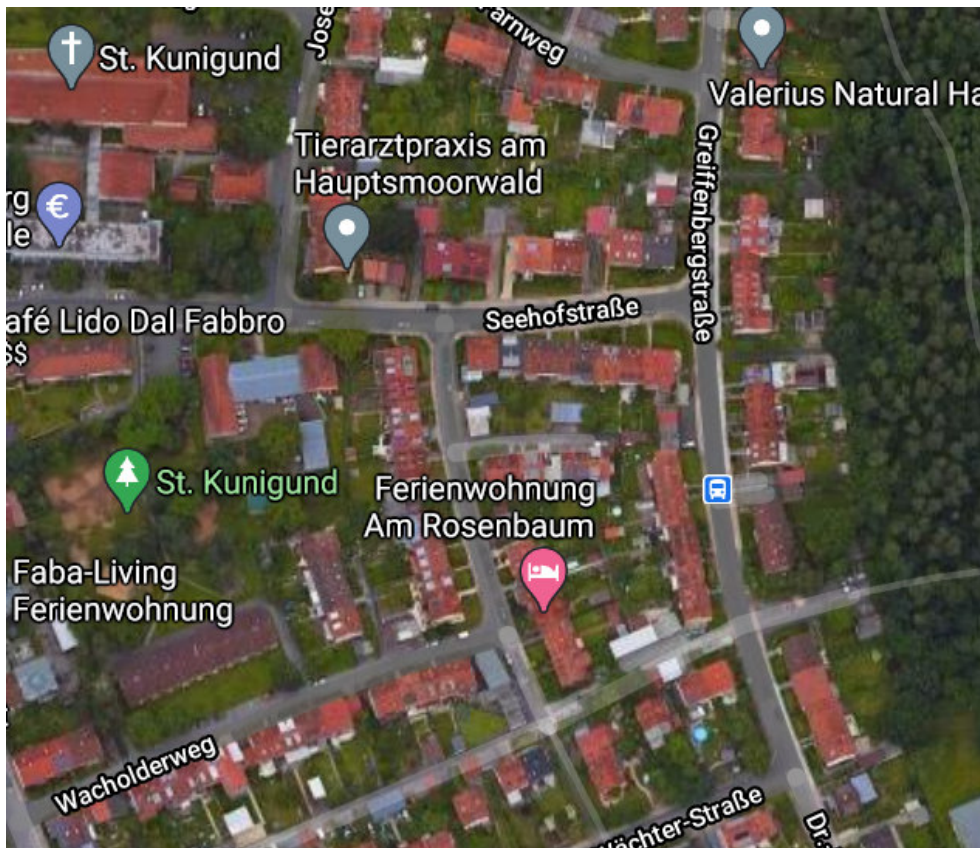
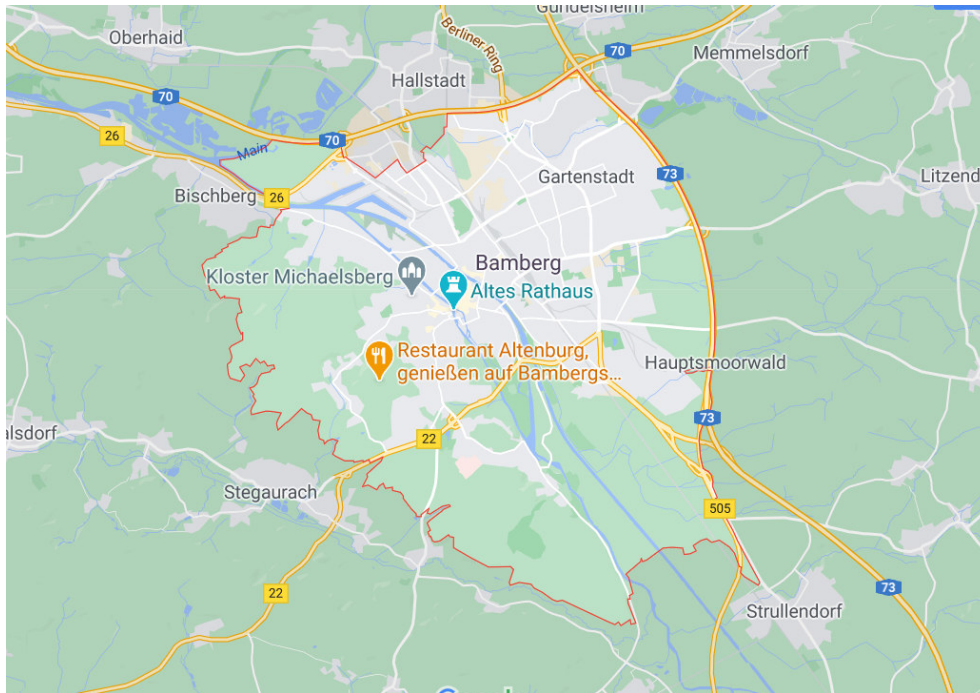
Abteilung 2: Kein Eintrag

Abteilung 3: Kein Eintrag

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Anlage 3 – Karten zur Makro- und Mikrolage



Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Anlage 4 – Fotodokumentation



Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Anlage 5 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten

PLATZHALTER

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Anlage 6 – Tabelle 1, Anlage 2 der SW-RL vom 05.09.2012: Beschreibung der Gebäudestandards
Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bodendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Verkehrswertgutachten Gemarkung:
Musterstadt
Flur:
-
Aktenzeichen:
-
Straße:
Musterstraße. 1
Flurstück:
123
Gutachten Nr.:
1234-01

Anlage 7 – Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Musterstadt
Baujahr: 2004
Modernisierungsgrad:
Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 75
Jahre
Restnutzungsdauer: 59 Jahre
lineare Alterswertminderung:
21,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen				1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01 / 2.23	675	752	862	1039	1298	
Gebäudestandardkennzahl						3,9

Außenwände	1 x 23% x 1039	239 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1039	156 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 1039	114 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 1039	114 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1039	114 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1039	52 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1039	93 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 862 + 0,5 x 9% x 1039	86 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 862 + 0,5 x 6% x 1039	57 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1025 €/m² BGF

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur:

-

Aktenzeichen:

-

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück:

123

Gutachten Nr.:

1234-01

Anlage 8 – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 31.12.2018 veröffentlicht 30.08.2019 für erschlossene, baureife Grundstücke im Zonenbereich des Bewertungsobjektes (gute Wohnlage)

325 B ebf (1349)
WR EFH WGFZ 0,50 t30 f700

Nach Auskunft des GAA: Bodenwertsteigerung zum Wertermittlungsstichtag: 2% einfache Wohnlage, 5% mittlere Wohnlage, 6% gute Wohnlage, 8% sehr gute Wohnlage
Der Gutachterausschuss hat die Auswertung der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011 vorgenommen.
Die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind nach dem Nutzungsartenkatalog der BRW-RL, dortige Anlagen 1 und 2 angegeben:

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Anlage 9 – Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors des örtlichen Gutachterausschusses

Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses Bamberg vom 31.12.2018

Normalherstellungskosten Gebäudestandard	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL v. 18.10.2012) nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße Bezugsmaßstab Baupreisindex	in den NHK 2010 enthalten keine Brutto-Grundfläche Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer	ursprüngliches Baujahr nach Anlage 3 SW-RL und gewogenem Standard Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 3%
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	keine Berücksichtigung innerhalb der Sachwertfaktorenableitung
Wertansatz für Nebengebäude	Herstellungskosten oder nutzungsbedingte Zeitwerte
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen	keine Berücksichtigung innerhalb der Sachwertfaktorenableitung
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine Berücksichtigung innerhalb der Sachwertfaktorenableitung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	550 - 750 m ²
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Bodenrichtwertbereich Bamberg Zone 1349

Sachwert in €	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser,
100.000 €	1,42
150.000 €	1,29
200.000 €	1,21
250.000 €	1,15
300.000 €	1,11
350.000 €	1,09
400.000 €	1,06
450.000 €	1,04
500.000 €	1,01
550.000 €	0,98
600.000 €	0,95
650.000 €	0,92
700.000 €	0,90
750.000 €	0,88
800.000 €	0,87

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

Anlage 10 – Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses

Liegenschaftszinssatz: 2,70 %
Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand 31.12.2018)

Grundstücksart	Einfamilienhäuser
Rohertrag	Marktüblich erzielbarer Ertrag gemäß Mietspiegel
Wohnflächen	Gemäß Wohnflächenverordnung
Bewirtschaftungskosten	Nach Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 3 SW-RL
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Analog den Parametern des Sachwertfaktormodells
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Im Rohertrag enthalten
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Keine Berücksichtigung innerhalb der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes
Bodenwert	ungeämpft, zutreffender Bodenrichtwert angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	550 - 750 m ²
Räumlicher Bereich der Kauffälle	Bodenrichtwertbereich Bamberg Zone 1349

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt		Flur:	-	Aktenzeichen:	-
Straße:	Musterstraße. 1	Flurstück:	123	Gutachten Nr.:	1234-01

© **Urheberschutz**

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Verkehrswertgutachten **Gemarkung:**

Musterstadt

Flur: -

Aktenzeichen: -

Straße: Musterstraße. 1

Flurstück: 123

Gutachten Nr.: 1234-01

Hilfreiche Seiten zur Wertermittlungsrecherche:

1. Preisatlas von Homeday: <https://www.homeday.de/de/preisatlas>
2. Immobilienkompass von Capital: <https://www.capital.de/immobilien-kompass/>
3. Immobilien Preisfinder der LBS: <https://www.lbssw.de/microsite/preisfinder/lbsi/index.html>
4. BORIS - Bodenrichtwerte: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>
5. Preisspiegel der LBS: <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/wp-content/uploads/2022/07/Markt-fuer-Wohnimmobilien-2022.pdf>

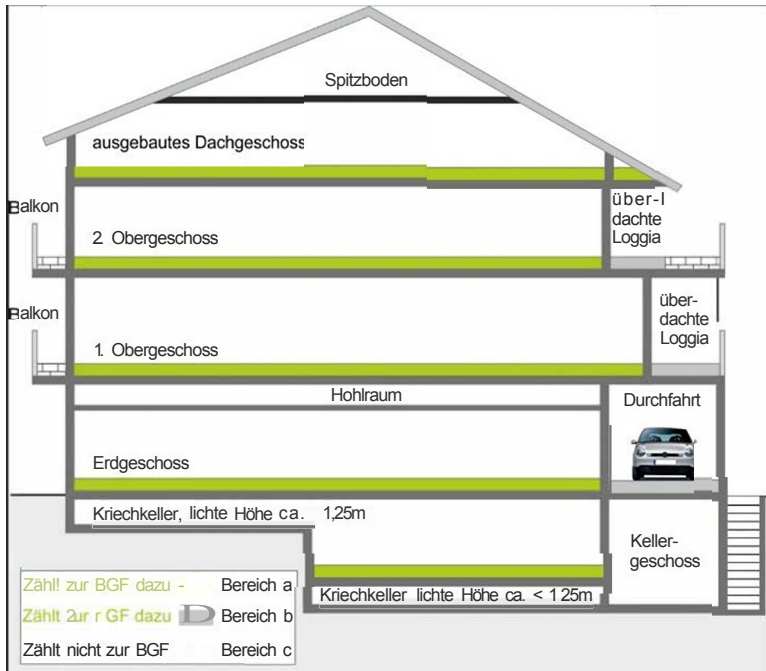
6. Baupreisindex Statistisches Bundesamt:
[https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223234.pdf? blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/bauwirtschaft-preise-2170400223234.pdf?blob=publicationFile)
7. Liegenschaftszins § 188 BewG: https://www.gesetze-im-internet.de/bewg/_188.html
8. ImmoWertV: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/
9. Bewertungsprogramme:
 - Sprengnetter
 - Lora
 - ...

Ertragsvervielfältiger (Restnutzungsdauer 1 bis 50 Jahre) (Tabelle 13.0)

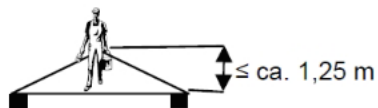
RND Jahre	Liegenschaftszinssätze											
	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5
1	0,980	0,976	0,971	0,966	0,962	0,957	0,952	0,948	0,943	0,939	0,935	0,930
2	1,942	1,927	1,913	1,900	1,886	1,873	1,859	1,846	1,833	1,821	1,808	1,796
3	2,884	2,856	2,829	2,802	2,775	2,749	2,723	2,698	2,673	2,648	2,624	2,601
4	3,808	3,762	3,717	3,673	3,630	3,588	3,546	3,505	3,465	3,426	3,387	3,349
5	4,713	4,646	4,580	4,515	4,452	4,390	4,329	4,270	4,212	4,156	4,100	4,046
6	5,601	5,508	5,417	5,329	5,242	5,158	5,076	4,996	4,917	4,841	4,767	4,694
7	6,472	6,349	6,230	6,115	6,002	5,893	5,786	5,683	5,582	5,485	5,389	5,297
8	7,325	7,170	7,020	6,874	6,733	6,596	6,463	6,335	6,210	6,089	5,971	5,857
9	8,162	7,971	7,786	7,608	7,435	7,269	7,108	6,952	6,802	6,656	6,515	6,379
10	8,983	8,752	8,530	8,317	8,111	7,913	7,722	7,538	7,360	7,189	7,024	6,864
11	9,787	9,514	9,253	9,002	8,760	8,529	8,306	8,093	7,887	7,689	7,499	7,315
12	10,58	10,26	9,954	9,663	9,385	9,119	8,863	8,619	8,384	8,159	7,943	7,735
13	11,35	10,98	10,63	10,30	9,986	9,683	9,394	9,117	8,853	8,600	8,358	8,126
14	12,11	11,69	11,30	10,92	10,56	10,22	9,899	9,590	9,295	9,014	8,745	8,489
15	12,85	12,38	11,94	11,52	11,12	10,74	10,38	10,04	9,712	9,403	9,108	8,827
16	13,58	13,06	12,56	12,09	11,65	11,23	10,84	10,46	10,11	9,768	9,447	9,142
17	14,29	13,71	13,17	12,65	12,17	11,71	11,27	10,86	10,48	10,11	9,763	9,434
18	14,99	14,35	13,75	13,19	12,66	12,16	11,69	11,25	10,83	10,43	10,06	9,706
19	15,68	14,98	14,32	13,71	13,13	12,59	12,09	11,61	11,16	10,73	10,34	9,959
20	16,35	15,59	14,88	14,21	13,59	13,01	12,46	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19
21	17,01	16,18	15,42	14,70	14,03	13,40	12,82	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41
22	17,66	16,77	15,94	15,17	14,45	13,78	13,16	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62
23	18,29	17,33	16,44	15,62	14,86	14,15	13,49	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81
24	18,91	17,88	16,94	16,06	15,25	14,50	13,80	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98
25	19,52	18,42	17,41	16,48	15,62	14,83	14,09	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15
26	20,12	18,95	17,88	16,89	15,98	15,15	14,38	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30
27	20,71	19,46	18,33	17,29	16,33	15,45	14,64	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44
28	21,28	19,96	18,76	17,67	16,66	15,74	14,90	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57
29	21,84	20,45	19,19	18,04	16,98	16,02	15,14	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70
30	22,40	20,93	19,60	18,39	17,29	16,29	15,37	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81
31	22,94	21,40	20,00	18,74	17,59	16,54	15,59	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92
32	23,47	21,85	20,39	19,07	17,87	16,79	15,80	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02
33	23,99	22,29	20,77	19,39	18,15	17,02	16,00	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11
34	24,50	22,72	21,13	19,70	18,41	17,25	16,19	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19
35	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27
36	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35
37	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42
38	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48
39	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54
40	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59
41	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65
42	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69
43	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74
44	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78
45	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82
46	29,89	27,15	24,78	22,70	20,88	19,29	17,88	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85
47	30,29	27,47	25,02	22,90	21,04	19,41	17,98	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89
48	30,67	27,77	25,27	23,09	21,20	19,54	18,08	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92
49	31,05	28,07	25,50	23,28	21,34	19,65	18,17	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95
50	31,42	28,36	25,73	23,46	21,48	19,76	18,26	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97

Ertragsvervielfältiger (Restnutzungsdauer 51 bis 100 Jahre) (Tabelle 13.0)

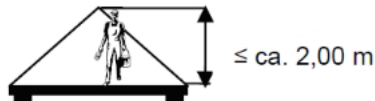
RND Jahre	Liegenchaftszinssätze											
	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5
51	31,79	28,65	25,95	23,63	21,62	19,87	18,34	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00
52	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02
53	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04
54	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06
55	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08
56	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10
57	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12
58	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13
59	34,46	30,68	27,51	24,82	22,53	20,57	18,88	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15
60	34,76	30,91	27,68	24,94	22,62	20,64	18,93	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16
61	35,06	31,13	27,84	25,07	22,71	20,71	18,98	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17
62	35,35	31,35	28,00	25,19	22,80	20,77	19,03	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18
63	35,64	31,56	28,16	25,30	22,89	20,83	19,08	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19
64	35,92	31,76	28,31	25,41	22,97	20,89	19,12	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20
65	36,20	31,96	28,45	25,52	23,05	20,95	19,16	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21
66	36,47	32,16	28,60	25,62	23,12	21,01	19,20	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22
67	36,73	32,35	28,73	25,72	23,19	21,06	19,24	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23
68	36,99	32,54	28,87	25,82	23,26	21,11	19,28	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24
69	37,25	32,72	29,00	25,91	23,33	21,16	19,31	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24
70	37,50	32,90	29,12	26,00	23,39	21,20	19,34	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25
71	37,74	33,07	29,25	26,09	23,46	21,25	19,37	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25
72	37,98	33,24	29,37	26,17	23,52	21,29	19,40	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26
73	38,22	33,40	29,48	26,25	23,57	21,33	19,43	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27
74	38,45	33,57	29,59	26,33	23,63	21,37	19,46	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27
75	38,68	33,72	29,70	26,41	23,68	21,40	19,48	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27
76	38,90	33,88	29,81	26,48	23,73	21,44	19,51	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28
77	39,12	34,03	29,91	26,55	23,78	21,47	19,53	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28
78	39,33	34,17	30,01	26,62	23,83	21,50	19,56	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29
79	39,54	34,31	30,11	26,68	23,87	21,54	19,58	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29
80	39,74	34,45	30,20	26,75	23,92	21,57	19,60	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29
81	39,95	34,59	30,29	26,81	23,96	21,59	19,62	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30
82	40,14	34,72	30,38	26,87	24,00	21,62	19,63	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30
83	40,34	34,85	30,47	26,93	24,04	21,65	19,65	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30
84	40,53	34,97	30,55	26,98	24,07	21,67	19,67	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30
85	40,71	35,10	30,63	27,04	24,11	21,70	19,68	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30
86	40,89	35,22	30,71	27,09	24,14	21,72	19,70	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31
87	41,07	35,33	30,79	27,14	24,18	21,74	19,71	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31
88	41,25	35,45	30,86	27,19	24,21	21,76	19,73	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31
89	41,42	35,56	30,93	27,23	24,24	21,78	19,74	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31
90	41,59	35,67	31,00	27,28	24,27	21,80	19,75	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31
91	41,75	35,77	31,07	27,32	24,30	21,82	19,76	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31
92	41,91	35,87	31,14	27,37	24,32	21,83	19,78	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32
93	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32
94	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32
95	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32
96	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32
97	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32
98	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32
99	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32
100	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32



Dachgeschoss



nicht nutzbar



eingeschränkt nutzbar



nutzbar

Einordnung in

Gebäudeart mit Flachdach
oder flach geneigtem Dach

Gebäudeart mit nicht ausge-
bautem Dachgeschoss



Gebäudeart mit nicht ausge-
bautem bzw. mit ausgebau-
tem Dachgeschoss




Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene


keine Anrechnung



volle Anrechnung

volle Anrechnung

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					B	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1300
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1270
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1190

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1280	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	165	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					B	Dachgeschoss nicht ausgebaut					C1	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					E3	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	155	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	885	1040	1300	2.32	580	645	745	815	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	175	1215	3.32	545	605	615	840	1050	3.33	690	765	880	1080	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05