

OBJEKTFOTO

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Allgemeines	2
2	Ergebnis	5
3	Objektbeschreibung	7
4	Bodenwert	11
5	Gebäudestandard und RND	13
6	Wertermittlung	14
7	Ergebnis	21
8	Ergänzende Erläuterungen	22
9	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
10	Literaturverzeichnis	26
11	Haftungsausschluss	26
12	Schlusserklärung des Sachverständigen	27
13	Anlagen	28

Kurzgutachten

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
12345 Musterort, Musterstraße 1



Günther Strehle

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien (D1, D1+, D2)

Zentralbüro: Schongauer Straße 20, 86899 Landsberg / Lech

E-Mail: Strehle@Das-Maklerteam.de

Tel.: 08191 64830-0

Datum	25.03.2023
Wertermittlungstichtag	19.03.2023
Ortstermin	16.03.2023
Kennzeichen	22-05-00584
Auftraggeber	Herr / Frau
Gutachter	Günther Strehle

1 Auftrag und Allgemeines

Auftraggeber

XX (Privatperson / Eigentümer)

Auftrag und Zweck

Der Auftraggeber hat den Sachverständigen mit der Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) in Form eines Kurzgutachtens für das mit einem Einfamilienhaus nebst Gewerbetrakt (Büroflächen) für Zwecke der Erbaueinandersetzung / für steuerliche Zwecke / Zwecke des Verkaufs / Vermögensbestimmung beauftragt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts fand am 16.03.2023 von 16:15 bis 17:00 Uhr statt. Das Bewertungsobjekt konnte unter Anwesenheit des Auftraggebers vom beauftragten Sachverständigen vollumfänglich bei Tageslicht ungestört besichtigt werden.

Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden dem SV Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Katasterauszug, Baubeschreibung, Wohnflächen- und Kubaturberechnungen, Mietvertrag des Gewerbes sowie ein aktueller Grundbuchauszug vorgelegt. Diese Unterlagen wurden vom SV stichpunktartig überprüft, es wurden keine Abweichungen festgestellt.

Der Auftraggeber verzichtet im Rahmen des Kurzgutachtens auf weitere Recherchen, Prüfungen oder Beschaffung darüberhinausgehender Unterlagen. Der Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

Allgemeine Angaben

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Kurzgutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. 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 Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Kurzgutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Kurzgutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA (3. Entwurf)) 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 Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Hinweise zur Modellkonformität und zu den angewendeten Verfahren

Abweichend von den obigen Angaben wurde in vorliegendem Kurzgutachten aus Gründen der Modellkonformität mit den Daten des zuständigen Gutachterausschusses auf die Anwendung der Inhalte der ImmoWertV 2021 sowie der Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA – 3. Entwurf) verzichtet und die Bewertung nach der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011 sowie der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 und der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 durchgeführt, da die ImmoWertV 2021 sowie die ImmoWertA (3. Entwurf) bisher bei der Auswertung der Kauffälle des zuständigen Gutachterausschuss noch nicht zur Anwendung kamen. Gem. § 10 Abs. (2) ImmoWertV 2021 gilt: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." und findet in diesem Kurzgutachten entsprechend Anwendung.

Hinweise zur Form und Verwendung des Kurzgutachtens

Das Kurzgutachten beschränkt sich vorwiegend auf den rechnerischen Teil, die Kurzbeschreibungen des Bewertungsobjekts, die Erläuterung der Bewertungsverfahren sowie der herangezogenen Wertansätze und ist gegenüber einem ausführlichen Wertgutachten stark verkürzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Kurzgutachten nicht alle formalen Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten erfüllt und dieses somit nur für private bzw. die hier beauftragten Zwecke verwendet werden kann. Es ist ggf. nicht als Wertnachweis gegenüber Behörden und Ämtern geeignet.

Bei Bedarf kann zu einem späteren Zeitpunkt - aufbauend auf dem vorliegenden Kurzgutachten - ein Verkehrswertgutachten als Vollgutachten erstellt werden, sofern dies erforderlich sein sollte.

2 Ergebnis

Das Objekt mit guter Ausstattung ist aufgrund des Zuschnitts und der Nutzbarkeit eingeschränkt drittverwendungsfähig und ist aktuell im Wohnteil (linker Gebäudeteil) nicht bewohnt jedoch noch möbliert, der gewerbliche Teil (rechter Gebäudeteil) ist an eine XXXX vermietet. Die Vermietbarkeit ist als mäßig, die Verwertbarkeit als gut zu werten.

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 sowie des erteilten Auftrages, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes nur 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 Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungstichtag, wie folgt ermittelt:

Der Verkehrswert zum Stichtag 19.03.2023 beträgt

875.000 €

in Worten Achthundertfünfundsiebzigtausend Euro

Es handelt sich bei dem oben ausgewiesenen Verkehrswert um den bei einem Verkauf üblicherweise erzielbaren Preis, den ein aufgeklärter und wirtschaftlich normal handelnder Käufer zu zahlen bereit wäre. Der bei einem Verkauf tatsächlich erzielbare Preis kann durchaus vom ermittelten Verkehrswert abweichen, da Marktteilnehmer nicht immer umfassend aufgeklärt sind und nicht immer wirtschaftlich handeln oder bei einem Verkauf auch ungewöhnliche Umstände bzw. Interessen möglich sind.

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3 Objektbeschreibung

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Orts-termins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Kurzgutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Kurzgutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt

3.2 Art des Gebäudes, Ausführung und Ausstattung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Volleigentum an einem in Massivbauweise ca. 1968 als Architektenhaus errichtetem, teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit rechtsflügeligem nicht unterkellertem Anbau, einem Vollgeschoss und teil-ausgebautem Dachgeschoss (nur über dem Wohnhaus) mit Satteldach. Die Beheizung erfolgt eine im Keller befindliche stark veraltetet Öl-Zentralheizung und einen Kachelofen im Wohnbereich. Der Grundriss ist sehr großzügig, aber Baujahresbedingt nicht mehr zeitgemäß.

Seit der Errichtung 1968 wurden augenscheinlich keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt.

Bei der Ortbesichtigung wurden mehrere bautechnischen Beanstandungen vorgefunden. Fenster, Bäder und Böden sind ebenso wie die Heizanlage wirtschaftlich überaltert. Der Garten ist stark verwildert und nicht begehbar. Das nicht gedämmte Dach weist an diversen Stellen Wasser-Einbruchspuren auf. Die Kosten dieser nötigen Renovierungsarbeiten wurden nur überschlagsweise sachverständig geschätzt und in Anrechnung gebracht.

Die obige Aufstellung der beim Ortstermin festgestellten oder nicht festgestellten bautechnischen Beanstandungen sind lediglich als Ergänzung zur Baubeschreibung zu verstehen. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen.

3.3 Lage des Grundstücks, Schnitt und Verwendbarkeit

Das realgeteilte Grundstück ist im Nordöstlichen Ortsrand von Musterstadt gelegen und ist über eine öffentliche Anwohnerstraße gut erreichbar. Die Außenanlagen üblich, der Garten ist stark verwildert. Wertmindernde Emissionen sind nicht erkennbar.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte und des Bayern-Viewers plausibilisiert.

3.4 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 2.122 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterstraße 1
PLZ / Ort 12345 Musterstadt
Gemeinde Musterstadt
Einwohnerzahl 1.044
Kreis Musterstadt
Bundesland Bayern

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Musterstadt 8 (ausgezeichnet)
Lagescore für das Bundesland Bayern 6 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland 5 (sehr gut)

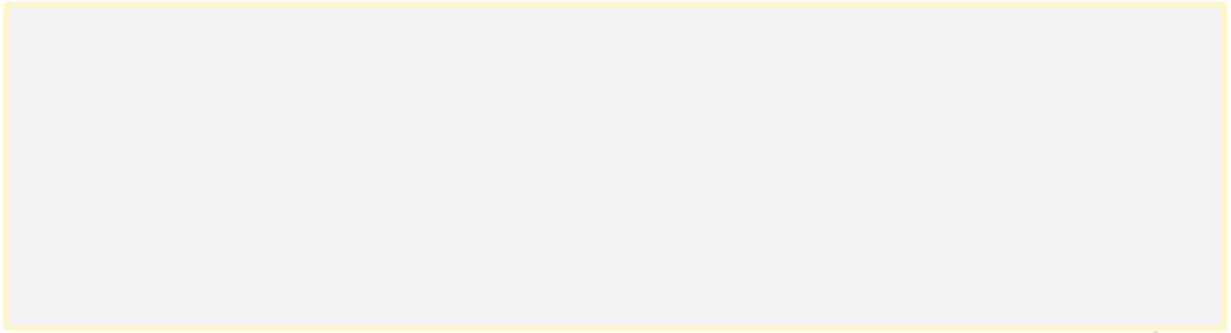
Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 8 (ausgezeichnet)

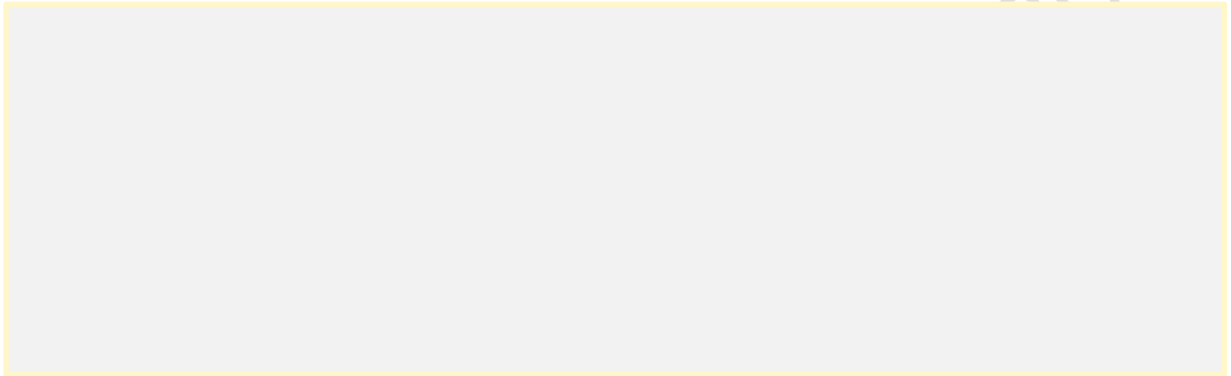
Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





LAGEKARTE



FLURKARTE

ENTWURF - VERVIELFÄLT

NOTEN

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr	1668
Wohnfläche	180 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Aufzug	nein
Gewerbefläche	94 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
tats. Kaltmiete (€/Jahr) im Gewerbebereich	12.144 €/Jahr
Anzahl Garagenstellplätze	1
Anzahl Außenstellplätze	4
Besondere Bauweise	teilunterkellert, Architektenhaus
Grundrissart	Zweispänner

Gebäudestandard

Abstellraum	ja
separates Gäste-WC	ja
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Außenwohnbereiche	Balkon/Loggia/Terrasse unter 10m ²
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

4 Bodenwert

Nach ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Musterstadt, sowie die vom Gutachterausschuss für anzuwendenden Grundstückswerte aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte. Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

Die Bodenwertermittlung basiert allgemein auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

4.1 Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	350,00 €/m ²
Lage	Musterstraße 1, 12345 Musterstadt
Quelle	GAA Musterstadt, BRW-Karte
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	ortsgenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	31.12.2022
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bauliche Nutzung	WGFZ 0,5

4.2 Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße 2.122 m²

beitragsfreier Ø Bodenwert			350,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Zeitliche Anpassung	12-2020	05-2022	x 1,15
WGfZ	0,5	0,32	x 0,83
Schnitt / Nutzbarkeit / Ausrichtung			x 0,95
angepasster beitragsfreier Bodenwert			317,37 €/m ²

Bodenwert Grundstück 673.459 €

ENTWURF - VERVIELFÄLTIGUNG VERBODEN

5 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Wohn- und Geschäftshaus	2,48	1668	67	12

Gebäudestandard (Wohn- und Geschäftshaus)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände		1,00				23,00	23,00
Dach		1,00				15,00	15,00
Fenster und Außentüren		1,00				11,00	11,00
Innenwände und -türen			1,00			11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			0,50	0,50		11,00	11,00
Fußböden			0,40	0,60		5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen			1,00			9,00	9,00
Heizung		1,00				9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6,00	6,00
Summe (%)		61,00	30,50	8,50		Gesamt	100,00

relevante Modernisierungen (Wohn- und Geschäftshaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	0

Modernisierungsgrad

nicht modernisiert

6 Wertermittlung

6.1 NHK-Ermittlung

Wohn- und Geschäftshaus	
NHK-2010-Typ	5.1
NHK-2010-Grundwert	860 €/m ²
NHK – Zu-/Abschlag	
Grund	Zu-/Abschläge
Gebäudestandard	-81 €/m ²
Zwischensumme	779 €/m ²
Anpassungsfaktoren	
spezielles Gebäudemerkmale	Anpassungsfaktor
Wohnungsgröße	0,823
NHK-Wert (inkl.18,00% BNK)	641 €/m ²
1 Garage(n)	
NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	245 €/m ²
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	245 €/m ²

6.2 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Wohn- und Geschäftshaus	664	641	1,533	652.482	82,09	116.860
1 Garage(n)	17	245	1,533	6.385	82,09	1.144
Gebäudesachwert insgesamt						118.004

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,533	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	19.05.2022

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		118.004 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 5.900 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		123.904 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,16	143.729 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 673.459 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		817.188 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,347	1.100.752 €
Renovierungsrückstand: Dach inkl. Dämmung		-70.000 €
Renovierungsrückstand: Heizung		-25.000 €
Renovierungsrückstand: Böden, Türen, Fenster, Bäder		-100.000 €
Garten-Neuanlage		-30.000 €
Sachwert		875.752 €
	rd.	875.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
1,16	Sprengnetter	2021

Datengrundlage und Methode

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRf der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben.

7 Ergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert		
Bodenwert	673.459 €	(317 €/m ²)	
Sachwert*	875.000 €	(3.193 €/m²)	*Wertrelevantes Verfahren

ENTWURF - VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN

8 Ergänzende Erläuterungen

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Für diese wird keine Haftung vom Unterzeichner übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Flächenangaben und Flächenberechnungen

Für die Verkehrswertermittlung standen Baupläne zur Verfügung, die hinsichtlich Maßgenauigkeit beim Ortstermin nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft wurden. Die Ermittlung der für die Bewertung erforderlichen Maße und Flächen wurde auftragsgemäß anhand der Baupläne vorgenommen. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass es sich hierbei um Circa-Werte handelt, welche eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit aufweisen.

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Verkehrswertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

ENTWURF - VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN

9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BewG:

Bewertungsgesetz

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ImmoWertV 2021

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)

ImmoWertA (3. Entwurf)

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVA (3. Entwurf))

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

10 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 9. Auflage, Köln, 30.12.2019. 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, 6. Auflage Oktober 2015

11 Haftungsausschluss

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Kurzgutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal € 952 inkl. MwSt. begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Kurzgutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Kurzgutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Kurzgutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Kurzgutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

12 Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Kurzugutachten besteht aus insgesamt 28 Seiten inkl. Anlagen. Es ist nur mit der Unterschrift des Sachverständigen gültig. Dem Sachverständigen überlassene Materialien bzw. Kopien und eine Ausfertigung dieses Kurzugutachtens werden in seinem Büro digital archiviert. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Kurzugutachten 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Kurzugutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Landsberg, DATUM

ENTWURF - VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN

13 Anlagen

ENTWURF - VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN