

Sachverständigenbüro für Wertermittlung

von Grundstücken und Gebäuden, Immobilien Dipl.-Ing. (FH) D. Planert
Marschnerstraße 03 04109 Leipzig Funk - Tel. 0176 247 072 24 Tel. 0341 355 875 07
gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG anerkannter und zertifizierter Sachverständiger für unbebaute und
bebaute Grundstücke Reg.-Nr. E 3134-1/19K/06 beim Amtsgericht Leipzig

SACHSEN



(dieses GA ist als Muster für Interessenten bestimmt)

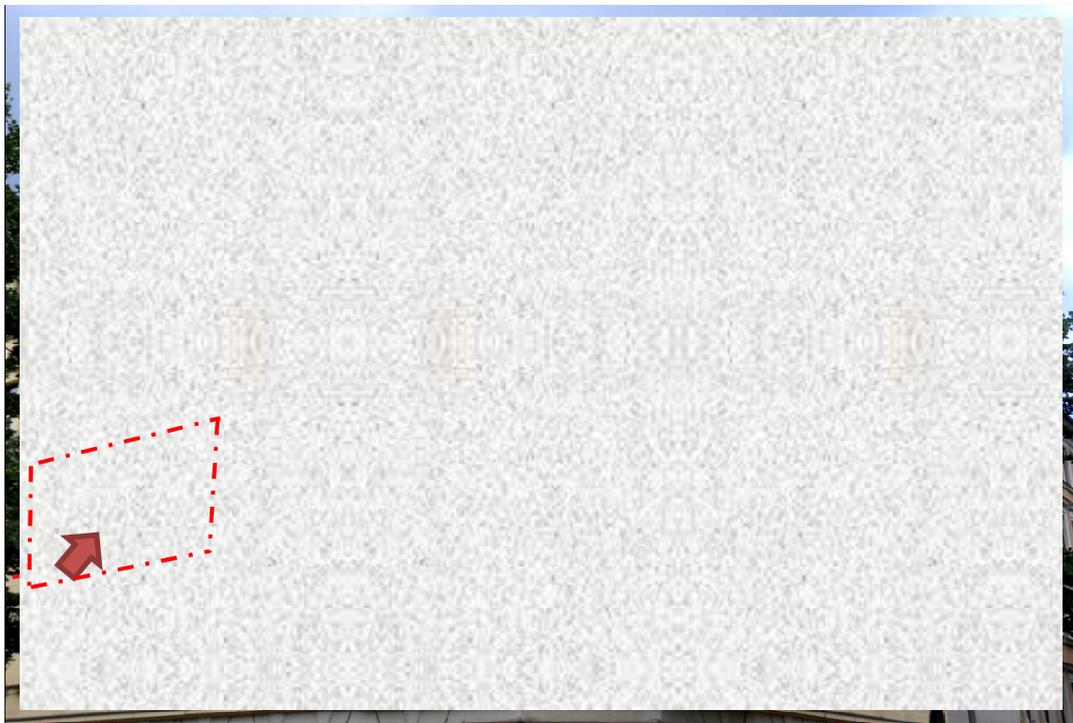
WERTGUTACHTEN

Gutachten Amtsgericht Muster in der Sache

G.-Nr.: Muster

MUSTER
Wertgutachten

über den Verkehrswert laut § 194 Baugesetzbuch nach **ImmoWertV 2021** für
Grundbesitz im Grundbuch von Musterstadt (Amtsgericht Musterstadt) Blatt-Nr. XXX, unter Lfd. Nr. X
XXXX/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. XXX Musterstrasse, Gebäude und Freifläche zu
XXX m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum Nr. X laut
Aufteilungsplan



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wurde zum Stichtag ermittelt am 28.05.2022

Verkehrswert Wohnung rd. : 169.782 €

Inhalt: 26 Seiten

Ausfertigung: 4 Stück für Amtsgericht Musterstadt

Das Gutachten ist urheberrechtlich inklusive aller Anlagen geschützt. Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen, in vervielfältigter Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden (§ 12 UrhG). Der Verwendung des Gutachtens in anderen als sich aus dem Zweck des Beschlusses vom Amtsgericht Leipzig ergebenden Verfahren, wird ausdrücklich widersprochen.

Übersicht der wesentlichen Daten

Auftraggeber: Mustermann / Gericht

Geschäftsnummer: Muster
Beschluss des Amtsgerichtes vom: 04.05.2022
Auftrag Sachverständiger am: 04.05.2022
Anlass der Wertermittlung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke im
Zwangsversteigerungsverfahren (Musterverfahren)
Art des Bewertungsobjektes: Wohnung Nr. X
Baujahr des Objektes: Altbau ca. 1930 Sanierung ca. 1994/1995
Wertermittlungsstichtag: 28.05.2022
Tag der Objektbesichtigung: 28.05.2022
Anschrift des Bewertungsobjektes: Musterstrasse
Musterstadt
Eigentümer : personenbezogene Daten gelöscht
Gebäudeversicherung: eine Versicherungspolice wurde übergeben.
Denkmalschutz: Das Objekt steht unter Denkmalschutz
Wertminderung gesamt geschätzt: -12.779 € (Außenbewertung im V.-Wert enthalten)
Grundbuchangaben: Amtsgericht Musterstadt
Grundbuch: Musterstadt (Leipzig)
Blatt: XXX Flurstück: Größe:
Miteigentumsanteil am Grundstück: 75,23 XXX 523 m²

Verkehrswert Wohnung rd. : 169.782 € (Ertragswert)

Verkehrswert pro/m²: 2.057,96 €/m²

Objektbeschreibung:

Die Wohnung im 2. OG ohne Balkon im Sondereigentum ist Bestandteil eines Mehrfamilienhauses und liegt in Stadtteil Musterstadt in Musterstadt. Die Lage ist ca. 2 km vom Hauptbahnhof von Musterstadt entfernt. Das Mehrfamilienhaus, in der die Wohnung liegt, ist vollständig unterkellert. Das Mehrfamilienhaus steht in Blockrandbebauung als Eckhaus. Die Wohnung ist derzeit vom Eigentümer bewohnt. Die monatliche Miete wird auf nachhaltig erzielbar auf ca. 555 Euro zzgl. ca. 180 Euro Betriebskosten-Vorauszahlung eingeschätzt. Eine "Außen"- Besichtigung der Wohnung wurde am 28.05.2022 durchgeführt. Im Mehrfamilienhaus ist eine Aufzugsanlage eingebaut. Es folgte eine Außenbewertung mit Risikoabschlag des Verkehrswertes der Wohnung. Die Objektbilder befinden sich unter Punkt 6.1 in diesem Gutachten.



Zugang zum Mehrfamilienhaus Nr. X

Treppenhaus MFH und Wohnung

Zugang zur Wohnung Nr. X im 2. OG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Eigentümer und der Verwaltung	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Abwicklung	4
2. Grund und Bodenbeschreibung	5
2.1 Lage	5
2.1.1 Großräumige Lage	5
2.1.2 Kleinräumige Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Privatrechtliche Situation	7
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2 Bauordnungsrecht	7
2.6 Entwicklungszustand Beitrags- und Abgabesituation	7
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	8
3.2 Gebäude und Freifläche/Wohnung Nr. X	8
3.2.1 Art des Objektes/Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2 Geschossdecken, Nutzungseinheiten 2. Obergeschoss	9
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Fenster, Treppen, Dach)	9
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3 Nebengebäude und Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswertes	11
4.1 Verfahrensauswahl mit Begründung	11
4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	11
4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	11
4.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	12
4.1.2 Angewandte Verfahren zur Bodenwertermittlung	12
4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	12
4.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstückes	13
4.2.1 Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte von Stadt Musterstadt 2021	16
4.4 Ertragswertermittlung	17
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	17
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3 Ertragswertberechnung Wohnung § 28 -34 ImmoWertV2021	19
4.4.3.2 Plausibilitätskontrolle der Ertragswertberechnung	20
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.4.4.1 Abhandlungen marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)	22
4.4.4.2 Ermittlung marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)	24
4.5 Verkehrswert (Marktwert)	25
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
6.1 Fotoübersicht vom Objekt	27

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Wohnung Nr. X

Objektadresse:

Grundbuchangaben: Amtsgericht Musterstadt
Blatt: XXX
Miteigentumsanteil am Grundstück: 75,23
Flurstück: XXX
Größe: 523 m²

1.2 Angaben zum Eigentümer und der Verwaltung

Eigentümer:
Abteilung I: personenbezogene Daten gelöscht

WEG Hausverwaltung: personenbezogene Daten gelöscht

Ansprechpartner:

Straße:

PLZ/Stadt:

Telefon:

Fax:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Abwicklung

Grund der Gutachtererstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke im Zwangsversteigerungsverfahren (Musterverfahren)

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2022

Tag der Objektbesichtigung: 28.05.2022

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen: Auszug aus der Straßenkarte
Bodenrichtwertkarte Leipzig / Online-Anfrage
Auszug vom Grundbuchamt Leipzig

Erkundigungen und Information: Auskunft aus Internetportalen

2. Grund und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Leipzig
Einwohnerzahl:	ca. 600.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Leipzig-Innenstadt ca. 2 km <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden ca. 120 km <u>Autobahnzufahrt:</u> (A9) ca. 10 km <u>Bahnhof:</u> Leipzig Hauptbahnhof ca. 5 km <u>Flughafen:</u> Leipzig/Halle ca. 35 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

Kleinräumige Lage des Standortes

Sucheingabe: Google/Maps

Musterstrasse

Diese Informationen werden nicht abgedruckt.

weitere Informationen zum Standort unter <https://www.google.de/maps>

Innerörtliche Lage:	die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2000 m Einkaufsmöglichkeiten ca. 200 m Schule und Gaststätte ca. 400 m
öffentliche Verkehrsmittel:	Straßenbahn u. Bushaltestelle ca. 200 m
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	private Nutzung mehrgeschossig (Bodenrichtwertkarte Leipzig)
Topografische Grundstückslage:	gerade Lage Süd-West Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	bebautes Grundstück Straßenfront ca. 35 m
-------------------	--

2.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße ohne Straßenbahnbetrieb
Straßenausbau:	gut; voll ausgebaut, Fahrbahn mit Bitumen mit Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, öffentlicher Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Bebauung mit Mehrfamilienhäuser
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund

Anmerkungen: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuch gesicherte Belastungen*

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug
Datum vom 23.05.2022 vor.

Grundbuch: Amtsgericht Musterstadt
Musterstadt (Leipzig)
Blatt: XXX

Abteilung II: personenbezogene Daten gelöscht

Abteilung III: Einträge:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht
berücksichtigt.

Besondere Eintragungen im Grundbuch

keine bezogen auf die Wohnung

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

keine Angaben

Denkmalschutz:

Das Objekt steht unter Denkmalschutz

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im
Flächennutzungsplan als Baufläche
(W) Wohngebiet dargestellt.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Unterlagen vom GBA Musterstadt und eigenen Untersuchungen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens bzw. des Bestandes mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde augenscheinlich geprüft.

2.6 Entwicklungszustand Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land

Anmerkungen: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabesituation
wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen. Derzeitig schriftliche bestätigte Anfragen befinden sich im Anlageverzeichnis dieses Gutachtens.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohnung im 2. OG ohne Balkon im Sondereigentum ist Bestandteil eines Mehrfamilienhauses und liegt in Stadtteil Neustadt in Musterstadt. Die Lage ist ca. 2 km vom Hauptbahnhof von Musterstadt entfernt. Das Mehrfamilienhaus, in der die Wohnung liegt, ist vollständig unterkellert. Das Mehrfamilienhaus steht in Blockrandbebauung als Eckhaus. Die Wohnung ist derzeit vom Eigentümer bewohnt. Die monatliche Miete wird auf nachhaltig erzielbar auf ca. 555 Euro zzgl. ca. 180 Euro Betriebskosten-Vorauszahlung eingeschätzt. Eine "Außen"- Besichtigung der Wohnung wurde am 28.05.2022 durchgeführt. Im Mehrfamilienhaus ist eine Aufzugsanlage eingebaut. Es folgte eine Außenbewertung mit Risikoabschlag des Verkehrswertes der Wohnung. Die Objektbilder befinden sich unter Punkt 6.1 in diesem Gutachten. Zur Berechnung des Ertragswertes wurde der Mietzins von ca. 7,75 Euro/m² (siehe Ertragswerterechnung und auch Punkt 4.4.3) überprüft und als nachhaltig erzielbar eingeschätzt. Ein Stellplatz für PKW ist nicht vorhanden. Der Kellerraum wurde in der Bewertung (wertmäßig) nicht berücksichtigt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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 Ortstermins 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 Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt (wenn vorhanden). **Baumängel und Bauschäden** wurden soweit **aufgenommen**, wie sie zerstörungsfrei, d.h. **offensichtlich erkennbar waren**.

In **diesem Gutachten** (Verkehrswertgutachten) sind die Auswirkungen der **vorhandenen Bauschäden und Baumängel** auf den Verkehrswert nur **pauschal berücksichtigt** worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude und Freifläche/Wohnung Nr. X

3.2.1 Art des Objektes/Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	> Das Mehrfamilienhaus wird zu Wohnzwecken genutzt > Aufzugsanlage im Wohnhaus ist vorhanden > Altbau mit Denkmalschutz > Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss > Altbau mit Denkmalschutz
Baujahr:	Altbau ca. 1930 Sanierung ca. 1994/1995
Sanierung/Modernisierung:	> Ein Reparaturrückstau ist im Objekt ist nicht zu erkennen > Außenbewertung der Wohnung
Außenansicht:	> beige - Fassade ohne Balkone an der Front > Fenster (braun) aus Holz > Spitzdach > Abstellplatz für Mülltonnen (im Hof) sind vorhanden

3.2.2 Geschossdecken, Nutzungseinheiten 2. Obergeschoss

Kellergeschoss:

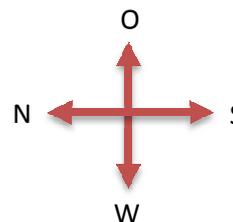
(vermutlich) Gewölbe-Decken im Keller, Mauerwerk Ziegel, Innenwände in Ziegel

Dachgeschoss:

vollständig ausgebaut

Grundriss der Wohnung

Darstellung/Grundriss Wohnung X [2. OG] (vom Gutachter per Hand erstellt)



gelöscht im Muster



Keller c

1. Flur:	11,20 m ²	(ohne Vermessung)
2. Küche:	9,30 m ²	(ohne Vermessung)
3. Bad/WC:	5,60 m ²	(ohne Vermessung)
4. Raum 1:	22,00 m ²	(ohne Vermessung)
5. Raum 1:	16,30 m ²	(ohne Vermessung)
6. Raum 1:	18,10 m ²	(ohne Vermessung)

Gesamt ca. : 82,50 m² (ohne Vermessung) laut Angaben im Grundbuch Wohnung Nr.X

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Fenster, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Betonfundament, Betonbau, ohne zusätzliche Wärmedämmung an der Frontseite,

Keller:

(vermutlich) Betonbau; Abdichtung als Außendichtung mit Bitumensperrschicht kleine Schäden im Waschhauszugang

Innenwände:	tragende Innenwände Beton u. Ziegelmauerwerk und Trockenbau
Geschossdecken:	
Fenster:	Die Fenster sind mit Holzrahmen mit Isolierverglasung in braun
Treppen:	Kellertreppe: Betonstufen / gemauert mit Ziegel Geschosstreppe: aus Holz
Flur und Eingangsbereich im Haus:	Keramikbelag, Fliesen, Steinbelag
Dach:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus PVC-Rohr; Ausführung als unter Putzausführung
Abwasserinstallation:	Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus PVC-Rohr
Elektroinstallation: (vermutlich)	je Raum mehrere Steckdosen; normale Beleuchtungskörper, normale Fernmelde und informationstechnische Anlagen und Antennen, Türöffner, Klingelanlage, Blitzschutzanlage, Telefonanschluss, keine Alarmanlage,
Heizung: (vermutlich)	Versorgung mit Gasheizung und zentraler Warmwasserversorgung; Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen; Heizungsrohre Ausführung als unter Putzausführung
Warmwasserversorgung:	Zentrale Versorgung mit Warmwasser (Gas-Versorgung)

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Baumängel und Bauschäden:	kleine Farbschäden im Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses / Nassen schaden im Hofbereich zum Kellerzugang
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes wird als gut eingeschätzt

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; **Stellplatzfläche für PKW** sind nur **im Straßenbereich nutzbar**.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Wohnung Nr. X
Musterstrasse
Musterstadt

zum Wertermittlungsstichtag am 28.05.2022 ermittelt.

4.1 Verfahrensauswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands 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 Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (**insbesondere die Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 und WertR 2006**) 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 geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **ImmoWertV 2021 und WertR 2006** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes:

- > **das Vergleichswertverfahren**
- > **das Sachwertverfahren**
- > **das Ertragswertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstige Umständen des Einzelfalls zu wählen; **die Wahl ist zu begründen**. Die in der ImmoWertV 2021 und der WertR 2006 geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse. **Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten** (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks) Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweg.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

4.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) , **d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.** Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.1.2 Angewandte Verfahren zur Bodenwertermittlung

4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte der jeweiligen GA - Ausschüsse, 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 (im Vergleichspreisverfahren; Abschnitt 1 §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (wie auch § 196 Abs. 1 Satz 2 u. 3 BauGB) (2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt **der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.**

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Liegen **geeignete Bodenrichtwerte vor**, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsfaktorverfahren; §§ 24 - 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 herangezogen werden). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- > **den örtlichen Verhältnissen**
- > **der Lage**
- > **des Entwicklungszustandes**
- > **nach Art und Maß der baulichen Nutzung**
- > **der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes**
- > **der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt**
- > **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (1*)**
- > **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (2*)**

1*) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

2*) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden überwiegend als "zonale" oder als "punktuelle" Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: Euro/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 bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV (2021) geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren 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 lagegleichwertigen 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 Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (Vgl. § 14 ImmoWertV (2021) und den nachfolgenden Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstückes

Grundstücksgröße Bewertungsobjekt: 523 m²

Flur: XXX

Das **Bodenrichtwertgrundstück** wird wie folgt definiert:

Bodenrichtwert am Stichtag [Euro/m²]: 1.050,00 €

Datum Bodenrichtwertkarte: 31.12.2021

Entwicklungsstufe: baureifes Land

Baufläche/Baugebiet: gemischte Bauflächen

Beitrags-u. Abgaben - rechtlicher Zustand: frei

[Richtwertgrundstück aus Marktbericht 2021] WGFZ: 2,80

Anzahl der Geschosse: mehrgeschossig

[Richtwertgrundstück] Grundstücksgröße: 523 m²

Das **Bewertungsgrundstück** wird wie folgt definiert/berechnet:

Bodenrichtwert am Wert.-stichtag* [Euro/m²]: 1.293,48 € *(ermittelter Wert siehe nachfolg. Rechnung)

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2022

Entwicklungsstufe: baureifes Land

Baufläche/Baugebiet: geschlossene Bauweise

Beitrags-u. Abgaben-rechtlicher Zustand: keine Aussage

[Bewertungsgrundstück] WGFZ (wertrelevante): 3,10

Anzahl der Geschosse: mehrgeschossig (Bodenrichtwertkarte Leipzig)

[Bewertungsgrundstück] Grundstücksgröße: 523 m² (antellig)

Übersicht der Berechnung des Bewertungsgrundstückes
Grundstück: 523 m²
Flur: XXX

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) [Euro/m ²]	Wert aus Bodenrichtwertkarte	1050,00		
Abgabe Erschließungskosten / Anliegerkosten usw. [Euro/m ²]	minus	0,00		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1050,00		Euro/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Bodenrichtwertfeststellung	31.12.2021	28.05.2022		Datum
Bodenrichtwert am Datum der Feststellung [Euro/m ²]		1050,00		
Bodenrichtwert laut Bodenrichtwertkarte [Euro/m ²]		=	1050,00	Euro/m ²
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Übertrag Bodenrichtwert		1050,00	Euro/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	(B04) S.15
WGFZ	Anpassung	Anpassung	1,232	(B05) S.15
angepasster b/a freier Bodenwert [Euro/m ²]		=	1293,48	Euro/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [Euro/m ²]		minus	0	Euro/m ²
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis [Euro/m ²]		=	1293,48	Euro/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
	Erläuterung			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis [Euro/m ²]	Übertrag relativer Bodenrichtwert		1293,48	Euro/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert [Euro/m ²]	plus/minus		0	Euro/m ²
relativer Bodenwert [Euro/m ²]	BW (Zwischenergebnis) =		1293,48	Euro/m ²
Flur-Nr./Grundstücksfläche [m ²]	XXX	523 m ²		
Flur-Nr./Grundstücksfläche [m ²]				
Flur-Nr./Grundstücksfläche [m ²]				
Flur-Nr./Grundstücksfläche [m ²]				
Grundstücksfläche gesamt [m ²]			523 m ²	m ²
Gesamtbodenwert** [Euro]	vorläufiger G. Bodenwert		676.489,13 €	Euro
Miteigentumsanteil Wohnung [Anteile/Faktor]	75,23	1.000,00	0,0752300	anteiliger B. Wert
Wohnung-Bodenwert [Euro]	vorläufiger W. Bodenwert		50.892,28 €	Euro
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert [Euro]	plus/minus		0	Euro
Bodenwert-Wohnung [Euro]			50.892,28 €	Euro

(Bei mit "1" gekennzeichnet. Feldern erfolgt keine Anpassung)

Der Bodenwert Wohnung beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 28.05.2022 **50.892 €**

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

zur Erläuterung B04

Die Lage des Grundstückes befindet sich an einer ruhigen Nebenstraße. Es wurde nicht wertgemindert.

(B04) Anpassungsfaktor (Lage Grundstück) = **0%**

zur Erläuterung (WGFZ) B05 [Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Satz 3 ImmoWertV 2021]

Anpassung der Richtwerte an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Satz 3 ImmoWertV 2021 sind wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Übertragen auf die WGFZ bedeutet dies, dass – wenn in der Örtlichkeit eine Abhängigkeit bzgl. der WGFZ festgestellt wurde oder werden kann – der entsprechende Bodenrichtwert an die WGFZ des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist. Dafür muss der Sachverständige zunächst die WGFZ für das Wertermittlungsobjekt ermitteln. Die (wertrelevante) Geschossflächenzahl bezeichnet das Verhältnis der Geschossflächen zur Grundstücksfläche.

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst. Als Maß für die bauliche Ausnutzung gilt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche festlegt (WGFZ 1,0 bedeutet, dass 100 % der Grundstücksfläche als wertrelevante Geschossfläche auf dem Baugrundstück realisiert werden soll bzw. bereits vorhanden ist). Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Anpassung der BRW (Korrektor) mit WGFZ an das vorhandene Grundstück

[BRW] Bodenrichtwert laut Marktbericht [Euro/m ²]:	1.050,00 €/m²	
[WGFZ] (Marktbericht) [Zahl]:	2,80	abgelesen (gerundet) aus Tabelle
[UK WGFZ] (Marktbericht) [Zahl]:	2,07	Bodenrichtwertkarte Stadt Musterstadt 2021
Grundstücksgröße [BWG] [m ²]:	523,00 m ²	Der entsprechende Werte vom Bewertungsobjekt übernommen aus dem Wohnungsgrundbuch AG Musterstadt und hier übertragen
Anzahl der Geschosse inkl. Erdgeschoss [Faktor] [Zahl]:	5,00	
Dachgeschoss [Faktor] [Zahl]:	0,75	
Faktor Geschossfläche [Zahl]:	5,750	
Länge Gebäude [BWO] [m]:	18,36	
Breite Gebäude [BWO] [m]:	15,340	
Gesamtfläche Gebäude [G_BWO] [m ²]:	281,64 m ²	
gesuchte gesamte Geschossfläche [ges. GF BWO] [m ²]:	1.619,44 m ²	Gesamtfläche Gebäude [G_BWO] * Faktor Geschossfläche
[WGFZ wertrelevante gesuchte] [Zahl]:	3,10	ges. GF BWO / Grundstücksgröße BWG
[UK WGFZ] (wertrelevant) [Zahl]:	2,55	ermittelt (gerundet) aus Tabelle abgelesen
Berechnungsformel = $\frac{UK_{ges. Bewertungsobjekt}}{UK_{BRW}}$		$\frac{2,55}{2,07}$

(Ergebnis) BRW Korrektur **Anpassungsfaktor** = **1,232** Faktor zur Anpassung des Bodenwertes

[BWO] = Bewertungsobjekt

[BWG] = Bewertungsobjekt Grundstücksgröße

[WGFZ] = wertrelevante Geschossflächenzahl

[UK_WGFZ] = Umrechnungskoeffizient wertrelevante Geschossflächenzahl

4.2.1 Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte von Stadt Musterstadt 2021

Daten aus der Bodenrichtwertkarte des Standortes [Quelle: <http://bodenrichtwert.Musterstadt.de>]

Onlineanfrage am 01.06.2022 per Internet	(Bodenrichtwert*) 1.050,00 €/m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl aus BR-Karte 2021	2,8

[Quelle]: Marktbericht Stadt Mustersta
Stichtag 01.01.2022

BRW-Karte 01.01.2022 - sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Auswertung der Kauffälle unbebauter Grundstücke nach dem Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Ergebnisse der Auswertung

- 473 für die Ableitung geeignete Kauffälle
- die Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte in Abhängigkeit von der WGFZ werden durch die folgende Gleichung beschrieben

$$UK (WGFZ) = 0,4057 + (WGFZ \times 0,5943)$$

WGFZ-Parameter

- Vollgeschosse i.S.d. SachsBO u.a. Mansarddächer Ansatz mit Faktor 1,0
- ausgebauter oder ausbaufähiges Dachgeschoss Ansatz mit Faktor 0,75
- kein Ansatz für Tiefgeschosse ohne Aufenthaltsräume (z.B. Tiefgaragen)

Anwendung

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert.

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen. Das gilt insbesondere bei hohen wertrelevanten Geschossflächenzahlen (> 4,0), da in diesem Bereich den ermittelten Umrechnungskoeffizienten nur eine eingeschränkte Anzahl von Kauffällen zugrunde liegt.

$$BRW_{kor} = BRW \times \left(\frac{UK_{gesucht}}{UK_{BRW}} \right)$$

BRW_{kor} ... angepasster Bodenrichtwert

BRW ... Bodenrichtwert

$UK_{gesucht}$... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts

UK_{BRW} ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

Umrechnungskoeffizienten - WGFZ							
WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ
0,1	0,47	1,6	1,36	3,1	2,25	4,6	3,14
0,2	0,52	1,7	1,42	3,2	2,31	4,7	3,20
0,3	0,58	1,8	1,48	3,3	2,37	4,8	3,26
0,4	0,64	1,9	1,53	3,4	2,43	4,9	3,32
0,5	0,70	2,0	1,59	3,5	2,49	5,0	3,38
0,6	0,76	2,1	1,65	3,6	2,55	5,1	3,44
0,7	0,82	2,2	1,71	3,7	2,60	5,2	3,50
0,8	0,88	2,3	1,77	3,8	2,66	5,3	3,56
0,9	0,94	2,4	1,83	3,9	2,72	5,4	3,61
1,0	1,00	2,5	1,89	4,0	2,78	5,5	3,67
1,1	1,06	2,6	1,95	4,1	2,84	5,6	3,73
1,2	1,12	2,7	2,01	4,2	2,90	5,7	3,79
1,3	1,18	2,8	2,07	4,3	2,96	5,8	3,85
1,4	1,24	2,9	2,13	4,4	3,02	5,9	3,91
1,5	1,30	3,0	2,19	4,5	3,08	6,0	3,97

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den **nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen** (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen 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 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 nach den §§ 40 und 42 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende **Reinertragsanteil** wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, **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 Grundstücksbesonderheiten** (Grundstücksmerkmale (früher besondere wertbeeinflussende Umstände)), 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 nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages** dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen 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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. (4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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.

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

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. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. (3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Grundstücksmerkmale (früher wertbeeinflussende Umstände) (aktuell § 3 u. 5 ImmoWertV 2021)

1) Flächen der Land - oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen. **Weitere Grundstücksmerkmale (1)** Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

4.4.3 Ertragswertberechnung Wohnung § 28 -34 ImmoWertV2021

ETW-Ertragswert	Nutz- bzw. Wohnfläche	Übersicht monatlich / jährlich		
	m ²	Euro/m ² *	monatlich	jährlich
Miete für die Wohn.- Nutzfläche von	82,50	7,75 €	639,38 €	7.672,50 €
* Neuvermietung wird vereinbart nach Instandsetzung der Wohnung				- €
Wohn - Nutzfläche Gesamt:	82,50	nachhaltig erzielbare	Soll / MIETE	7.672,50 €
Summe jährlicher Rohertrag [Euro]	=			7.672,50 €
Bewirtschaftungskosten (vgl. § 32 ImmoWertV2021)	Erläuterung			
(minus) Bewirtschaftungskosten Gesamt [Euro]	nur Anteil des Vermieters	-	1.841,40 €	
Verwaltungskosten [%]	4,00			
Betriebskosten [%]	5,00			
Mietausfallwagnis [%]	3,00			
Instandhaltungskosten [%]	12,00			
prozentual v. jährl. Rohertrag Bewirtschaftungskosten [%]	24,00			
jährlicher Reinertrag [Euro]	=			5.831,10 €
(minus) den Bodenwertverzinsungsbetrag [Euro]	Liegenschaftszins x Bodenwert	-	1.017,85 €	
(Wert mit Formel ermittelt) Liegenschaftszinssatz [%]	2,00%			
Bodenwert [Euro]	50.892,28			
Ertrag der baulichen Anlagen [Euro]	=			4.813,25 €
Vervielfältiger	jährlich nachschüssige (Zeit-) Rentenbarwertfaktor	x	27,355479	
*Anlage zu § 34 Abs. ImmoWertV 2021				
Liegenschaftszinssatz [%]	2,00%			
fiktive Restnutzungsdauer [RND]	40			
Ertragswert der baulichen Anlagen [Euro]	=			131.668,88 €
(plus) Bodenwert Wohnung [Euro]	50.892,28 €	+	50.892,28 €	
vorläufiger Ertragswert [Euro]				182.561,16 €
Wertminderung wegen Außenbewertung pauschaler Abschlag wegen evtl. Schäden in der Wohnung [Euro]	7,00%	-12.779 €		
Wertminderung Gesamt pauschal [Euro]				-12.779 €
Ertragswert Wohnung [Euro]	=			169.781,88 €

Verkehrswert pro/m²: 2.057,96 €/m²Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 28.05.2022 **169.782 €**

4.4.3.2 Plausibilitätskontrolle der Ertragswertberechnung

Kontrolle der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete:

Die derzeitige Miete für das Bewertungsobjekt wird auf ca. 7,75 Euro/m² als Bestandsmiete (wie im Mietvertrag vereinbart) eingeschätzt. Der Mietzins für solche Objekte wurde ebenfalls als nachhaltig erzielbar eingeschätzt, und für Wohnungen dieser Art, Baujahr und Größe aus Internetportalen und dem Musterstadter Mietspiegel ebenfalls recherchiert.

(Soll Miete)

Nettokaltmiete
Kontrollwert
7,75 €/m ²

Schlussfolgerung:

Die zur Ertragswert-Berechnung herangezogenen Werte bezüglich der Nettokaltmieten sind realistisch und entsprechen dem derzeitigen Mietniveau am Standort.

Kontrolle des Kaufpreises pro m² Wohnfläche/Nutzfläche: Die Werte pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wohnungen dieser Art und Größe wurden zwischen 850.- Euro/m² bis 2800.- Euro/m² recherchiert.

Verkehrswert:
Kontrollwert
2.057,96 €/m ²

Schlussfolgerung:

Der in diesem Gutachten dargestellte Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht den gehandelten Kaufpreisen (Marktwerte) im Wiederverkauf am Standort.

Rentenbarwertfaktor: § 34 ImmoWertV 2021 Berechnungsgrundlage wie auf Seite 19

Vervielfältiger
Kontrollwert
27,355479

§ 34

Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- > aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- > ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf Euro/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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.

Ableitung des Liegenschaftszinssatz

In [2] Seite 15 sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Nach § 33 ImmoWertV (2021) Wertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Liegenschaftszins ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 30 ImmoWertV (2021)) zu ermitteln.

4.4.4.1 Abhandlungen marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser ¹³	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	W ₁
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks ¹⁴	Sehr gute bis gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung, Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten, Lagen im Nahbereich derartiger Städte, Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung, Lage in Kleinstädten.	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten.	
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	W ₂
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	W ₃
R 4) Gebäudekundliche Konzeption ¹⁵	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	W ₄
R 5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	W ₅
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	W ₆
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	W ₇
Note (N)	0	1	2	

Tabelle 1: Ausprägung der Risikofaktoren

tig. Eine Gewichtung der Risikofaktoren muss im Einzelfall für das zu wertende Objekt sachverständig erfolgen. Eine einfache Interpolation ist nicht zulässig. Zu beachten ist, dass die Summe der einzelnen Gewichtungsfaktoren immer 1 betragen muss.

Anschließend sind für jeden einzelnen Risikofaktor mit Hilfe der in Tabelle 1 aufgeführten Entscheidungshilfen Noten zu vergeben.

Nach erfolgter Benotung und Gewichtung kann mit Hilfe folgender Formel ein objektbezogener Liegenschaftszins abgeleitet werden.

$$LZ = Z_{min} + \frac{(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6 + N_7 \times W_7) \times (Z_{max} - Z_{min})}{2}$$

oder

$$LZ = Z_{min} + \frac{(\sum_{i=1}^7 N_i \times W_i) \times (Z_{max} - Z_{min})}{2} \quad \text{mit: } \sum_{i=1}^7 W_i = 1$$

- LZ = Liegenschaftszinssatz
- Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
- Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
- N_i = Note des jeweiligen Risikofaktors
- W_i = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors
- (R = Risikofaktor)

Beispiel: Im Folgenden wird mit Hilfe des Modells ein objektbezogener Liegenschaftszinssatz für ein fiktives Büroobjekt abgeleitet. Für das zu bewertende Objekt beträgt die Liegenschaftszinsspanne auf dem örtlichen Grundstücksmarkt 5,5 % bis 7 %. Der minimale Spannenszinssatz (Z_{min}) beträgt demnach 5,5 und der maximale Spannenszinssatz (Z_{max}) 7 %.

Wie oben erläutert hat mit Hilfe der in Tabelle 2 aufgeführten Entscheidungshilfen eine Benotung der einzelnen Risikofaktoren zu erfolgen. Danach sind die Risikofaktoren individuell zu gewichten.

Für das Beispielobjekt ergibt sich folgende Situation (siehe Tabelle 2).

Es ist zu beachten, dass die Summe der Gewichtungsfaktoren 1 beträgt. Nach der Einordnung des zu bewertenden

13 In Anlehnung an die Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeidigten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs in Kranewitter (1998), S. 97 f.

14 In Anlehnung an die Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeidigten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs in Kranewitter (1998), S. 98.

15 Die Beurteilung der gebäudekundlichen Konzeption kann nach folgenden Merkmalen erfolgen: Funktionen und Flächen des Gebäudes, Geschossverteilung der Funktionsbereiche (z. B. Verkauf, Verwaltung, Wohnen), Aspekte der räumlichen Anordnung, konstruktive Merkmale, Innere Flexibilität. Vgl. hierzu Weber (1999/2000).

Abhandlungen für marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)

- Fortsetzung -

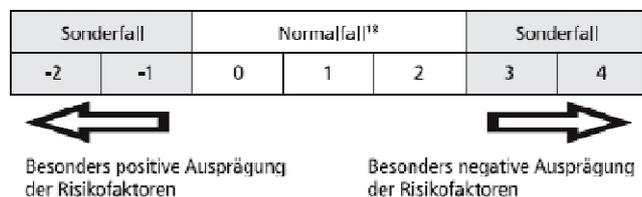
Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)
R 1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	0,35
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	0,10
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	0,15
R 4) Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	0,15
R 5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	0,10
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	0,10
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	0,05
Note	0	1	2	
Summe				1

Tabelle 2: Ausprägung der Risikofaktoren Beispiel

Objekts kann der objektbezogene Zins wie folgt ermittelt werden.

$$LZ = 5,5 + \frac{(0 \times 0,35 + 1 \times 0,10 + 0 \times 0,15 + 1 \times 0,15 + 2 \times 0,10 + 1 \times 0,10 + 1 \times 0,5) \times (7,0 - 5,5)}{2}$$

↳ 6,0



Innerhalb dieser Bandbreite wird der im **vorliegenden Fall anzuwendende** Liegenschaftszins anhand eines Modells für die marktkonforme Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Immobilien abgeleitet (siehe Maik Zeißler: Marktkonforme Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien; GUG 5/2001 und Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 2005).

Ableitung des Liegenschaftszinssatz

In [2] Seite 15 sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Quelle	Bandbreite Liegenschaftszinssatz	
Angaben des Gutachterausschusses: Angaben aus der Literatur in [2] Seite 15:	Zins min	Zins max
	1,50%	2,50%
	4,50%	5,50%

MFH > 50 Jahre RND

4.4.4.2 Ermittlung marktkonforme Liegenschaftszinssätze nach Zeißler (Diplomarbeit 2001)

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht
Lage des Objektes:	gut	mittel	einfach	0,35
Gestaltung der Mietverträge:	langfristige	indexierte	kurzfristige	0,10
Bonität der Mieter:	zweifelsfrei	normal	problematisch	0,15
Gebäudekonzeption:	gut	mittel	einfach	0,15
Restnutzungsdauer:	> 50 Jahre	30-50 Jahre	< 30 Jahre	0,10
Marktsituation:	steig. Mieten	stagn. Mieten	fallend. Mieten	0,10
Größe des Objektes:	typisch	kleiner als üblich	größer als üblich	0,05
Summe:				1
Note:	0	1	2	

zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

	Note	Note x Gewicht
Lage des Objektes:	1,00	0,350
Gestaltung der Mietverträge:	1,00	0,100
Bonität der Mieter:	1,00	0,150
Gebäudekonzeption:	1,00	0,150
Restnutzungsdauer	1,00	0,100
Marktsituation:	1,00	0,100
Größe des Objektes:	1,00	0,050
Summe Risikofaktor:		1,000

$$\text{Liegenschaftszinssatz [\%]} = \text{Zins min} + \frac{(\text{Risikofak.}) \times (\text{Zins max} - \text{Zins min})}{2}$$

$$\text{LZ} = 1,50\% + \frac{1,000 \times 1,00\%}{2}$$

$$\text{LZ} = 1,50\% + 0,50\%$$

$$\text{Liegenschaftszinssatz} = \mathbf{2,00\%}$$

Demnach ergibt sich mittels einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von **2,00%**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf
 > **der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses**
 > **der spezifischen Nachfrage**
 > **Tendenz der Einwohnerentwicklung**
 > **Flexibilität der Immobilie**
 > **regionalen und wirtschaftlichen Situation**
 > **eigener Ableitungen des Sachverständigen**
 bestimmt und angesetzt.

4.5 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **>Ertragswert<** orientieren.

Der **Ertragswert/ETW** beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 28.05.2022 **169.782 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) für Wohnung Nr. X		
Grundbuchangaben: Musterstadt (Leipzig)		
Straßen: Flur	Flurstück: XXX	Größe: 523 m ²
wird zum Wertermittlungsstichtag am	28.05.2022	mit rd.
Verkehrswert Wohnung rd. : 169.782 €		

Die Ausführungen in diesem Gutachten beziehen sich auftragsgemäß auf die vorgefundene Situation vor Ort am Wertermittlungsstichtag. Für verdeckte Mängel übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich inklusive aller Anlagen geschützt. Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen, in vervielfältigter Form, auch auszugsweise, nur für das Amtsgericht Musterstadt, oder im Auftrag verwendbar gemacht werden (§ 12 UrhG). Der Verwendung des Gutachtens in anderen als sich aus dem Zweck des Beschlusses vom Amtsgericht Musterstadt ergebenden Verfahren, wird ausdrücklich widersprochen.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Datum:
09.06.2022

Ort:
Musterstadt

Dipl.- Ing. Detlef Planert
gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG anerkannter Sachverständiger beim Amtsgericht Musterstadt
Zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV (2021):

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) Ausfertigungsdatum: 14.07.2021
Vollzitat: "Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"
Ersetzt V 213-1-7 v. 19.5.2021 I 639 (ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WertR2006: Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Gebäuden, Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Berlin (eine Anpassung der Normalherstellungskosten 2021 (NHK 2021) soll bis spätestens Ende 2024 durch die Bundesregierung erfolgen)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Richtlinien WertR 2006 Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Gebäuden, Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Berlin

[2] Wolfgang Kleiber 9. Auflage Richtlinien WertR 06 Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken und Gebäuden, Herausgeber Bundesanzeiger Verlag Köln

Simon, Kleiber und Autorenkollektiv: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. überarbeitete und erweiterte Auflage 2004

Schlicht Gehri: Grundlagen der Verkehrswertermittlung, normierte und nichtnormierte Wertermittlungsverfahren -Rechte und Belastungen - Sonderfälle

Bernd Stumpe, Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG; Arbeitshilfen für die Praxis

Kleiber, Tillmann: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und Beleihungswertes, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis 2008

Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 "Das ist neu bei der Immobilienbewertung" Buchform 1. Auflage 2021
www.mgo-fachverlage.de