

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe und Auftrag
2. Grundlagen des Berichts
 - 2.1 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt
 - 2.2 Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer
 - 2.3 Auftrag und Umfang
 - 2.3.1 zum steuerlichen Hintergrund
 - 2.3.2 zum Qualitätsstichtag
3. Historie und Geographie der Gemeinde Nirgendwo
 - 3.1 Geschichtlicher Hintergrund
 - 3.2 Geographische Lage des Ortes
4. Beschreibung zum Objekt
 - 4.1 Lage
 - 4.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)
 - 4.1.2 kleinräumige Lage (Mikrolage)
5. zum Grundstück
 - 5.1 Daten
 - 5.2 Zu einzelnen Faktoren
 - 5.2.1 Gebäude, überbaute Fläche und Baurecht
 - 5.2.1.1 Zuordnung des Grundstücks zum Bewertungsobjekt
 - 5.2.1.2 Gestalt und Form des Grundstücks
 - 5.2.1.3 Kennzahlen der baulichen Nutzung - GRZ und GFZ
 - 5.2.1.4 Weitere Verfahrensweise im Hinblick auf GRZ und GFZ
 - 5.2.2 Beeinträchtigung von außen – Autobahn und Flugverkehr
 - 5.2.2.1 Autobahnverkehr
 - 5.2.2.2 Bahnverkehr
 - 5.2.2.3 Flugverkehr
6. zur baurechtlichen Situation
 - 6.1 Grundbuch
 - 6.2 Beschränkungen und Lasten
 - 6.2.1 Baulastenverzeichnis
 - 6.2.2 Durchgangsrecht / Wegerecht
 - 6.3 Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben
 - 6.4 Denkmalschutz
 - 6.5 Bauplanungsrecht und Bebauungsplan
 - 6.6 Entwicklungszustand des Grundstücks
 - 6.7 Baugenehmigung
7. Beschreibung zum Objekt
 - 7.1 Hinweise
 - 7.2 Gebäudeart, Baujahr und Konstruktion
 - 7.3 Nutzflächen / Wohnflächen / Nebenflächen
 - 7.5 Ausstattung und Zustand
 - 7.5.1 Ausstattungsstandard
 - 7.5.2 Ausstattung und Zustand
 - 7.5.3 Feuchtigkeit auf Oberflächen
 - 7.6 Bauteilgruppen
 - 7.6.1 Gebäudehülle
 - 7.6.2 Dach
 - 7.6.3 Oberste Geschoßdecke
 - 7.6.4. Technische Gebäudeausrüstung
 - 7.7 Festgestellte Schäden und Mängel
8. Ermittlung des Verkehrswerts
 - 8.1 Grundsätzliche Verfahrensweise
 - 8.2 Verfahrenswahl
 - 8.3 Sachwertermittlung
 - 8.4 Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung
 - 8.4.1 Einordnung des Bewertungsgegenstands nach WertR2006
 - 8.4.2 Herstellungskosten
 - 8.4.3 Indizes für Bundesland und Ortsgröße
 - 8.4.4 Anpassen des NHK-Ansatzes auf das Bewertungsdatum
 - 8.4.5 Flächen
 - 8.4.6 Nutzungsdauer und Alterswertminderung
 - 8.4.7 Berücksichtigung der Außenanlagen
 - 8.4.8 Sonstige Bauteile
 - 8.4.9 Baunebenkosten
 - 8.4.10 Bodenwertermittlung

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

- 8.4.11 Der Sachwertfaktor
- 8.4.12 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
- 8.4.13 Ergebnisse der Berechnung
- 9. Vergleichsrechnung zur Plausibilisierung des Ergebnisses
 - 9.1 Vergleichsrechnung über den Ertragswert
- 10. Zusammenfassung
- 11. Literatur
- 12. Anlagen
 - Liegenschaft im Foto
 - Planübersichten
 - Bestandsaufnahme aus 05/2012 (Mietbereich)
 - Grundbuch
 - Liegenschaftskarte
 - Flächennutzungsplan
 - Auskunft zum Bodenwert 1983
 - Flächen und Volumen

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

1. Aufgabe und Auftrag

Familie K. ist in Besitz des nachfolgend näher zu beschreibenden Objekts. Dieses wurde zunächst zu privaten Zwecken als Wohnsitz der Familien genutzt. Nach Errichten eines Neubaus in näherer Umgebung wurde die Liegenschaft samt einem angeschlossenen Altbau einem Planungsbüro in Miete überlassen. Zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung von Bodenwert und Wert der Bebauung ist eine Wertermittlung mit Stichtag „Errichtung des Gebäudes“ zu erarbeiten.

Nach erstem telefonischem Kontakt am 10.02.2014 wird am 15.02.2014 eine Besichtigung des Objekts durchgeführt. Neben der eigentlichen örtlichen Aufnahme dies auch mit dem Ziel, den Zustand des Gebäudes festzustellen um damit Rückschlüsse auf den Zustand zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudeteils in 1983 ziehen zu können.

Als Aufgabenstellung war damit wie folgt festgelegt:

1. Ortsbesichtigung des Objekts
2. Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts für den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes
3. Abgrenzung von Grundstückswert und Wert der Bebauung

Belange der Bauphysik (Wärmeschutz, Schallschutz), Fragen zum Baugrund und zur Statik sind nicht Teil der Betrachtung. Grundbuchangaben, Baulasten und ähnliche den Wert möglicherweise beeinflussende Tatbestände sind soweit beschrieben berücksichtigt

2. Grundlagen des Berichts

2.1 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundstücksituation	Errichtet auf Flur 4000 • Teilfläche Flurstück 1 • Teilfläche Flurstück 2 • Teilfläche Flurstück 3 • Teilfläche Flurstück 4 • Teilfläche Flurstück 5 • Teilfläche Flurstück 6
Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück • Früher Wohngebäude / aktuell Bürogebäude • Angebaut an Bestand • In ungeordneter Bebauung zwischen Lagerhallen und Wohnhäusern
Objektadresse:	Straße 19 55555 Nirgendwo

2.2 Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Herr A. K. Draußen 55555 Nirgendwo
Derzeitige Eigentümerin:	Frau A. E K. Draußen 55555 Nirgendwo

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

2.3 Auftrag und Umfang

Grund der Gutachtenerstellung	Ausweis von Abschreibungswerten z.B. i.S. §6 und 7 EStG	
Wertermittlungsstichtag	15.02.2014 als Tag der Besichtigung	
Qualitätsstichtag	31.12.1983 als angenommenes Fertigstellungsdatum	
Unterlagen	Zur Bearbeitung dieses Berichts wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt - Kopie des Grundbuchs von Nirgendwo Blatt 6826..... (unbeglaubigt) - Grundrisse und Ansichten der Bebauung mit Stand vom April 1982 erstellt durch Architekt und Bau.Ing. grad. T. L. (Nirgendwo) Ein geforderter Energieausweis nach der EnEV 2014 [6] oder Vorläufer liegt nicht vor. Die Angaben des Endenergieverbrauchs können sich bei hohen Werten auf den Verkehrswert wertrelevant auswirken. Dies bleibt hier mangels vorliegender Unterlagen unberücksichtigt.	
Tag der Erstbesichtigung	15.02.2014	Zum Zwecke der örtlichen Aufnahme und aktuellen Zustandsfeststellung
	Beginn	09:00 Uhr
	Ende	11:15Uhr
Teilnehmer	Herr A. K. Frau A. E. K. Herr B. Der Unterzeichner	Auftraggeber Auftraggeberin Aktueller Nutzer
Umfang der Besichtigung	Das Objekt wurde innen und außen begangen. Die Bereiche konnten ausnahmslos eingesehen werden, Fragen wurden vollumfänglich beantwortet	

2.3.1 zum steuerlichen Hintergrund

Nach Umwidmung der Gebäudenutzung von einer eigengenutzten Wohnimmobilie zu einem gewerblich vermieteten Bürogebäude wird der Wert Immobile ermittelt. Dieser bestimmt sich durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Objekts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Preisbeeinflussende Umstände werden soweit bekannt gemacht berücksichtigt. Beim Ausweis des Werts des abgegrenzten Objekts wird die Aufteilung in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil dargestellt. Letzterer kann als Anschaffungskosten z.B. aufgrund der Regelung nach §6 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Einkommenssteuergesetz (EStG) und §7 Absatz 4 EStG steuerlich wirksam abgeschrieben werden.

2.3.2 zum Qualitätsstichtag

Nach ImmoWertV [3] ist die Definition des so genannten „Qualitätsstichtags“ wie folgt:

§4 ImmoWertV

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

- (1) *Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. ...*

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

- (2) *Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ...*

Der maßgebliche Zeitpunkt ist hier mit der bezugsfertigen Errichtung des Gebäudes in 1983 gegeben. Der Grundstückszustand für diesen Stichtag ist heute nicht mehr im Detail nachzuvollziehen. Insoweit erfolgt die Bewertung nach festgestellten „Zustandsmerkmalen von gestern den allgemeinen Wertverhältnissen von heute“. Das hierzu angewendete Verfahren wird an anderer Stelle dieser Bearbeitung begründet.

3. Historie und Geographie der Gemeinde Nirgendwo

3.1 Geschichtlicher Hintergrund

Funde aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit belegen, dass die Gemarkung Nirgendwo am Fluss seit dem Neolithikum (der Jungsteinzeit 5500 bis 2200v.Chr.) besiedelt war. In römischer Zeit stand nördlich des heutigen Ortskerns im Feld eine ausgedehnte „villa rustica“, die nach dem Einfall der Germanen Anfang des 5. Jahrhunderts n.Chr. aufgegeben wurde. In ihren Mauern errichtete man eine Kapelle, um die sich nach der Mitte des 7. Jahrhunderts fränkische Siedler niederließen. Dieser erste Ortskern, an der Straße von M nach B gelegen, wurde vermutlich wegen wiederholter Überschwemmungen des zu der Zeit noch deutlich südlicher als heute fließenden Flusses aufgegeben.

Der Ort wird erstmals in Schenkungen an das Kloster L genannt. Erste gesicherte Datierung ist der 05.07.701. Eine breitere urkundliche Überlieferung zu Nirgendwo setzt erst um das Jahr 1140 ein. Damals verfügte die Abtei zu Mainz in der Gemeinde über ausgedehnten Grundbesitz. Später wurde hier eine Dependance des Klosters AM errichtet. Der als barocker Walmdachbau noch vorhandene ehemalige Zehnthof des Klosters steht unter Denkmalschutz.

Daneben fiel dem Kloster im Jahr 1180 erster Besitz im Bereich des nachmaligen Hofes zu. Das zugehörige Areal mit teilweise mittelalterlicher Ringmauer ist ebenfalls als Einzeldenkmal eingetragen.

1144 werden erstmals die Herren von W erwähnt, die später die aktuell in der Renovierung befindliche, als Denkmalzone geführte Burg errichteten.

Die Besitzverhältnisse der Gemeinde veränderten sich über die Jahrhunderte wenig. Im Wesentlichen befand sich die Gemarkung im Kirchenbesitz. Selbst die Vögte als Vertreter ihrer Feudalherren wurden über lange Zeit durch Klöster benannt. Die Vogtei ging im Lauf der Jahrhunderte durch zahlreiche Hände.

Ein tiefer Einschnitt in der Besitzstruktur trat 1802 mit der Säkularisation ein. Mit einem so genannten Konsularbeschluss ("Arreté des Consuls") – im rechtlichen Sinne eine Verordnung – wurden die kirchlichen Verhältnisse neu geregelt, mit Ausnahme der Bistümer und Pfarreien fast alle geistlichen Einrichtungen aufgehoben und ihr Besitz dem Staat übertragen. Viele säkularisierten kirchlichen Güter wurden in den folgenden Jahren versteigert und gingen überwiegend in den Besitz privater Käufer über. Diese Entwicklung ging auch an Nirgendwo nicht vorbei.

3.2 Geographische Lage des Ortes

Nirgendwo liegt im Norden, am so genannten Flussknie, westlich der Landeshauptstadt. Das Gemeindegebiet reicht im Norden bis in die Mitte der Fahrrinne, der hier eine seiner breitesten Stellen aufweist, und schließt so die historisch bebaute Binneninsel mit ein. Nach Süden schützen Hochwasserdeiche die dahinter liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Ortsteil.

Ortsteile und Nirgendwo selbst bilden in sich geschlossene Siedlungsgebiete. Der Ortskern des Hauptorts und Namensgebers der Gemeinde Nirgendwo liegt etwa zwei Kilometer vom Flussufer entfernt in hochwassersicherer Lage am Fuß des Hügellandes. Das Gemeindegebiet umfasst nach Süden hin die Nordhänge dieses Hügellandes und erreicht am südwestlich gelegenen Berg eine Höhe von ca. 200 m über NN

4. Beschreibung zum Objekt

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland	Land
Landkreis	Hauptort
Kommune	Verbandsgemeinde Nirgendwo
Höhenniveau	Ca. 85m über NN
Fläche	Ca. 17km ²
Einwohnerzahl	Ca. 7. am 31.12.2012
Verkehrsanbindung	Der Ort liegt am Rande des Fluss-Gebietes, im Einzugsbereich der Großstädte M, W und F. Die beiden Direktanschlüsse an die Autobahn verbinden Nirgendwo mit wichtigen europäischen Verkehrsadern.
Überörtliche Anbindung	- ca. 30km K und B - ca. 15km M und W - ca. 55km F - ca. 95km M und L - ca. 160km S - ca. 185km L und K
Anbindung des Grundstücks	Örtliche Infrastruktur - ca. 1.300m zum Bahnhof Nirgendwo - ca. 1.900m zum Bahnhof Ortseil - ca. 150m zur Bushaltestelle - ca. 1600m zum Einkaufszentrum Straßenanbindung - ca. 1700m zur Autobahn Flughäfen - ca. 41km bis L - ca. 77km bis H

4.1.2 kleinräumige Lage (Mikrolage)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in innerörtlicher Lage an der Kreisstraße. Diese bildet die Verbindung zwischen den VG-Gemeinden. Der Straßenzustand aktuell ist nach einer Vollsanierung als gut zu bezeichnen. Die Durchfahrtbreiten sind eng, es ist daher eine Einbahnstraßenregelung festgelegt. Das Bewertungsobjekt bildet einen Querriegel mit Ost-West-Ausrichtung im ansonsten in Nord-Süd-Richtung bebauten Quartier. Als Erweiterungsbau schließt es auf der Westseite an einen bestehenden Baukörper an. Die Längsseiten stehen frei. Nördlich auf etwa halber Gebäudelänge, südlich auf ganzer Länge etwa gleich hohe Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft. An der Giebelseite / Ostseite verläuft ein unbefestigter Fahrweg entlang eines da verlaufenden Bachs.

Das Quartier selbst besteht aus Wohnbebauung in nicht ausgerichteter Mischbebauung. Nutzung der Gebäude als Wohngebäude, zu landwirtschaftlicher und anderen gewerblichen Zwecken wie Bürotätigkeit und Praxen.

Im Ort verschiedene Schulen, Kindergärten / -tagesstätten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Gaststätten befinden sich im Ortskern. Weiter Fachhandel mit individueller Beratung für den kurzfristigen Bedarf sowie Dienstleister wie Friseur, Rechtsanwalt, Versicherung usw.. Der mittel- und langfristige Bedarf kann gut gedeckt

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

werden. Größere Einkaufszentren befinden sich im benachbarten, 8km entfernten Z, in ca. 15km entfernten Stadtteilen von M und im ca. 20km entfernten W.

Größere Ansiedlungen von Unternehmen sind im Ort nicht zu finden. Nach Westen das in Z ansässige, weltweit operierende Pharma-Unternehmen, nach Osten die vielfältigen großen und mittleren Wirtschaftsbetriebe in M und W. Auch nach F zeigt sich reger Pendelverkehr. Die Erreichbarkeit sowie die Anbindung an das regionale Dreieck mit deren Industrieansiedlungen, Dienstleistungsunternehmen und großflächigen Gewerbegebieten sorgen für positive Arbeitsmarktbedingungen in der Region.

Die den Ort umgebende Landschaft mit weiten Grünflächen, Weinbergen, Obsthainen bietet Erholungsmöglichkeiten lässt eine Vielzahl reizvoller Blicke in das Tal zu. Die abwechslungsreiche Landschaft in Verbindung mit dem gut erreichbaren Fluss und den Produkten regionalen Anbaus könnte die Region attraktiv für Tagestouristen machen. Diese Entwicklung bleibt zu intensivieren und durch entsprechende Angebote nachhaltig zu fördern.

5. zum Grundstück

5.1 Daten

Gestalt und Form	<i>Rechteckförmiges Grundstück</i> <i>Zusammengefügt aus Abschnitten mehrerer Flurstücke</i> <i>229m² Grundstücksfläche (fiktive Rechnung)</i> <i>310m² Wohnfläche</i>
Gebäude	<i>Rechteckiger Grundriss</i> <i>Gebäudekörper um ca. 2,00m zum Bestand versetzt</i> <i>Zweigeschossig, ergänzend Dachgeschossebene</i> <i>Untergeschoß mit Unterstellplätzen für Fahrzeuge</i> <i>1350,00m³ Gebäudevolumen</i> <i>151,00m² Gebäudegrundfläche</i> <i>9,50m Straßenfront</i> <i>14,65m maximale Gebäudetiefe</i>
Erschließung / Anbindung	<i>Im Westen Kreisstraße</i> <i>• Straße voll ausgebaut</i> <i>• Fahrbahn mit bituminös aufgebaute Fahrfäche</i> <i>• Randbereiche teils gepflastert / teils geteert</i> <i>Im Osten Anliegerstraße</i> <i>• Unbefestigt und ohne Randabgrenzungen</i>
Erschließung / Medien	<i>Vollständig vorhanden keine weiteren inneren oder äußeren Erschließungsmaßnahmen erforderlich</i>
Grenzverhältnisse	<i>Nicht definiert</i> <i>Bebauung auf verschiedenen Flurstücken ohne objektbezogene Abgrenzung</i>
Umgebung	<i>In der Hauptsache Wohnbebauung</i> <i>Landwirtschaft</i> <i>Im geringen Umfang Kleingewerbe</i>
Beeinträchtigung von außen	<i>- Fahrzeugverkehr</i>

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

- Flugbewegungen

Topografie des Grundstücks

Überbaute Fläche in Hanglage, von der Straßenfront (West) zur rückseitigen Grundstücksgrenze (Ost) fallend. Treppenanlage zur Überwindung des Höhenunterschieds auf der Südseite zwischen Zuwegung über die Südseite des Grundstücks zum Gebäudeeingang

Baugrund

Keine Angaben, Wasser ist augenscheinlich nicht vorhanden.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Altlasten

*Das Gebäude wurde in 1983 errichtet. In den 60-er Jahren gab es eine Reihe von Kleindeponien. Es wurde daher in anderem Zusammenhang in diesem Jahr eine Anfrage an die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gerichtet. Das Referat „Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz“ teilt hierzu in einer mail-Nachricht mit:
„Auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass mir für Grundstücke der Gemarkung Nirgendwo (Ort) keine Eintragungen über Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Bodenschutzkataster vorliegen.“*

5.2 Zu einzelnen Faktoren

5.2.1 Gebäude, überbaute Fläche und Baurecht

5.2.1.1 Zuordnung des Grundstücks zum Bewertungsobjekt

Das Gebäude wird auf den oben genannten Flurstücken errichtet. Nach vorliegendem aktuellem Auszug aus Liegenschaftskarte ist eine Anpassung der Flurstücke an die Bebauung nicht erfolgt. Der Besitzer bestätigt, dass eine Zerlegungsvermessung als vorbereitende Maßnahme für die grundbuchliche Teilung / Aufteilung des Grundstücks nicht vorgesehen ist.

Um eine nutzbare Gesamteinheit des hier zu behandelnden Gebäudes darstellen zu können, wird dem Baukörper eine Grundstücksfläche fiktiv zugewiesen. Diese wird wie folgt definiert:

- *Auf der Nordseite mit der Linie Überbauung durch den Balkon auf der Nord-Ostecke abschließend bis zur Grundstückseinfriedung in Verlängerung der Ostseite des Gebäudes auf Flurstück 1. Der da errichtete Zaun ist nahezu identisch mit der Ecke des Gebäuderücksprungs*
- *Auf der Ostseite bis zu Grundstücksgrenze*
- *Auf der Südseite bis zur benachbarten Bebauung.*

Der Auftraggeber listet eine Zuteilung von Grundstücksanteilen auf das Bewertungsobjekt wie folgt:

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Flur 4000 Flurstück 1	→	62m ²
Flur 4000 Flurstück 2	→	7m ²
Flur 4000 Flurstück 3	→	61m ²
Flur 4000 Flurstück 4	→	60m ²
Flur 4000 Flurstück 5	→	5m ²
Flur 4000 Flurstück 6	→	14m ²
Flur 4000 Flurstück 7	→	161m ²
Flur 4000 Flurstück 8	→	77m ²

Dies führt zu einer Fläche von 447m². Der Zuschnitt der Grundstücke im Hinblick auf das Bewertungsobjekt korrespondiert damit allerdings nicht. Insoweit wird im Weiteren die oben beschriebene fiktive Grundstücksgröße herangezogen.

Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass eine Prüfung der Grundstücksabmessungen auf Auswirkungen nach bei / einer möglichen zukünftigen Veräußerung der Bebauung hier nicht erfolgt. Dies zunächst weil der hier behandelte Anbau in Zusammenhang mit dem Altbestand zu sehen ist. Bei Besitzübergang wäre eine Neueinmessung / Neuaufteilung der Grundstückssituation erforderlich. Dies kann oder wird Auswirkungen auf das Maß nach BauNVO [2] vorgegebenen „baulichen Nutzung“ haben.

5.2.1.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Die oben beschriebene Annahme zum Grundstück ergibt ein im wesentlichen rechteckiges Feld mit Versprüngen in den Grenzlinien der Nord- und Südseite.

5.2.1.3 Kennzahlen der baulichen Nutzung - GRZ und GFZ

Die Baunutzungsverordnung, kurz BauNVO [2], schreibt Kenngrößen zur Ausnutzung eines Grundstücks in Form von flächenbezogenen Baumaßen vor. Die Grundflächenzahl als ein Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche und die Geschossflächenzahl als Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche.

Nach §20(3) BauNVO [2] können zur Berechnung der GFZ nur Vollgeschosse angesetzt werden. Vollgeschosse nach §2(4) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der für 1983 gültigen Fassung (LBO [7]) sind

„...“

*Geschosse über der Geländeoberfläche, die im Mittel **mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche** hinausragen. Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, ... ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30m haben. ... Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden ... gemessen*

...“

Insoweit sind alle Flächen aller 4 Ebenen zu berücksichtigen. Die nachfolgend zu ermittelnden Kennzahlen sind eher theoretischer Natur. Dies begründet sich in der willkürlichen, wenn auch sinnvollen Zuordnung eines Grundstücks als Zusammensetzung verschiedener Abschnitte der Teilflächen der betroffenen Flur. Alle weiter oben genannten Flächen befinden sich im Gesamteigentum der Auftraggeber. Eine Aufteilung in ideelle Bruchteile liegt nach Grundbuch nicht vor.

Die GRZ errechnet sich mit den getroffenen Festlegungen wie folgt:

Grundfläche des Baukörpers	/	Grundstücksfläche
GRZ	=	151m² / 229m²
GRZ errechnet	=	0,66
GRZ gefordert	=	0,40

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Der Wert liegt deutlich über den Vorgaben der BauNVO §17(1) in der Fassung von 1977 [2]. Das auf Grundlage der BauNVO erforderliche Grundstück würde 377m² umfassen. Dies ist ob der örtlichen Situation jedoch nicht möglich.

Die GFZ errechnet sich mit den getroffenen Festlegungen wie folgt:

Grundfläche des Baukörpers	/	Geschoßflächen
GFZ	=	151m² / 477m²
GFZ errechnet	=	2,33
GFZ gefordert	=	1,10

Der Wert liegt deutlich über den Vorgaben der BauNVO §17(1) in der Fassung von 1977 [2]. Das auf Grundlage der BauNVO erforderliche Grundstück würde 434m² umfassen. Dies ist ob der örtlichen Situation jedoch nicht möglich.

5.2.1.4 Weitere Verfahrensweise im Hinblick auf GRZ und GFZ

Die Werte für das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO werden bei den hier zu Grunde gelegten Ansätzen deutlich überschritten. Dies wird jedoch im Hinblick auf die zusammenhängenden Besitzverhältnisse der Flurstücke 40/30 bis 40/39 und der engen Bebauung als Statistik ohne Einfluss auf die Bewertungsaufgabe angesehen.

5.2.2 Beeinträchtigung von außen – Autobahn und Flugverkehr

5.2.2.1 Autobahnverkehr

In ca. 950m Abstand zum Bewertungsgrundstück verläuft die Autobahn. Von den zwei geographisch getrennten Abschnitten führt einer vom Dreieck bis F und erschließt damit großräumig das Gebiet. Entsprechend hoch ist heute das Verkehrsaufkommen. Die Strecke zwischen M und B entstand in den 1950er- und 1960er-Jahren abschnittsweise als Neubau der Bundesstraße und wurde in den 1970er-Jahren zur Autobahn aufgestuft.

Es werden an den eingerichteten Zählstellen und am Autobahndreieck aktuell ca. 65.000Fahrzeuge täglich gezählt. Nach einer in 2012 durchgeführten Untersuchung [9] ergibt sich daraus ein Schallpegel von ca. 45db(A) am Tag und 35db(A) in der Nacht.

Der Geräuscentwicklung des Durchgangsverkehrs Richtung W ist durch die dem Objekt vorgelagerte bestehende Bebauung weitgehend abgeschirmt, die in östlicher Richtung noch hinter dem Bachlauf verlaufende „Straße“ ergänzt die Kreisstraße als Einbahnstraßenregelung in Richtung Nirgendwo. Bei Geschwindigkeitsbeschränkung ist auch hier von einer geringen Lärmemission auszugehen. Ergänzend ist von einem gegenüber heute deutlich reduziertem Fahrzeugaufkommen und einer weniger empfindlichen Einstellung gegenüber dem Straßenverkehr zum Zeitpunkt der Errichtung des Objekts auszugehen.

Die Wertrelevanz wird für die verschiedenen Rechenvorgänge wie folgt angenommen:

- ➔ Zum Wertermittlungstichtag wegen der geschützten Lage des Grundstücks nicht zu berücksichtigen
- ➔ Zum Qualitätstichtag, ist von davon auszugehen, dass aufgrund des damaligen Verkehrsaufkommens, der innerörtlichen Lage und umgebenden Bebauung Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück nicht zu erwarten waren.

5.2.2.2 Bahnverkehr

In ca. 600m Entfernung verläuft die Bahnstrecke zwischen M und B. Die Strecke zählt aktuell zu den meistbefahrenen Deutschlands.

Die Wertrelevanz wird für die verschiedenen Rechenvorgänge wie folgt angenommen:

- ➔ Zum Wertermittlungsstichtag wegen der geschützten Lage des Grundstücks nicht zu berücksichtigen
- ➔ Zum Qualitätsstichtag, ist von davon auszugehen, dass aufgrund des damaligen Verkehrsaufkommens, der innerörtlichen Lage und umgebenden Bebauung Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück nicht zu erwarten waren.

5.2.2.3 Flugverkehr

Zwei Flugplätze betreffen heute die Gemeinde Nirgendwo. Zunächst der Sportflugplatz mit aktuell höchstens 33.500 Flugbewegungen in Tag- und Abendbetrieb jährlich nach Festschreibung durch die Stadt. Es werden dabei Lärmpegel im Bereich von 35 bis 40dB(A) gemessen [9].

Für den Internationalen Flughafen wurden für das Jahr 2013 insgesamt etwa 473.000 Flugbewegungen bei einem Fahrgastaufkommen von ca. 58Mio gezählt. Bei Ostbetriebsrichtung erfolgt die Eindrehung in mehreren Radien über dem Kreis und damit auch über Nirgendwo.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Bebauung erlebte der Flughafen eine stürmische Entwicklung. Nach der Landung einer ersten Boeing 747 in 1970 begann die Ära der Großraumflugzeuge. Die Eröffnung des Terminal Mitte erfolgt anlässlich der Olympiade in München im Jahre 1972. Parallel zum Zivilflughafen wurde im zu behandelnden Zeitraum der zentrale Militärflughafen der amerikanischen Streitkräfte in Europa betrieben. Für 1983 werden ca. 225.000 Flugbewegungen bei einem Fahrgastaufkommen von ca. 18Mio gezählt. Eine steigende Tendenz war aufgrund der genannten Entwicklung zu diesem Zeitpunkt zu erwarten. Angaben zu militärisch begründeten Flugbewegungen liegen nicht vor.

Die Wertrelevanz wird für die verschiedenen Rechenvorgänge wie folgt angenommen:

- ➔ Zum Wertermittlungsstichtag werden zwar Flugbewegungen festgestellt, die aufgrund der zwischenzeitlich durch die Deutsche Flugsicherung (Langen) – DFS - durchgeführten Maßnahmen zu Anflugrichtung, - winkel, - höhe und –zeit wenig belastend sind. Flugverkehr bleibt daher unberücksichtigt
- ➔ Zum Qualitätsstichtag, ist von davon auszugehen, dass aufgrund des damaligen Flugverkehrsaufkommens und der Qualität der damaligen Technologie der Triebwerke die Belastung durch Fluglärm größer war. Allerdings wird eine damals größere Akzeptanz des Flugverkehrs unterstellt. Insoweit erfolgt keine Berücksichtigung in der Wertermittlung.

6. zur baurechtlichen Situation

6.1 Grundbuch

Ein Grundbuchauszug liegt für die Abteilungen I und II vor. Insoweit können Angaben zu Verbindlichkeiten z.B. aus Grundschulden hier nicht beschrieben werden.

Allgemeiner Hinweis zur Abteilung III. Bei eingetragenen Schuldverhältnissen nach Abteilung III des Grundbuchs wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer möglichen Veräußerung des Grundstücks gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden. Insoweit sind solche Angaben nicht wertrelevant.

Die Eintragungen im Bestandsverzeichnis der Abteilung I und II dürften aktuell sein. Die letzten Eintragungen des Grundbuchs in Form von Fortführungsmitteilungen, früher „Auszug aus dem Veränderungsnachweis“ genannt, datieren aus dem Zeitraum bis 04/2014. Der vorliegende Ausdruck ist vom 07.05.2014.

6.2 Beschränkungen und Lasten

6.2.1 Baulastenverzeichnis

Eine Anfrage bei der für die Gemeinde Nirgendwo zuständigen Kreisverwaltung wird durchgeführt. Die mündliche und damit kostenfrei Auskunft erfolgt durch Herrn S in Vertretung für Herrn D als in der Regel Zuständigen für die Gemarkung Nirgendwo. Herr Diedrich weilte allerdings im Urlaub. Es wird mitgeteilt, dass das Grundstück frei von Beschränkungen und Lasten ist.

6.2.2 Durchgangsrecht / Wegerecht

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs sind unter laufender Nummer 1, 2, 4 und 5 Durchgangsrechte eingetragen. Wobei das unter Nr. 4 gelistete Grundstück außerhalb der berücksichtigten Fläche der dem Bewertungsobjekt zugewiesenen Grundstücksteile liegt.

Die Eintragung ist dem Wesen nach eine Grunddienstbarkeit, die an das „herrschende“ Grundstück gebunden ist. Sie geht mit dem Eigentum des Grundstücks über und erlischt demnach nicht mit einem Eigentümerwechsel.

Das Durchgangsrecht oder Wegerecht bezeichnet das Recht, einen auf einem fremden Grundstück gelegenen Weg zum Durchgang oder zur Durchfahrt zu nutzen, um auf das eigene Grundstück zu gelangen. In der aktuellen Rechtsprechung wird das Durchgangsrecht mit Wegerecht bezeichnet. Mit dem Durchgangsrecht oder Wegerecht wird das Recht zum Durchgang oder zur Durchfahrt eines fremden Grundstücks dokumentiert. Rechtsgrundlage kann z.B. ein Grundschuldeintrag oder eine privatrechtliche Vereinbarung sein. Nähere Angaben über ggf. übernommen Verpflichtungen oder Rentenzahlungen des Berechtigten an den Eigentümer liegen nicht vor. Das Durchgangs- oder Wegerecht ist wie folgt zugeordnet:

Herrschgrundstück	Lfd. Nr. Abteilung II	Berechtigtes Grundstück
Flur 4000 Flurstück 4	Lfd. Nr. 1 und 2	Flur 1 Flurstück 699 und 709
Flur 4000 Flurstück 5	Lfd. Nr. 1 und 2	Flur 1 Flurstück 699 und 709
Flur 4000 Flurstück 6	Lfd. Nr. 7	Flur 1 Flurstück 709

Das berechnete Grundstück befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft der zu Beginn beschriebenen Grundstücksgruppe der Flur 4000. Auch lässt die Anordnung der Bebauung und der Zuschnitt der einzelnen Flurstücke keine Rückschlüsse auf den Hintergrund dieser Eintragungen zu. Unter Umständen handelt es sich um nicht weiter beachtete Übertragungen aus vorlaufenden Grundbuchblättern. Zumal das Bezugsdatum der Eintragungen aus 1844 und 1895 stammen.

6.3 Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben

Auf eine Anfrage bei den Kommunalbehörden der Gemeinde Nirgendwo wird auftragsgemäß verzichtet. Der Eigentümer bestätigt, dass Erschließungsbeitragsrückstände nach §127 BauGB [1] und §2 KAG nicht bestehen. Insoweit ist eine Berücksichtigung innerhalb dieser Wertermittlung nicht gegeben.

6.4 Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche besteht für die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks kein Denkmalschutz. Dies bestätigt eine fernmündliche Anfrage bei der Denkmalschutzbehörde der Verwaltung.

6.5 Bauplanungsrecht und Bebauungsplan

Die Verbandsgemeinde Nirgendwo wird auf die Existenz eines / auf die Einsichtnahme in den Bebauungsplan für den Bereich des zu behandelnden Bewertungsgrundstücks hin angefragt. Hier wird mitgeteilt, dass ein Bebauungsplan nicht vorliegt. Aktuell sind die Angaben dem Flächennutzungsplan nach §5 BauGB [1] zu entnehmen. Die Unterlage ist hier als Kopie beigelegt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich demnach in einem mit „M“

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

gekennzeichneten Ortsbereich von Nirgendwo. Es sind damit nach §1 BauNVO [2] „Mischgebiete“ definiert. Dazu der Text mit dem für 1983 gültigen Wortlaut:

§ 6 BauNVO Mischgebiete

- (1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die da Wohnen nicht wesentlich stören.*
- (2) *Zulässig sind*
 1. *Wohngebäude,*
 2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
 3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
 5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 6. *Gartenbaubetriebe,*
 7. *Tankstellen,*

Dem entsprechen die örtlich vorgefundenen Umgebungsverhältnisse. Mit Fehlen des Bebauungsplans gilt §34 BauGB [1]. Danach ist in der 1983 gültigen Fassung festgelegt:

„ ...

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

... “

Aus dem Flächennutzungsplan kann nach §8 BauGB [1] ein Bebauungsplan entwickelt werden. In solchen Fällen wird i.d.R. der Baugenehmigung eine so genannte „Verpflichtungserklärung“ beigelegt. Damit wird das grundsätzliche Einverständnis des Antragstellers zu „künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans“ bestätigt. Dies zielt zunächst darauf ab, dass Bauvorhaben vor dem Beschluss eines Bebauungsplans zulässig sind, wenn der o.g. §34 berücksichtigt wird. Die zugehörige Aussage zu einer solchen Verpflichtungserklärung findet sich in §33BauGB [1] in der für 1983 gültigen Fassung:

§ 33 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

2. *anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,*
3. *der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und*

Seitens Nirgendwo wird bestätigt, dass weder ein Bebauungsplan vorliegt noch aktuell ein Aufstellungsbeschluss vorliegt. Es ist für den Auftraggeber jedoch wichtig zu wissen, dass für den Fall eines solchen Beschlusses, darin getroffene Festlegungen über die Verpflichtungserklärung auch das Bewertungsgrundstück erfassen können. Dies kann sich z.B. in der weiteren Präzisierung für „M“ = gemischte Bauflächen niederschlagen. Ohne dies hier im Detail zu beschreiben könnte gemäß §1(2) BauNVO [2] nach der Art der baulichen Nutzung weiter unterschieden werden in

- | | | | |
|--------|---|---------------|-------------|
| - „MD“ | = | nach §5BauNVO | Dorfgebiet |
| - „MI“ | = | nach §6BauNVO | Mischgebiet |
| - „MK“ | = | nach §7BauNVO | Kerngebiet |

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Wobei in diesem Fall sich die Definitionen weitgehend ähneln. Auch ist eine weitere Präzisierung in „W“ für Wohngebiet denkbar. Damit jeweils verbunden sind Festlegungen z.B. zu Läden, Tankstellen, Gaststätten usw.. Die Lage des Bewertungsobjekts lässt jedoch den Schluss zu, dass erhebliche Anpassungen nicht zu erwarten sind. Das gilt mindestens dann auch für den Qualitätsstichtag.

6.6 Entwicklungszustand des Grundstücks

Der Entwicklungszustand ist dem Entwicklungszustand "baureifes Land" nach §5 ImmoWertV zuzuordnen

6.7 Baugenehmigung

Den übergebenen Unterlagen liegt eine Bauschein / eine Baugenehmigung nicht bei. Der Besitzer versichert, dass eine solche vorliegt, jedoch im Moment nicht greifbar sei. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.

Soweit Anlagen zur Genehmigung fehlen ist eine Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauaufsichtsamt anzuraten. Dies war auftragsgemäß nicht gefordert. Jedoch kann die Gebäudeabmessung im Hinblick auf die Geometrie des Grundstücks zu einer großen Diskrepanz der Maßzahlen für die bauliche Nutzung nach BauNVO [2] führen, was unmittelbar auf eine Genehmigung einwirken kann. Dies zu prüfen liegt im Verantwortungsbereich der Besitzerin / des Käufers oder Übernehmers. Soweit Dritte mit dem Einholen solcher Auskünfte beauftragt werden, sollte der Besitzer wissen, dass eine schriftliche Vollmacht zu erteilen ist.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Unterlagen / Anlagen zur Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde entsprechend nicht geprüft. Außer der abweichenden Kennzahlen nach BauNVO [2] wurden offensichtlich erkennbare Widersprüche zur vorliegenden Planung nicht festgestellt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders beschrieben, auf den Angaben des Auftraggebers. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition im Hinblick auf das Bewertungsobjekt, von der jeweils zuständigen Stelle zu diesen Angaben schriftliche Bestätigungen einzuholen.

7. Beschreibung zum Objekt



Nordansicht



Westansicht



Südfassade



Ostansicht

7.1 Hinweise

Das Gebäude wird nach dessen Errichtung als eigengenutzte Wohnbebauung genutzt. Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen wie oben beschrieben. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargelegt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf 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, sie wird unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert können so pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

7.2 Gebäudeart, Baujahr und Konstruktion

Das in 1983 mit einem Satteldach errichtete Gebäude ist voll unterkellert. An der östlichen Fassadenseite sind Zufahrten zu 2 da im Untergeschoß vorhandeneR Garagen, westlich ein Fußweg parallel zum Gebäude mit anschließendem Treppenaufgang zum Erreichen des Hauptzugangs. Auf der Ostseite eine Nebenzugang in die eben beschriebenen Garagen.

Gegenüber der vorliegenden Planung weicht die vorgefundene Bebauung in Teilen ab. So fehlt der Anbau (Windfang und WC) auf der Nord-Ostecke unter dem Balkon des EG. Der im Plan so genannte Keller wird heute mit einer Trennwand zu einem in der Planung unberücksichtigt gebliebenen Öltankraum vorgefunden, Raumaufteilungen sind leicht verändert, Türen ergänzt. Diese Feststellungen werden soweit wertrelevant berücksichtigt.

Nach vorliegender Planung sind Teilbereiche der Erdgeschoßebene als „Betriebs“-räume deklariert. Der Besitzer versichert, dass diese Bereiche immer als Wohnflächen genutzt wurden und lediglich als Arbeitszimmer der Bewohner anzusehen waren. Insoweit wird hier eine Unterscheidung nicht vorgenommen, vielmehr das gesamte Gebäude als zu Wohnzwecken errichtet unterstellt.

<i>Gebäudeart</i>	- <i>Einfamilienhaus</i>
	- <i>An Bestand angebaut</i>
	- <i>Nach Errichtung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</i>
	- <i>Unter-, Erd- und Obergeschoßebene, nicht ausgebaute Dachebene, Spitzboden geringer Kopfhöhe</i>
	- <i>Voll unterkellert</i>
<i>Baujahr</i>	- <i>In Teilflächen (Treppenhaus) als Totalsanierung des Bestands</i>
	- <i>1983</i>
<i>Konstruktion</i>	- <i>Seitdem nach Angabe im Ausbau mehrfach renoviert, jedoch in der Grundsubstanz unverändert.</i>
	- <i>Massivbauweise</i>
	- <i>Umfassungswände massiv, übliche Bauweise Längs- und Querwände gemauert, Wandstärke nach vorliegenden Planskizzen 24 und 30cm</i>
<i>Fassade</i>	- <i>Innenwände gemauert</i>
	- <i>Strukturierter Putz gestrichen</i>
<i>Dach</i>	- <i>Sockel mit Kunststoffgranulat beschichtet</i>
	- <i>Satteldach nach Planangabe ca. 30° geneigt</i>
	- <i>Über Treppenhaus gedämmt ansonsten offene Sparren mit</i>

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

- Außenanlagen
- aufliegender Unterspannfolie
 - Ziegeleindeckung
 - Rinnen und Fallrohre Zinkblech
 - Befestigte Flächen auf der Nord- und Südseite (Gehwege), überfahrbare Pflasterflächen auf der Ostseite
 - Kleine Pflanzrabatten auf der Südseite

7.3 Nutzflächen / Wohnflächen / Nebenflächen

Untergeschoß

- Kernsanierter Bereich auf der Süd-Westseite bestehend aus Treppenhaus und Verteilerflur, Ebene mittig durch tragende Wandscheibe geteilt.
- Erschließung über innenliegende Treppenanlage auf der Westseite. Fläche unter dem Treppenlauf als Lagerraum ausgebildet
- Großflächiger Tankraum durch Wandscheiben gegen die Umgebung abgetrennt. Daran anschließend der Heizungsraum im Bestandsgebäude. Räume mit feuerhemmender Ölraumklappe und Tür als Zugang
- Treppenhaus vor dem Tankraum als Verteiler zu den Räumen und dem bestehenden Gebäude, von hier aus über einen Vorraum vor dem Heizungsraum im Bestand Zugang zu einen Tiefkeller. Hier Anordnung der Elektrounterverteilung und E-anbindung an das öffentliche Netz.
- Tiefkeller als Bestandteil des sanierten Altbestands mit Kappengewölbe und befestigtem Boden
- Garage und Kellerraum. Beide Räume über Schwingtore auch für Fahrzeuge zu erschließen. Ausgänge auf der West- und Ostseite zu den Gehwegen.



Treppenhaus UG mit Lagerraum



Kellerraum, Zugang Garage

Erdgeschoß

- Zugang auf der Süd-Westecke in einen angeschlossenen Flur
- Weiter in das Treppenhaus auf der Südseite, hier als Diele bezeichnet, das gleichzeitig als Verteilerfläche dient. Hier auch eine WC-Zelle
- Ansonsten klassische Aufteilung in rechteckige Räume
- Auf der Nord-Ostseite ein ca. 2,00m in beide Richtungen auskragender, als Winkel angesetzter Balkon. Im angeschlossenen Raum ein Kachelofen



Treppenhaus EG



Raum mit Kachelofen

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

- Obergeschoß**
- Erschließung über das Treppenhaus auf der Südseite. Podestebene als Verteilerfläche in alle Räume. Hier ebenfalls eine WC-Zelle
 - Badezimmer / Feuchtraum auf der Nordseite.
 - Ansonsten klassische Aufteilung in rechteckige Räume, einem Flur und einem Abstellraum.
 - Auf der Nord-Ostecke ein ca. 2,00m in beide Richtungen auskragender im Winkel angesetzter Balkon im Gebäuderücksprung wie auf der Erdgeschoßebene.



Treppenhaus OG



Balkon OG, baugleich zum EG, ähnlich im DG

- Dachgeschoß**
- Erschließung über das als Treppenhaus auf der Südseite. Dabei geringe Kopfhöhe an der Podestlinie des DG. Podestebene als Verteilerfläche in alle Räume.
 - Flächen bis auf die Türen zum Treppenhaus nicht ausgebaut
 - Klassische Aufteilung in rechteckige Räume
 - Auf der Ostseite ein ca. 2,00m auskragender im Gebäuderücksprung



Treppenhaus DG



Ausbaustandard DG

- Spitzboden**
- Über ausziehbare Scherentreppe zu erreichen
 - Nicht ausgebauten Flächen
 - Mit horizontaler Holzfläche zum Dachgeschoß, Sparrenfelder nicht ausgefacht



Spitzboden nicht begehbar



Holzplatten unter Spitzboden

7.5 Ausstattung und Zustand

7.5.1 Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard lässt sich nach WertR 2006 [4] (Wertermittlungsrichtlinie) qualitativ nach folgender ermitteln. Als Anbau an eine bestehende Bebauung wird auf „freistehendes Einfamilienhaus“ abgehoben.

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Ausstattungsstandard nach Kriterienkatalog WertR2006 Anlage 7 für Einfamilien-Wohnhäuser, frei stehend				
Ausstattungsgruppe	einfach	Mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade Anteil: 11 %	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbund- system, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämm- standard	Naturstein
Fenster Anteil: 14 %	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvor- richtung, Wärme- schutzverglasung	raumhohe Ver- glasung, große Schiebeelemente elektrische Roll- laden, Schall- schutzverglasung
Dächer Anteil: 15 %	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen- oder Kunststofffolienab- dichtung keine Wärmedämmung	Betondachpfannen gehobener Preisklasse, mittlerer Wärme- dämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metall- eindeckung, hoher Wärmedämm- standard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeits- grad, Dachaus- schnitte in Glas
Sanitär Anteil: 13 %	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste- WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	Mehrere groß- zügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste- WC
Innenwand- bekleidung der Nassräume Anteil: 6 %	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge Anteil: 8 %	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren Anteil: 11 %	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- oder Holztürblätter, Holz- zargen, Glastüraus- schnitte	Türblätter mit Edel- holzfurnier, Glas- türen, Holzzargen	massivere Aus- führung, Einbruchschutz
Heizung Anteil: 15 %	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluft- Kachelofen, Zentral- heizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pum- penheizung mit Flachheizkörpern Oder Fußboden- heizung, Warm- wasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußboden- heizung, Klima- anlagen, Solar- anlagen
Elektro- installation Anteil: 7 %	je Raum - 1 Lichtauslass und - 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum - 1–2 Lichtauslässe - 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informations- technische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitsein- richtungen

Über die Zuordnung entscheidet im Wesentlichen die absolute Anzahl der Zuordnungsgruppen. Danach ist das Objekt einem **mittleren Ausstattungszustand** zuzuordnen.

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

<i>Ausstattung</i>	<i>einfach</i>	<i>Mittel</i>	<i>gehoben</i>	<i>stark gehoben</i>
<i>Zuordnungen</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>3</i>	<i>0</i>

Die Bebauung kann einem „**mittleren Ausstattungsstandard**“ zugeordnet werden. Dies wird im Rahmen des noch zu beschreibenden Bewertungsverfahrens von Bedeutung sein.

7.5.2 Ausstattung und Zustand

Im Gebäude ist heute vollständig als Büro ausgebaut. Der Ausbau erfolgte unabhängig vom Eigentümer durch den Nutzer. Insoweit sind Feststellungen nur auf abgegrenzte Bereiche möglich.

Die Ausstattung wird nachfolgend in einer allgemeinen Beschreibung zusammengefasst. Dabei wird in die Ebenen unterteilt.

- | | |
|-----------------------------|---|
| <i>Allgemein</i> | - Ausstattung weisen alters- und nutzungs-bedingt teilweise Gebrauchsspuren auf. |
| | - Ansonsten ist die Gesamtbebauung im Innenbereich in gutem und gepflegtem Zustand |
| <i>Bodenbeläge</i> | - Beläge auf Estrich |
| | - Räume mit textilem Belag (nutzerseitig) |
| | - Treppenhaus und Windfang EG gefliest, Treppenhaus im Obergeschoß Naturstein, Treppenläufe ab Erdgeschoß als Tragbolzenkonstruktion mit Natursteinstufen |
| | - Untergeschoßebenen und Treppe zum EG gefliest |
| | - Bad und Gäste-WC Fliesen verschiedener Abmessungen |
| | - Balkonflächen gefliest |
| <i>Wandbekleidung</i> | - Durchgängig Tapeten auf glattem Putz außerhalb der Feuchträume. |
| | - Feuchträume raumhoch gefliest |
| <i>Türen</i> | - Holztüren leichter Bauart, Zargentyp „Futter+Bekleidung“, jeweils einflügelig |
| | - Im gesamten Treppenhaus offene Türbögen zu benachbarten Fluren als klinkerbekleidete Flächen |
| <i>Deckenbekleidung</i> | - Alle Flächen mit Holzbekleidung verschiedener Bauart |
| <i>Sanitärinstallation</i> | - In Standardausführung |
| | - Wannen nicht mehr vorhanden |
| | - WC-schüsseln mit unter-Putz-Spülkasten |
| | - Waschtische |
| | - alle Sanitärobjekte weiß |
| | - alle Chromteile in sauberem und gepflegtem Zustand |
| <i>Heizungsinstallation</i> | - Statische Heizkörper als Konvektoren,. |

7.5.3 Feuchtigkeit auf Oberflächen

Im Zug der durchgeführten Begehung wurden an verschiedenen Stellen und auf unterschiedlichen Oberflächen qualitative Feuchtemessungen durchgeführt. Eingesetztes Handgerät „Trotec T650 MultiMeasure“. Feuchte Stellen wurden nicht festgestellt.

7.6 Bauteilgruppen

7.6.1 Gebäudehülle

Die Fassadenelemente (Fenster, Türen,Tore) sind jeweils einheitlich und in den Gruppen typengleich. Nach Angabe entsprechen die Zugangstüren und die Fenster dem Urzustand.

- | | |
|----------------|---|
| <i>Fenster</i> | - Rahmenmaterial Aluminium (natur E6Ev1 und bronziert) |
| | - alle Verglasungen iv (isolierverglast) nach Stempel aus 09/97 |

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

	<i>datierend</i>
	- <i>Standardbeschläge aus Aluminium</i>
	- <i>Fensterbänke außen Naturstein (mutmaßlich Granit „bianco cristal“) und innen Naturstein (mutmaßlich Jura-Marmor gelb)</i>
	- <i>Manuell zu bedienende Rollläden an allen Fenstern</i>
	- <i>Ballenkasten der Rollläden unter Putz</i>
	- <i>Treppenhauslichtausschnitte als großflächige Glasbaustein-füllungen</i>
<i>Haustür</i>	- <i>Zugangstür Aluminiumrahmenelement</i>
	- <i>Großflächig strukturverglast</i>
	- <i>mit Ornamentikbauteilen</i>
<i>Nebentür Südseite</i>	- <i>Rahmenmaterial Aluminium ansonsten Ausführung wie Haustür</i>
<i>Nebentür Nordseite</i>	- <i>Einfaches Stahltürblatt mit Glasausschnitt als Kellerzugang</i>

Die Verglasung ist als zweischiebige Isolierverglasung ausgeführt. Ein Aufdruck auf dem Glasspacer konnte nicht gefunden werden. Der seit ca. 2000 geforderte Hinweis auf den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-wert, früher k-wert mit der Einheit „W/m²*K“) fehlt damit. Die Wärmeschutzverordnung [16] mit Stand 1982 gab in Tabelle 3 Zeile 2 lediglich die Ausführung von „Doppel- oder Isolierverglasung“ vor. Ein Sollwert ist in dieser Unterlage nicht benannt. Mit der Novellierung der WSVO [16] in 1995 werden 1,8W/m²*K gefordert. Heute werden auch in der Standardausführung weitaus günstigere Werte eingebaut.

Die Fassade ist mit einem mineralischen Putz ausgeführt. Das hier behandelte Gebäude wurde 1983 errichtet. Mangels vorliegender normativer Vorgaben aus dem Zeitraum der Errichtung des Gebäudes, wird der damals geforderte / erforderliche Wärmedurchlasswiderstand der Veröffentlichung des Informationsdienstes Holz [13] Tabelle 2.3 Seite 5 entnommen. Danach ergibt sich mit Verweis auf DIN 4108-1981 ein Sollwert von mindestens 0,55m²*K/W. Ähnliche Werte auch in den Veröffentlichungen von AMz [12] und Knauf [14].

Zur Verdeutlichung. Der „Wärmedurchlasswiderstand R“ steht für den Widerstand eines Stoffes, Wärme hindurch zu lassen. Er ist von der Dicke einer Bauteilschicht und der stoffspezifischen „Wärmeleitzahl λ “ abhängig. Die Wärmeleitzahl kann einschlägigen Tabellenwerken entnommen werden. Je größer der Wert „R“, desto besser die Dämmwirkung.

Der Vorgabewert aus 1983 kann nach hier vorliegenden Tabellenwerken aus 1975 mit einem handelsüblichen Ziegel bei einer nach Planung vorhandenen Wandstärke von 30cm erreicht werden. Dies wird ohne weitere Prüfung am Baukörper unterstellt.

Die aktuelle Fassung der DIN 4108 [8] Teil 2 Tabelle 3 Zeile 1 fordert einen Wert für „R“ von größer 1,20m²W/K und liegt damit deutlich über der Anforderung aus 1981. Dem entspricht ein U-wert als reziproke Aussage zum Wert „R“ (= 1/R) von 0,83 K/m²*W. Die Energieeinsparverordnung 2007 fordert bereits einen Wert von 2,22 m²W/K entsprechend ein U-wert von 0,45 K/m²*W, die Neufassung aus 2014 3,57 m²W/K oder als U-wert 0,28K/m²*W. Dies belegt die erhebliche Verschärfung der Anforderungen. Die Differenz der Werte wird sich in einem erhöhten Energieaufwand für die Beheizung des Hauses niederschlagen.

Im Rahmen der Begehung wird auf der Südseite eine deutliche Rissausbildung über dem Zugang der Erdgeschoßebene festgestellt. Dies weist auf Setzungsverhalten des Anbaus hin. Soweit eine vollständige und konstruktiv durchgebildete Bauteiltrennung zum Altbestand nicht erfolgt ist, führt dies zu dem Schadensbild.



Rissbildung am Anschluss zum Bestand

Die Trennfuge zeigt sich auch auf der DG-ebene, wo sich ein deutlich erkennbarer Abstand des Anbaus zum Giebel des Altbestands ausgebildet hatte.



Öffnungen am Kniestock im Anschluss an Bestand



Öffnungen am Giebel im Anschluss an Bestand

Nachdem der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zu betrachten ist, wird davon ausgegangen, dass sich das Schadensbild so zum damaligen Zeitpunkt nicht abgebildet hatte. Insoweit bleibt dieser Zustand in der Bewertung zu 1983 ohne Einfluss.

7.6.2 Dach

Als Pfettenkonstruktion mit Auflagerpunkten auf den Giebelwänden / der Trennwand und den Drenpellinien. Sparren mit Querschnitt ca. 100*200mm. Traufbereiche mit lose eingeschobenen EPS-Flächen („Styropor“) nach innen geschlossen, außen mit aufliegender Nut+Feder-Bekleidung. Dachfläche mit einer Kunststoffunterspannbahn belegt. Ansonsten sind die Flächen ungedämmt.

Für die Decke des Treppenhauses wird, ohne dies wegen erforderlicher zerstörender Prüfung nachgewiesen zu haben, eine Dämmeinlage unterstellt. Dies wird durch den Eigentümer so bestätigt. Er gibt als Dämmmaterial EPS („Styropor“) an.

Die Dacheindeckung ist ansonsten keinesfalls luftdicht, wie dies bereits in DIN 4108(2) in der Fassung von 08/1981 gefordert wurde. Ergänzend hierzu die Wärmeschutzverordnung 1977 [12]. Diese fordert unter §6 „Begrenzung der Wärmeverluste bei Undichtigkeiten“ dass Fugen in den wärmeübertragenden Umfassungsflächen dauerhaft und luftundurchlässig abgedichtet sein müssen.



Ebene der Dacheindeckung ungedämmt



fehlende Luftdichtigkeit

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Um diesen Anforderungen zu genügen, ist bei der Verlegung der Dämmplatten / -elementen, eine zusätzliche luftdichte Schicht unterhalb der Sparren einzubauen. Die Luftdichtheit muss bei den verwendeten Materialien an Nähten und Stößen, bei An- und Abschlüssen werkstoffgerecht hergestellt werden.

- ➔ Wegen der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Regelwerke wie EnEV, DIN 4108 und andere ist die fehlende Dämmung und Luftdichtigkeit wertrelevant zu berücksichtigen
- ➔ Zum Qualitätsstichtag bestanden ähnliche Vorgaben an den baulichen Wärme- / Feuchteschutz der Dachkonstruktion, die nur in Teilen realisiert wurden. Insoweit wird dieser Zustand wertrelevant.

7.6.3 Oberste Geschoßdecke

Die Dachgeschoßebene ist nicht ausgebaut, die Dachebene wie beschrieben ungedämmt. Vorgefunden werden Rohflächen mit Ausnahme des Bodenaufbaus. Hier ein schwimmender Estrich als Betonfläche über Dämmung.

Zum Zeitpunkt der Realisierung des Objekts bestand die Anforderung zur Begrenzung des Wärmedurchlasswiderstands auf $1,00\text{m}^2\cdot\text{W/K}$. Dies wird der Schrift [13] des Informationsdienstes Holz entnommen. Da wird nach Tabelle 2.3 Seite 5 in der Zeile „Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen etc.“ ein Wert von im Mittel $0,90\text{m}^2\cdot\text{W/K}$ nach DIN 4108-2 Stand 08/1981 genannt. Bei einer unterstellten Dämmstärke von 4cm EPS („Styropor“) wird dieser Wert knapp erreicht.

Ohne dies hier im Einzelnen auseinanderzusetzen ist zwischenzeitlich ist auch für solche Bauteile eine erhebliche Verschärfung der Anforderungen festgeschrieben worden.

Nachdem der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zu betrachten ist, wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben der DIN 4108 eingehalten wurden. Insoweit bleibt dieser Zustand in der Bewertung ohne Einfluss.

7.6.4. Technische Gebäudeausrüstung

Die wesentlichen Merkmale werden in folgender Zusammenstellung beschrieben.

- | | |
|----------------------------|---|
| <i>Hausanschlussraum</i> | - <i>In bestehender Bebauung unmittelbar im Anschluss an den Anbau auf der Kellerebene</i> |
| <i>Wasser</i> | - <i>zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Warmwasserversorgung zentral Hauseinführung Wasser mit Absperreinrichtung im Heizungskeller.</i> |
| <i>Abwasser</i> | - <i>Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.</i> |
| <i>Elektro</i> | - <i>einfache Ausstattung nach zum Errichtungszeitpunkt gültigem technischen Standard, heute nutzerseitig ergänzt</i> |
| <i>Heizung</i> | - <i>Zentralheizung als Pumpenheizung mit Erdgasversorgung, Therme im und Warmwasserbereiter als getrennte Einheiten Fabrikat Viessmann im Heizungsraum des Kellers. Abluftrohr durch ummauerten Kamin bis über Dach geführt. Anlagedatum nicht festgestellt. Die Ausführung entspricht einer Qualität des Zeitraums ab Ende der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts bis etwa 2005 Raumbeheizung in Teilen statisch (über Heizkörper), teilweise als Fußbodenbeheizung.</i> |
| <i>Lüftung</i> | - <i>Keine Abluftventilatoren in den Bädern. Diese Räume besitzen Fenster. Zuluft im Heizungsraum über in der Fassade endenden Kanal</i> |
| <i>Sanitärinstallation</i> | - <i>In Standardausführung</i>
- <i>Rohrsystem gedämmt</i> |

7.7 Festgestellte Schäden und Mängel

Auf die getrennte Darstellung baulicher Mängel wird hier verzichtet. Die Punkte sind in den bisherigen Ausführungen hinreichend beschrieben.

8. Ermittlung des Verkehrswerts

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Bewertung einer Immobilie im Hinblick auf einen Jahrzehnte zurück liegenden Qualitätsstichtag eine ggf. auch große Bandbreite zulassen muss. Der Bearbeitung zu Grunde zu legender Zustand zum Qualitätsstichtag nach §4(2) ImmoWertV [2] ist zwangsläufig mit Näherungen zu versehen. Zur Verdeutlichung nachfolgend der Wortlaut dieser Passage der Verordnung:

§ 4 ImmoWertV

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

(2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

In Abschnitt 6 dieser Bearbeitung sind einige der Faktoren behandelt. Es bleiben trotz entsprechender Recherche einflussreiche Wertungsoptionen, die zu der beschriebenen Bandbreite führen können.

Es wird nachfolgend mit der Immobilienwertermittlungsverordnung, kurz „ImmoWertV 2010“ [3] gearbeitet. Die enthaltenen Werte für die noch zu beschreibenden „Normalherstellungskosten“ (NHK) basieren aus Erhebungen des Jahres 2000 und damit 17 Jahre später als der Zeitraum der Gebäudeerrichtung.

Die in 2013 neu konzipierte Sachwertrichtlinie ergänzt die in der ImmoWertV [3] beschriebenen Verfahren und entwickelt fortgeschriebene Werte für die unten weiter beschriebenen NHK. Die Richtlinie wird aktuell mit einem kritischen Dialog begleitet. Dazu liegen die da genannten Werte mit Basis 2010 27 Jahre hinter dem Qualitätsstichtag. Eine Rückrechnung ist mit hohen Risiken fehlerhafter Zahlen versehen.

Nach §5 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV [3] im Rahmen einer Bewertung neben dem Entwicklungszustand insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist. Dies wird seitens des Eigentümers mit Verweis auf den Planspiegel der vorliegenden Bauplanung eindeutig verneint. Demnach handelt es sich bei dem Objekt um einen „Wohnhausanbau als Einfamilienhaus für Betriebsnachfolger“.

In den Anbau ist ein Teil der Bebauung des unmittelbar im Westen angeschlossenen und mit dem Neubau verbundenen Altbestands integriert worden. Hierzu wurden umfangreiche Rückbauten durchgeführt, die Räumlichkeiten in Teilen abgetragen oder entkernt und im Zuge der Errichtung des Anbaus neu aufgebaut. Dies wird wertmäßig einem Neubau gleichgestellt und insoweit in der Bewertung des Gebäudewerts nicht mehr getrennt behandelt.

8.1 Grundsätzliche Verfahrensweise

Das Gebäude wird in zwei voneinander getrennten Schritten bearbeitet. Zunächst erfolgt die Verkehrswertermittlung zum Wertermittlungsstichtag im aktuellen Zustand und unterstellter Wohnnutzung. Eine solche Verwendung des Gebäudes ist wegen des ohnehin im Altbestand vorhandenen Treppenhauses jederzeit möglich. Insoweit ist die Annahme nachvollziehbar und für eine Berechnung für das Jahr 1983, in dem die Wohnnutzung sicher belegt ist, unabdingbar. Die Neunutzung bleibt hier demnach unberücksichtigt. Dieser Schritt dient dazu, den Gebäudewert in der Gegenwart zu plausibilisieren. Damit werden die in Abschnitt 6 ausgeführten Feststellungen

berücksichtigt, der Wert in zwei nachfolgend noch zu beschreibenden Verfahren gegeneinander abgewogen. Anschließend erfolgt die Rückrechnung des „Werts der baulichen Anlage“ auf den Qualitätsstichtag. Mit einem durch den Gutachterausschuss Alzey übermittelten Bodenwert für 1983 ergibt sich ein hergeleiteter Verkehrswert im Jahre 1983.

8.2 Verfahrenswahl

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. §8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV [3]) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit eigengenutztem Einfamilienhaus vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, eben weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren nach §§ 21-23 ImmoWertV [3] basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert oder Substanzwert des Grundstücks wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen bei dem hier zu betrachtenden Grundstück als Abweichung vom normalen, baulichen Zustand oben beschriebene Baumängel aber auch besondere Einbauten wie der beschriebene Kachelofen.

8.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV [3] gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen, nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen, besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener, besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der Neu-Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale zu berechnen: Dabei sind

- *Objektart*
- *Ausstattungsstandard*
- *Restnutzungsdauer und Alterswertminderung*
- *Baumängel und Bauschäden als besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale*

abzuleiten. Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. In diesem Fall ausschließlich vorhandener befestigter Flächen mit kleinen Pflanzrabatten kann auf Herstellkosten abgehoben werden.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Der so genannte Sachwertfaktor als „Justierschraube“ zur Marktanpassung wird durch den oberen Gutachterausschuss mit Sitz in Koblenz aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet und im so genannten „Landesgrundstücksmarktbericht“ veröffentlicht. Die Fassung aus 2013 [11] liegt vor. Der Sachwertfaktor muss bei der Bewertung auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts angewendet werden. Erst anschließend werden besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen, marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudefläche des Norm-Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude auf Kostenbasis 2000 ermittelt. Für die hier verwendete Berechnungsverordnung sind die Werte in der WertR 2006 [4] veröffentlicht. Diese basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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, wenngleich im hier zu behandelnden Fall der lange Zeitraum zwischen Indexbasis und Qualitätsstichtag eine Unschärfe nach sich ziehen wird. Zu den in den NHK nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Eingangstreppe, besondere Einbauten, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), die als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs-Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt und sind in der WertR 2006 [4] veröffentlicht.

Enthalten in den Werten sind die jeweils gültigen Mehrwertsteuersätze

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) kann nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt werden. Ein weiteres vielfach angewendetes Verfahren ist das nach Ross. Hier wird der Wert für die Alterswertminderung mit einer Hyperbel beschrieben. Das mit dem Effekt, dass die Alterswertminderung zunächst weniger hoch ist als im linearen Modell. Bei älteren Objekten dreht sich dieser Effekt um. Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird erfasst, was vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweicht, insbesondere Baumängel und Bauschäden.

8.4 Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung

8.4.1 Einordnung des Bewertungsgegenstands nach WertR2006

Das Gebäude ist im Westen an das Nachbargebäude angebaut. Es handelt sich trotzdem nicht um ein typisches Glied eines Reihenhauses und wird daher als individuelle und freistehende Bebauung betrachtet. Das Gebäude besitzt ein nicht weiter ausgebautes, als Lager und Fahrzeugstellplatz genutztes Untergeschoß. Die erfolgte Aufwertung bleibt hier zunächst außen vor. Ergänzend dann ein voll ausgebautes Erd- und Obergeschoß. Die Dachgeschoßebene ist nicht ausgebaut. Die Zuordnung des Typs nach WertR 2006 [4] ist damit auf

- *Typ 1.12 unterkellertes Gebäude als freistehendes Einfamilienhaus, ausgebautes Erd- und Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoss.*

8.4.2 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) werden nach den Ausführungen in der hier zu Grunde gelegten ImmoWertV [3] auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

(Basisjahr) unter Berücksichtigung des Errichtungsjahrs angesetzt. Diese Kosten sind in der genannten Verordnung definiert:

§ 22 ImmoWertV

Herstellungskosten

(2) *Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.*

Die Ansätze sind bezogen auf den festgelegten Typ einschlägigen Tabellenwerken zu entnehmen. Daraus ergibt sich ein flächenbezogener Wert der „Normalherstellungskosten“ von ca.

593€/m² Bezogen auf die Bruttogeschosßfläche für das Bezugsjahr 2000

8.4.3 Indizes für Bundesland und Ortsgröße

Für die Bundesländer ergeben sich aus der Arbeit der Gutachterausschüsse Abweichungen zu den NHK der WertR 2006 [4], die als Index hinterlegt werden. Hierfür wird ein Wert zwischen 0,95 und 1,00 vorgegeben. Aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks und der Qualität der umgebenden Region, wird mit dem Faktor 1,00 weiter gearbeitet.

Als weiterer Einfluss ist die Ortsgröße, ausgedrückt über die Einwohnerzahl zu berücksichtigen. Für bis zu 50.000 Einwohner wird ein Wert von 0,90 bis 0,95 vorgegeben. Die tatsächliche Einwohnerzahl und die innerörtliche Infrastruktur Nirgendwos berücksichtigend, wird der Wert mit 0,91 angesetzt.

8.4.4 Anpassen des NHK-Ansatzes auf das Bewertungsdatum

Die Anpassung auf das jeweilige Bewertungsdatum erfolgt über den Baupreisindex. Dieser wird der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes [10] entnommen. Darin finden sich auf Seite 20 in der Tabelle „3 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer“ bezogen auf das Basisjahr 2010 folgende Werte

107,6	%	für das Jahr 2014
100,0	%	für das Jahr 2010 (normiertes Bezugsjahr)
85,6	%	für das Jahr 2000
58,1	%	für das Jahr 1983

Daraus errechnet sich ein Vervielfältigungsfaktor von

125,29	%	als Anpassung von 2000 auf 2014
67,77	%	als Rückrechnung von 2000 auf das Jahr 1983

8.4.5 Flächen

Für die eben beschriebenen Normalherstellungskosten wird die Bruttogrundfläche herangezogen. Diese errechnet sich aus der Fläche aller Ebenen bis zur gebäudeabschließenden Linie. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde auf Grundlage der übergebenen Planunterlagen durchgeführt. Die Zahlen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Grundstücksfläche ist auf Grundlage der Abgrenzung unter Abschnitt 5.2.2 dieser Bearbeitung ermittelt.

Für die Wohnflächen werden die zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich vermieteten Flächen (ohne Garage, Keller und Dachgeschoßebene herangezogen. Dazu wird durch den Nutzer eine Bestandsaufnahme übergeben, aus der die Flächen entnommen wurden.

584	m²	Bruttogeschosßfläche
229	m²	Grundstücksfläche
310	m²	„Wohn“-fläche

8.4.6 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls der WertR 2006 [4] zu entnehmen. Die Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag". Die Alterswertminderung setzt den sich ergebenden Wert in ein Verhältnis zur Gesamtnutzungsdauer. Für ein Einfamilienhaus der beschriebenen Art gibt die WertR 2006 [4] eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 100 Jahren an. Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung des guten Allgemeinzustands und der Lage der Liegenschaft mit einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren gerechnet.

Das Gebäude wurde 1983 errichtet. Bezogen auf das Bezugsjahr ergibt sich das Alter der Bebauung. Im Ergebnis der Besichtigung am 15.02.2014 ist das tatsächliche Alter anzuwenden. Anlass zum Einführen eines fiktiven Baujahrs besteht nicht. Für das Jahr 1983 ist das Gebäude neu errichtet und damit ohne Alter.

Für den Faktor zur Alterswertminderung wird nach dem Verfahren nach Ross gearbeitet. Die Werte ergeben sich mathematisch auf der Basis festgelegter Formeln und sind im Internet abrufbar (z.B. unter <http://werttax.de/downloads/rossevv.pdf>). In dieser Bearbeitung wird der Wert errechnet.

Aus diesen Vorgaben ergeben sich die Indizes für die Anrechnung der Alterswertminderung auf die NHK bei unterstellter 90-jähriger Gesamtnutzungsdauer und nichtlinearer Berechnung wie folgt:

Für den Wertermittlungsstichtag

20,31% Alterswertminderung
79,70% Restwert

Für den Qualitätsstichtag

0,00% Alterswertminderung
100,00% Restwert

8.4.7 Berücksichtigung der Außenanlagen

Die Herstellungskosten der Außenanlagen werden allgemein auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes mit 4% (niedriger Standard) und 8% (hoher Standard) überschläglich berücksichtigt. In diesem Bewertungsfall werden die Flächen mit echten Herstellkosten überschläglich festgelegt, der sich daraus ergebende prozentuale Zuschlag durch Rückrechnung ermittelt. Rechnerisch ergibt sich dann

3,20 % Bezogen auf den Wert der Bebauung für das Bezugsjahr 2014

8.4.8 Sonstige Bauteile

Bei der Ermittlung des Werts der Bebauung sind nach ImmoWertV [3] nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen durch Zuschläge zu berücksichtigen. Für das hier zu behandelnde Objekt ist das der Kachelofen auf der EG-Ebene. Hierfür werden nach überschläglicher Rechnung berücksichtigt:

12.000€ Für 1 Stück Kachelofen auf Preisbasis 2014

Die Treppe zum Erreichen des Eingangs wird abgeschätzt mit

3.000€ auf Preisbasis 2014

Ergänzend wäre der nach DIN 277 [15] als nicht überdacht bei der Ermittlung der BGF außen vor bleibende Balkonabschnitt des Obergeschoßes und der Spitzboden zu bewerten. Des Anlasses wegen wird auf diese Genauigkeit verzichtet. Die Fläche des Balkons wird hinreichend genau in die BGF übernommen, der Spitzboden mit einem Drittel seiner Fläche berücksichtigt.

Für den Wertermittlungstichtag in 2014 und dem Qualitätsstichtag 1983 sind damit 15.000€ bezogen auf 2014 zu berücksichtigen. Der Wert wird dann unter Verwendung der Indizes auf das Jahr 1983 herunter gebrochen. Damit ergeben sich Werte eher theoretischer Natur, die mit dem in diesem Jahr ggf. geltenden Preisniveau nicht einhergehen müssen.

Im Rahmen der Besichtigung wurde festgestellt, dass das Untergeschoß in Teilen weiter vollwertig ausgebaut wurde. Die damit einhergehende Werterhöhung wird auf der Basis der in WertR 2006 [2] dargestellten Typisierungen mit 155€/m² abgeschätzt. Daraus ergibt sich auf Grundlage der nach beigefügtem Grundriss zu erfassenden Flächen eine Anpassung von ca. 8.400€ für das Jahr 2000. Unter Verwendung der Indizes ergibt sich dann nur für den aktuellen Stand anzusetzender Wert von ca.

10.500€ Für ca. 54m² ausgebauter Fläche auf Preisbasis 2014

8.4.9 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Die WertR 2006 [4] enthält hierzu typbezogene Vorgaben. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich

16 % Baunebenkosten bezogen auf den Wert der baulichen Anlagen

8.4.10 Bodenwertermittlung

Bodenwerte sollen nach ImmoWertV [3] §10 vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Zur Bearbeitung liegt der aktuelle Bodenrichtwert vor (vgl. §16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV [3]). Er ist über GEOportal.rlp durch die „Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur Rheinland-Pfalz“ und dem „Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz“ im Internet veröffentlicht. (<http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=2506>). Insoweit wird auf das nach ImmoWertV [2] §16(1) vorrangig zu verwendende Vergleichswertverfahren verzichtet. Für die hier vorgesehene Plausibilisierung eines Werts erscheint dies angemessen. Aus der genannten Informationsquelle lässt sich ein aktueller Bodenwert von

190€/m² Bezogen auf den Wertermittlungstichtag

ersehen. Der Wert wurde durch den Gutachterausschuss in Alzey bestätigt. Hinweis hier, dass der aktuelle Bodenwert für das hilfsweise zur Plausibilisierung herangezogene Ertragswertverfahren verwendet wird.

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 überschlägig überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung zum Wertermittlungstichtag erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Aufgrund des hier zu Grunde liegenden Qualitätsstichtags in der Vergangenheit und nachdem der angesprochene Gutachterausschuss keine Vergleichswerte für 1983 recherchieren konnte / wollte, wird auf die Vorgabe dieser Behörde zurückgegriffen. Für den Qualitätsstichtag liegt

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

eine Angabe des Gutachterausschusses mit Sitz in Alzey vor. Für 1983 wird demnach ein Bodenwert von

**100DM/m²
51€/m²**

Bezogen auf den Qualitätsstichtagstichtag

angegeben. Der Wert wird ohne weitere Prüfung übernommen. Die Mitteilung des Ausschusses liegt dieser Bearbeitung bei.

8.4.11 Der Sachwertfaktor

Der so genannte Gutachterausschuss, für das Bewertungsobjekt in Alzey ansässig, veröffentlicht im 2-Jahresrhythmus Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße angegeben sind. Diese werden in einem Grundstücksmarktbericht des Landes zusammengefasst. Republikweit übergreifend veröffentlicht das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) so genannte Regionalfaktoren. Diese weichen zum Sachwertfaktor ab und werden hilfsweise mit berücksichtigt. Ergänzend hierzu kann der Bewerter eigene Ableitungen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmen. Der ermittelte Faktor spiegelt die tatsächlichen Marktverhältnisse im Hinblick auf die vorgegebenen NHK wider. Er dient als Multiplikator für den ermittelten vorläufigen Sachwert.

Der hier angesetzte, objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage des durch den Oberen Gutachterausschuss mit Sitz in Koblenz veröffentlichten Grundstücksmarktbereichs 2013 [11] berücksichtigt. Für Grundstückskosten zwischen 120€/m² und 240€/m² und einem rechnerisch hergeleiteten vorläufigen Sachwert von ca. 406.000€ wird nach Abschnitt 12 Anlage 4 des Grundstücksmarktberichts [11] ein Faktor von 0,78 errechnet. Er wird deklariert als „Sachwertfaktor für die Region Süd-Ost“ und aus der so genannten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach §165 BauGB [1] abgeleitet.

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage am Immobilienmarkt und dem gegenüber dem Bundesdurchschnitt um ca. 5% höheren Regionalfaktor erscheint aus sachverständiger Sicht eine Erhöhung des Sachwertfaktors angemessen.

Der Regionalfaktor ist eine Kennzahl, die eine Aussage über die wirtschaftliche Entwicklung eines regionalen Raumes im Vergleich zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zulässt. Er wird zu einer Bezugsgröße „1“, gleichbedeutend mit 100% angegeben und durch BKI veröffentlicht. Liegt der Regionalfaktor über 1, ist dies ein Zeichen dafür, dass das wirtschaftliche Wachstum der Region schneller vor sich geht als das gesamtwirtschaftliche Wachstum des betrachteten Gebiets, hier der Bundesrepublik. Das bedeutet gleichzeitig, dass wachstumsorientierte Branchen in der Region stärker als im Gesamtdurchschnitt vertreten sind. Für die Immobilienwirtschaft sind solche Regionalfaktoren deshalb von Bedeutung, weil sie eine Prognosegrundlage für die voraussichtliche Entwicklung im Immobilienbereich liefern. Der Regionalfaktor für die Stadt Z liegt seit mehreren Jahren über dem Durchschnitt (exakt 5,03% in 2014 und 6,10% in 2013). Dies wirkt sich unmittelbar auf die Nachfragesituation für Immobilien aus und damit auf die Preisgestaltung der Liegenschaften.

Eine weitere Begründung für eine Anpassung des Sachwertfaktors kann über die Grundlage der Berechnungen des Gutachterausschusses hergeleitet werden. Die im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 [11] genannten 289 Stück Kaufereignisse datieren aus dem Zeitraum vor dem 01.01.2012. Seite 145 des Berichts wird für Werte bebauter Grundstücke über 250.000€ eine deutliche Erholung für das Jahr 2011 nach den Ereignissen der Finanzkrise konstatiert. Diese Entwicklung hat sich nach hiesiger Ansicht seitdem fortgesetzt.

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Mit diesem Hintergrund wird eine Anpassung auf

0,95 als anzusetzender Sachwertfaktor

festgestellt.

Für 1983 teilt das Gutachterausschuss mit, dass Sachwertfaktoren nicht vorliegen. Nachdem eine retrospektive Ableitung eines solchen Werts schwerlich möglich ist, wird vereinfachend die aktuelle Ermittlung auch für das Jahr 1983 zu Grunde gelegt. Dies birgt die Möglichkeit der Ausnutzung der oben beschriebenen Bandbriete, erscheint jedoch im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Umgebung / der Gemeinde / des Kreises als plausibel.

Unterstützend für diese Annahme wird eine aktuelle Untersuchung der Deutschen Bank herangezogen. Nach Auswertung großer Datenstämme, auch einschlägige der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) zeigt sich, dass die realen Immobilienpreise seit den 70er-Jahren tendenziell gefallen sind und erst seit 2010 wieder anziehen. Das reale Preisniveau betrug im Zeitraum am Beginn der Realisierung des hier zu behandelnden Bewertungsgegenstands ca. 130% gegenüber aktuell ca. 108%. (Angaben auf Basis 100% im Jahre 2010). Mitte der 70er bis zum Beginn der 80er des letzten Jahrhunderts kann in der Rückschau der „zweite Immobilienboom“ der Bundesrepublik Deutschland festgestellt werden. In der Zeit der Ölkrise stiegen laut DB Research (Deutsche Bank) die realen Immobilienpreise um ca. drei Prozent jährlich. Auch wenn sich die Entwicklung im Jahr der Errichtung des Bewertungsprojekts umkehrte, bestand zu in diesem Zeitraum tatsächlich mit das höchste reale Preisniveau westdeutscher Immobilien. (Quelle: Bericht der Zeitschrift „Focus“ vom 30.07.2013). Ähnliche Darstellungen ergeben sich z.B. aus einem von der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen beauftragten Gutachten des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW) aus 06/2010.

Mit diesem Hintergrund ist eine gleichlautende Verwendung des Sachwertfaktors von 0,95 auch für den Qualitätsstichtag mindestens angemessen.

8.4.12 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Der in der Gebäudebeschreibung aufgeführte Gebäudezustand und die Aufwendungen werden als qualifizierter Abschlag berücksichtigt. Dieser beschränkt sich auf die unter Abschnitt 7.6.1 und 7.6.2 beschriebenen Punkte.

An der Fassade sind die Risse und Anschlüsse zu sanieren. Dafür und für einen neuen, das Gebäude schützenden Anstrich, wird eine Betrag angesetzt von

8.000€ für ca. 370m² Fassadenfläche und Preisbasis 2014

Dieser Ansatz wird nur für den Stichtag in 2014 verwendet. Das Gebäude ist in 1983 neuwertig.

Für die Dämmung der Dachebene wird in Summe angesetzt

4.800€ für ca. 120m² Dachfläche und Preisbasis 2014

Die Leistung ist gleichermaßen für den aktuellen wie auch für den in 1983 mutmaßlich unterstellten Zustand zu berücksichtigen. Der Ansatz wird unter Verwendung der Indizes auf das Jahr 1983 herunter gebrochen. Damit ergeben sich Werte eher theoretischer Natur, die mit dem in diesem Jahr ggf. geltenden Preisniveau nicht einhergehen müssen.

8.4.13 Ergebnisse der Berechnung

Aus den beschriebenen Einzelfaktoren ergeben sich die auf dem Zusatzblatt 1 und 2 dieser Bearbeitung zusammengestellten Rechenvorgänge. Im Ergebnis errechnet sich der Wert der Immobilie zu

415.000€ Zum Wertermittlungstichtag in 2014

270.000€ Zum Qualitätsstichtag in 1983

9. Vergleichsrechnung zur Plausibilisierung des Ergebnisses

9.1 Vergleichsrechnung über den Ertragswert

Es wird eine vergleichende Berechnung im Ertragswertverfahren nach §§17 bis 20 ImmoWertV [3] durchgeführt. Diese eher theoretische Rechnung unterstellt, dass das Gebäude als Wohnhaus und Renditeobjekt vermietet wird. Dies ist für Einfamilienhäuser i.d.R. selten der Fall. Das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle des ermittelten Verkehrswerts herangezogen.

Für den so genannten Liegenschaftszinssatz als Ansatz für die Bodenwertverzinsung wird auf die durch den Gutachterausschuss veröffentlichte Vorgabe für den Zeitraum vor 01/2012 zurück gegriffen. Die Ansätze sind in [11] Abschnitt 12 Anhang 3.1 veröffentlicht. Mit der da hinterlegten Rechenvorschrift ergibt sich für ein fremdgenutztes Einfamilienhausgrundstück bei einer Restnutzungsdauer von 69 Jahren ein Ansatz von ca.

3,50 %

Der Ertrag einer Liegenschaft errechnet sich aus dem Nutzen / der „Frucht“, die der Besitzer aus dem Grundstück zieht / ziehen kann. Dies ist i.d.R. Miete. Ein Mietpreisspiegel für Nirgendwo ist nicht erstellt. Auf ihrer homepage verweist die Verbandsgemeinde auf die entsprechende Ausarbeitung der Stadt z. Hier werden allerdings nur Wohnungen gelistet. Er gilt nach einführendem Text ausdrücklich nicht für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser und gibt daher eher eine Tendenz vor. Für einen Mietansatz von in 1983 errichtete Wohnungen mit Wohnfläche von über 80m² werden da 6,80€/m² bis 7,90€ angegeben. Häuser werden i.d.R. zu anderen Sätzen vermietet. Aktuell finden sich in den einschlägigen Anzeigen Ansätze zwischen 6,00€ und 9,64€/m². Hinweise zum jeweiligen Baujahr fehlen allerdings häufig. Der ermittelte Sachwert wird entsprechend im Ertragswertverfahren zurückgerechnet. Die einzelnen Rechenschritte finden sich auf dem Zusatzblatt 3 dieser Bearbeitung

Das Bewertungsgrundstück würde bei einem dem ermittelten Sachwert von ca. 398.000,00€ entsprechenden Ertragswert für 5,32€/m² zu vermieten sein. Für das Bewertungsobjekt ergäbe sich dann ein monatlicher Mietzins von 1.650€. In Verbindung mit dem Altbestand ca. 2.200€ Kaltmiete. Darin nicht enthalten Garagen, sonstige Gebäudeteile des Gesamtgrundstücks, Stellplätze u.ä.. Angesichts des Zuschnitts des Objekts und der Lage erscheint dieser Wert, wenn auch im Hinblick auf die Recherchen auf niedrigem Niveau, angemessen.

10. Zusammenfassung

Das hier zu betrachtende Bewertungsobjekt ist im Rahmen des Sachwertverfahrens mit einem Wert von ca. 270.000€ zum Zeitpunkt der Errichtung in 1983 ermittelt worden. Diesem Wert sind aus der beigefügten Verkehrswertermittlung für das Bezugsjahr zugeordnet

259.000€ Gebäudewert

11.000€ Grundstückswert

11. Literatur

- [1] BauGB Baugesetzbuch
- [2] BauNVO Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- [3] ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- [4] WertR Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
- [5] BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (BGBl. I S. 1600)
- [6] EnEV Energieeinsparverordnung 2014 – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden
- [7] LBO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
- [8] DIN 4108 „Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden“
- [9] ACCON / Greifenberg „Strategische Lärmkartierung der Landeshauptstadt Mainz gemäß §47c BImSchG“)
- [10] Statistisches Bundesamt „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ Stand Februar 2014 – Fachserie 17 Reihe 4
- [11] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013 – Oberer Gutachterausschuss Kblenz
- [12] AMz „Bericht 8/2005 Wärmeleitfähigkeit von Mauerziegeln im historischen Wandel Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel im Bundesverband der deutschen Ziegelindustrie e.V.“
- [13] Informationsdienst Holz „Modernisierung von Altbauten - Holzbau Handbuch Reihe 1 Teil 14 Folge 1“
- [14] Knauf Gips AG „Wärmeschutz und Modernisierung 04/2008“
- [15] DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- [16] WSVO – Wärmeschutzverordnung 1982 ff

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Zusatzblatt 1 - Wertermittlung für Typ 1.12 nach WertV 2006 als unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Erd- und Obergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

NHK Typ 1.12 nach WertR 2006 – Basis 2014			
1		Basiswert NHK Stand 2000	593,00 €
2		Anpassung Rheinland-Pfalz	1,00
3		Anpassung Ortsgröße	0,91
4	= 1*2*3	angepasster Wert	539,63 €
5		Index 2000 (bei Basis 2010)	85,80 %
6		Index 2014 (bei Basis 2010)	107,50 %
7	= 4*6/5	Anpassung NHK an Stichtag	676,11 €
8		Flächen	
9		Kellerebene	140,13 m²
10		Erdgeschoß	145,93 m²
11		Obergeschoß	145,93 m²
12		Dachebene	140,13 m²
13		Außenbauteile	12,29 m²
14	= $\sum$ 9-13	Bruttogrundfläche Gesamt	584,39 m²
15	= 7*14	Gebäudewert	395.112,93 €
16		Gesamtnutzungsdauer	100,00 Jahre
17		tatsächliches Alter	31,00 Jahre
18		Alterswertminderung berechnet nach Ross	20,31 %
19	= 100% - 18	nach Alterswertminderung	79,70 %
20	= 15*19	Gebäudewert angepasst	314.885,27 €
21		Außenanlagen befestigte Zuwegungen	3,20 %
22	= 20*21	Herstellungskosten Außenanlagen	10.076,33 €
23		Sonstige Bauteile nach Abschnitt 8.5.8	25.500,00 €
24	= 19+22+23	bauliche Anlagen	350.461,60 €
25		Baunebenkosten nach Vorgabe NHK	16,00 %
26	= 25*24	Baunebenkosten	56.073,86 €
27	= 24+26	Sachwert der baulichen Anlagen	406.353,46 €
28		Bodenwert (Richtwert)	190,00 €
29		Grundstücksfläche	229,34 m²
30	= 29*28	Grundstückswert gemäß Anlage	43.574,86 €
31	= 27+30	Vorläufiger Sachwert	450.110,32 €
32		Sachwertfaktor / Marktanpassung	95,00 %
33	= 32*31	vorläufiger Verkehrswert	427.604,81 €
34		Minderung aus Abschnitt 8.5.6	- 4.800,00 €
35		Sanierungsaufwendungen aus Abschnitt 8.5.6	- 8.000,00 €
36	= $\sum$ 33-35	Sachwert Typ 1.12 nach WertR 2006	414.804,81 €
37		gerundet	415.000,00 €

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Zusatzblatt 2 - Wertermittlung für Typ 1.12 nach WertV 2006 als unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Erd- und Obergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

NHK Typ 1.12 nach WertR 2006 – Basis 1983			
1		Basiswert NHK Stand 2000	593,00 €
2		Anpassung Rheinland-Pfalz	1,00
3		Anpassung Ortsgröße	0,91
4	= 1*2*3	angepasster Wert	539,63 €
5		Index 2000 (bei Basis 2010)	85,80 %
6		Index IV 1983 (bei Basis 2010)	58,10 %
7	= 4*6/5	Anpassung NHK an Stichtag	365,41 €
8		Flächen	
9		Kellerebene	140,13 m²
10		Erdgeschoß	145,93 m²
11		Obergeschoß	145,93 m²
12		Dachebene	140,13 m²
13		Spitzboden	12,29 m²
14	= $\sum$ 9-13	Bruttogrundfläche Gesamt	584,39 m²
15	= 7*14	Gebäudewert	213.544,77 €
16		Gesamtnutzungsdauer	100,00 Jahre
17		tatsächliches Alter	0,00 Jahre
18		Alterswertminderung berechnet nach Ross	0,00 %
19	= 100% - 18	nach Alterswertminderung	100,00 %
20	= 15*19	Gebäudewert angepasst	213.544,77 €
21		Außenanlagen befestigte Zuwegungen	3,20 %
22	= 20*21	Herstellungskosten Außenanlagen	6.833,43 €
23		Sonstige Bauteile nach Abschnitt 8.5.8 (über Indizes aus 2014)	17.105,72 €
24	= 19+22+23	bauliche Anlagen	237.483,93 €
25		Baunebenkosten nach Vorgabe NHK	16,00 %
26	= 25*24	Baunebenkosten	37.997,43 €
27	= 24+26	Sachwert der baulichen Anlagen	275.481,35 €
28		Bodenwert (Richtwert)	51,13 €
29		Grundstücksfläche	229,34 m²
30	= 29*28	Grundstückswert gemäß Anlage	11.726,04 €
31	= 27+30	Vorläufiger Sachwert	287.207,39 €
32		Sachwertfaktor / Marktanpassung	95,00 %
33	= 32*31	vorläufiger Verkehrswert	272.847,02 €
34		Minderung aus Abschnitt 8.5.6 (über Indizes aus 2014)	- 2.594,23 €
35		Sanierungsaufwendungen	0,00 €
36	= $\sum$ 33-35	Sachwert Typ 1.12 nach WertR 2006	270.252,79 €
37		gerundet	270.000,00 €

Zusatzblatt 3 - Wertermittlung für die Nutzung des Bewertungsobjekts als Renditeobjekt (Vermietung an Dritte) - Plausibilisierung

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

1	Ortsaufnahme	Wohnfläche	310,42	m²		
2	Rückrechnung	Mietansatz	5,32	€/m²		
3	= 2 * 3	Rohertrag im Monat			1.651,41 €	
4		Monate im Jahr			12,00	
5	= 3 * 4	Rohertrag im Jahr				19.816,89 €
6	WertR	Bewirtschaftung als Anteil am Rohertrag	20,00	%		
7	= 5 * 6	Bewirtschaftungskosten				-3.963,38 €
8	= 5 + 7	Reinertrag jährlich				15.853,51 €
9	Fiktiv	Grundstücksfläche	229,34	m²		
10	geo.rlp	Bodenrichtwert	190,00	€		
11	= 9 * 10	Bodenwert			43.574,86 €	
12	GAA Koblenz	Liegenschaftszinssatz			3,50%	
13	= -11*12	Bodenwertverzinsung				-1.525,12 €
14	= 8 - 13	Reinertrag der baulichen Anlagen				14.328,39 €
15	WertR	Restnutzungsdauer	69,00	Jahre		
16	WertR	Barwertfaktor			25,91	
17	= 14 * 16	Ertragswert der baulichen Anlage				371.254,59 €
18	= 8 * 9	Bodenwert				43.574,86 €
19	= 17 + 18	vorläufiger Ertragswert				414.829,45 €
20	aus Punkt 6	besondere Grundstücksmerkmale				0,00 €
21	= 19 - 20	Ertragswert				414.829,45 €
22	Aus 21	Ertragswert gerundet				415.000,00 €

Beispiel „Bewertung zum Zwecke der steuerlichen Abgrenzung“

Berichterstellung

Ich versichere den vorstehenden Bericht persönlich, ohne zu Feststellungen gedrängt worden zu sein und ohne eigenem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Z am 30.05.2014

(J.K. Ternus)

Der vorstehende Bericht umfasst 24 Seiten zuzüglich Anlagen.

1 Ausgabe zu Hd. des Auftraggebers

1 Ausgabe zu meinen Unterlagen

Hinweis – Für Sachverständige besteht die Verpflichtung, Ausarbeitungen gewissenhaft, objektiv, unabhängig, weisungsfrei und unparteiisch zu erarbeiten. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass ein vereinbartes Honorar losgelöst vom Ergebnis der Bearbeitung fällig wird.