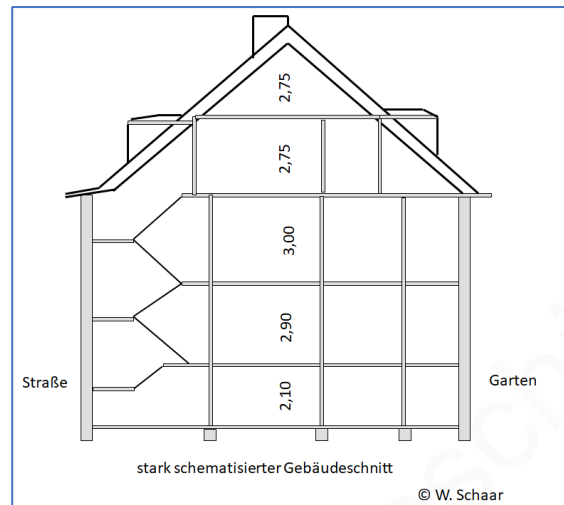
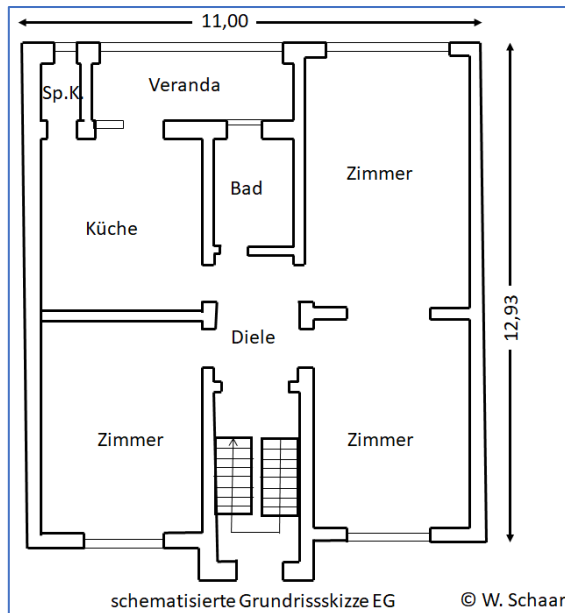




Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet.

Gebäudeart: 3 Familienwohnhaus, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter oder ausbaufähiger Spitzboden; eine Mietwohnung je Geschoss; Kellergarage

Fläche nach Außenmaßen je Geschoss: 142 m² (die Fläche im Dachgeschoss ist wertrelevant)

Wohnfläche insgesamt: 266 m² (plausibilisiert)

Baujahr: 1957

Heizung: eine Gastherme je Wohnung (alle im Keller gelegen)

Instandhaltung: das Gebäude wurde regelmäßig in Stand gehalten.

Größere Modernisierungen in den letzten Jahren:

2020 Erneuerung der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung

2015 Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung

2015 Erneuerung der straßenseitigen Fenster

2015 Modernisierung aller Bäder

Baumängel und Bauschäden

- instandsetzungsbedürftige Zufahrt zur Kellergarage (Betonsteinpflaster)
 - instandsetzungsbedürftige Kellerausgangstreppe an der Gebäuderückseite
- wertrelevanter und marktkonformer Ansatz insgesamt: - 5.000 €

4. Rechtliche Verhältnisse

Im Bestandsverzeichnis ist nur das Flurstück 15 eingetragen. In der 1. Abteilung des Grundbuchs ist eine Erbengemeinschaft eingetragen. Die 2. Abteilung ist frei, in der 3. Abteilung wurde 2017 eine Grundschuld von 100.000 € eingetragen.

5. Mietsituation

- alle Mieten wurden 2022 auf Mietspiegelniveau erhöht
- nach den eingesehenen Standardmietverträgen werden sämtliche Betriebskosten auf die Mieter umgelegt
- die marktübliche Miete wurde anhand des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels 2021 ermittelt

Geschoss	Wohnfläche [m²]	Tatsächliche Miete [€/Monat]	Marktübliche Miete [€/Monat]
EG	98	620	640
I. OG	98	610	625
DG	70	550	530
Kellergarage	--	40	40
Summa	266	1.820	1.835

Wertermittlungsdaten

Alle Wertermittlungsdaten wurden den Web-Publikationen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen (BORIS-NRW, "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0)).

6. Vergleichskaufpreise

Vergleichskaufpreise sind nach Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nicht vorhanden.

7. Bodenrichtwert



Lage und Wert	
Gemeinde	Irgendwo-im-Nirgendwo
Bodenrichtwertnummer	4711
Bodenrichtwert	420 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwerts	2023-01-01

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II – IV
Geschossflächenzahl	0,8
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	420 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2 – 4
Bemerkung	A-Straße Mehrfamilienhäuser
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV)
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformation (Auszug siehe nachstehend)

Eine konjunkturelle Entwicklung zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Auszug aus den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses

„Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert und zusätzlich im BORIS-Datensatz unter Bemerkungen angegeben. Abweichungen von der WGFZ des Bodenrichtwerts sind mit Hilfe der unten veröffentlichten Tabellen bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dabei dürfen Umrechnungen nur innerhalb der jeweiligen Grundstückskategorie erfolgen.“

Umrechnungskoeffizienten (W)GFZ

ehemals Anl. 11 WertR 2006 - **Auszug**

(W)GFZ des Wertermittlungsobjekts

GFZ	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4
0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80
0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65
0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53
0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00

8. Daten zum Ertragswertverfahren

Bewirtschaftungskosten

Anlage 3 ImmoWertV

Wertestand 01.01.2022

Kostenart	Wohnnutzung	Gewerbliche Nutzung Mischnutzung	
Verwaltungskosten	312 €/a je Wohnung bzw. EFH/ZFH	3 % des Rohertrags	
	373 €/a je WE		
	41 €/a je Garage oder ähnlichem Einstellplatz		
Instandhaltungskosten	12,20 €/m² Wohnfläche	Tertiäres Gewerbe	100 %
		SB-Märkte	50 %
		Lager, Produktion	30 %
	92 €/a je Garage / Einstellplatz		
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrags	4 % des Rohertrags	

Liegenschaftszinssatz Dreifamilienhäuser

Datenbasis	2021 / 2022
Anzahl der Fälle	55
Liegenschaftszinssatz	1,8 %
Standardabweichung	± 1,7

Kennzahlen der Stichprobe	Mittelwert	Standardabweichung
Restnutzungsdauer	30 Jahre	± 7 Jahre
Kaufpreis / Wohnfläche	1.449 Euro / m ²	± 519 Euro / m ²
Kaufpreis / Rohertrag	21,1	± 6,6
Kaufpreis / Sachwert	1,16	± 0,32
Wohnfläche	220 m ²	± 56 m ²
Nettokaltmiete ¹	5,72 Euro / m ²	± 0,59 Euro / m ²
Bewirtschaftungskosten	25,9 %	± 3,9
lagetypischer Bodenwert	250 Euro / m ²	± 91 Euro / m ²

¹Die Nettokaltmiete kann auch Anteile von Garagen (soweit beim Vertragsobjekt vorhanden) enthalten.

Quelle: Marktbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Begriff „Kaufpreis/Rohertrag“ ist gleichbedeutend mit dem Begriff „Rohertragsfaktor“ bzw. „Rohertragsvervielfältiger“.

9. Daten zum Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten

Siehe Anlage 4 ImmoWertV

Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für Renditeobjekte ermittelt.

10. Ein kleiner Leitfaden zur Lösung der Wertermittlungsaufgabe

1. Lesen Sie die Aufgabenstellung sorgfältig durch und sichten Sie das zur Verfügung gestellte Material
2. Hier liegt eine retrograde Wertermittlung vor, daher dürfen nur Materialien verwendet werden, die am Wertermittlungstichtag bekannt waren – das dürfen Sie bei den angegebenen Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses voraussetzen
3. Durchlaufen Sie die einzelnen Verfahrensschritte, wie Sie es in den Wertermittlungsverfahren gelernt haben
4. Stellen Sie sich folgende Fragen:
 - a) Welches Wertermittlungsverfahren kommt bei dieser Immobilienart zur Anwendung? Und warum?
 - b) Welche Qualität hat das Grundstück?
 - c) Welche Restnutzungsdauer messen Sie dem Gebäude bei?
 - d) Wie gut stimmen die tatsächliche und die marktübliche Miete überein?
 - e) Welchen Liegenschaftszinssatz können Sie verwenden?
5. Vergessen Sie nicht, den ermittelten Wert – welcher war es noch gleich? – zu plausibilisieren
6. Leiten Sie aus dem/den Verfahrensergebnis(sen) den Verkehrswert ab.

Lösung

Bitte beachten:

Wenn Sie die Bewertungsaufgabe mit Hilfe eines Tabellenkalkulationsblattes lösen wollen, denken Sie bitte daran, bei den Berechnungen die entsprechenden Rundungen in die Formeln einzuarbeiten, da sonst Differenzen zwischen Ihrem Ergebnis und der Musterlösung auftreten können.

1) Wertermittlungsverfahren

Vergleichskaufpreise stehen nicht zur Verfügung. Da es sich um ein Renditeobjekt handelt, kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Sachwertverfahren ergibt bei Renditeobjekten keine zuverlässigen Ergebnisse, überdies liegen keine Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses vor.

2) Grundstücksqualität

Das Grundstück ist wie die umgebende Bebauung bebaut. Im Flächennutzungsplan ist es als Teil einer Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist als baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren.

3) Bodenwert

a) WGFZ

Die Geschossfläche in jedem Vollgeschoss wird aus den Außenmaßen des Gebäudes ermittelt. Die Wohnfläche im Dachgeschoss ist laut Aufgabenstellung wertrelevant. Daher wird auch die Geschossfläche des Dachgeschosses berücksichtigt, jedoch gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV nur mit 75 % der tatsächlichen Fläche. WGFZ des Wertermittlungsobjekts somit

EG	142 m ²
OG	142 m ²
DG	142 m ² x 0,75 = 106,5 m ²
Summe	391 m ²
WGFZ	391 m ² / 276 m ² = 1,42 oder rund 1,4

b) Anzusetzen ist der Bodenrichtwert für Misch- und mehrgeschossige Bauweise (rot): 420 €/m²

c) In den beschreibenden Merkmalen zum Bodenrichtwert ist eine maßgebliche Grundstückstiefe von 30 m angegeben. Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstückstiefe von 25 m, sodass die gesamte Fläche als Bauland anzusetzen ist. Daher wird die gesamte Grundstücksfläche mit dem zu ermittelnden relativen Bodenwert multipliziert.

d) Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwert erübrigt sich wegen der Zeitnähe zum Wertermittlungstichtag

e) Lagekorrektur: keine, da sich der Bodenrichtwert in der Lage des Wertermittlungsobjekts befindet

f) Korrektur wegen abweichender WGFZ:

WGFZ des Bodenrichtwerts:	0,8
WGFZ des Wertermittlungsobjekts:	1,4
Korrekturfaktor wegen abweichender WGFZ nach Tabelle:	1,32

g) Weitere wertrelevante Unterschiede zwischen Bodenrichtwert und Wertermittlungsobjekt sind nicht erkennbar

Relativer Bodenwert somit	420 €/m ² x 1,32 = 554 €/m ²
absoluter Bodenwert:	554 €/m ² x 276 m ² = 152.904 € oder rund 152.900 €

4) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

a) Alter des Gebäudes: Jahr des Wertermittlungsstichtags abzüglich Baujahr
 $= 2023 - 1957 = 66$ Jahre

b) durchgeführte Modernisierungen

An dem Gebäude wurden die in der Aufgabenstellung beschriebenen Modernisierungen durchgeführt. Ihr Einfluss auf die Restnutzungsdauer wird gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ermittelt. Zu berücksichtigen ist, dass die Modernisierungen nicht alle zeitnah zum Wertermittlungsstichtag, sondern teilweise bereits vor einiger Zeit durchgeführt wurden. Daher ist neben Anlage 2 auch Nummer II.3 ImmoWertA zu berücksichtigen.

Modernisierungselement	Umfang	Jahr	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	Komplett	2015	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	Nur Erneuerung der straßenseitigen Fenster, d. h. nur etwa der halben Anzahl	2015	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	Komplett	2020	2	2
Modernisierung von Bädern	Komplett	2015	2	1
Summe				7

c) Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Der Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden beträgt nach Anlage 1 ImmoWertV **80 Jahre**

herangezogen wird Tabelle b) der ImmoWertA. Besonders beachten: zu nehmen ist die Tabelle mit der Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre. Im Schnittpunkt der Zeile mit dem Gebäudealter 66 Jahre und der Spalte 7 Modernisierungspunkte lässt sich die Restnutzungsdauer nach Modernisierung unmittelbar ablesen: **32 Jahre**

Diese erscheint nach dem Gesamteindruck des Gebäudes plausibel.

5) Jahresrohertrag

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag und tatsächlicher Jahresrohertrag stimmen „innerhalb der Bandbreite marktüblich erzielbarer Erträge“ überein, sodass der tatsächliche Jahresrohertrag (21.840 €) verwendet wird.

6) Bewirtschaftungskosten

Die angegebenen Bewirtschaftungskosten sind auf den Stichtag 1.1.2022 bezogen. Mit diesen Daten wurden die im Laufe des Jahres 2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet. Im Sinne der Modellkonformität sind diese Daten auch bei der Verkehrswertermittlung zu verwenden.

Verwaltungskosten

Wohneinheiten	3	x	312 €	=	936 €	
Kellergarage	1	x	41 €	=	41 €	977 €

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten	266 m ²	x	12,2 €/m ²	=	3.245 €	
Kellergarage	1	x	92 €	=	92 €	3.337 €

Mietausfallwagnis	2 %	von	21.840 €	=		437 €
--------------------------	-----	-----	----------	---	--	-------

Summa 4.751 €

7) **Liegenschaftszinssatz**

Gemäß § 33 ImmoWertV ist für die Wertermittlung ein „objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz“ zu verwenden. Da Sie das Objekt nicht in Augenschein genommen haben und auch den örtlichen Immobilienmarkt nicht kennen, können Sie – ausschließlich für diese Bewertungsaufgabe – den im Grundstücksmarktbericht angegebene Liegenschaftszinssatz verwenden.

8) **Berechnung**

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag		21.740 €
tatsächlicher Jahresrohertrag		21.840 €
anzusetzender Rohertrag		21.840 €
Verwaltungskosten	977,00 €	
Instandhaltungskosten	3.337,20 €	
Mietausfallwagnis	436,80 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten (Summe gerundet)		-4.751 €
marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag		17.089 €
im Ertrag zu rentierender Bodenwert (Bauland)	152.900 €	
Liegenschaftszinssatz	1,8%	
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag - (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)		-2.752 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		14.337 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	32	
Barwertfaktor bei den genannten Größen "Restnutzungsdauer" und "Liegenschaftszinssatz"	24,1650	
kapitalisierter Reinertrag der baulichen Anlagen		346.454 €
im Ertrag zu rentierender Bodenwert		152.900 €
vorläufiger Ertragswert		499.354 €
Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) *)		0 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Baumängel und Bauschäden		-5.000 €
Ertragswert		494.354 €
	oder rund	494.000 €

*) Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da die verwendeten Daten in einem ausreichendem zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungsstichtag stehen

9) **Plausibilisierung**

Da keine anderen Wertermittlungsverfahren angewandt wurden, kann der ermittelte Wert lediglich mit einem Rohertragsvervielfältiger und der Größe „Kaufpreis / Wohnfläche“ aus dem abgebildeten Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert werden. Diese werden speziell den Kennzahlen der Stichprobe für den verwendeten Liegenschaftszinssatz entnommen:

„Kaufpreis / Rohertrag“: Mittelwert 21,1; Standardabweichung $\pm 6,6$.

„Kaufpreis / Wohnfläche“: Mittelwert 1.449 €/m²; Standardabweichung ± 519 €/m²

Plausibilisiert werden darf nur der **vorläufige Ertragswert**, da der Ertragswert Wertansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale enthält.

„Kaufpreis / Rohertrag“ (Rohertragsfaktor): $499.354 \text{ €} / 21.840 \text{ €} = 22,9$

Der Rohertragsfaktor stimmt in einer hinreichenden Größenordnung mit dem Mittelwert der ausgewerteten Stichprobe überein.

„Kaufpreis / Wohnfläche“: $499.354 \text{ €} / 266 \text{ m}^2 = 1.877 \text{ €/m}^2$

Diese Größe stimmt ebenfalls hinreichend mit dem Mittelwert der ausgewerteten Stichprobe über. Das Bodenwertniveau in der Lage des Bewertungsobjekts (rd. 550 €/m²) unterscheidet sich deutlich von dem Mittelwert der Stichprobe (250 €/m²). Daher kann auch hier eine hinreichende Übereinstimmung konstatiert werden.

Damit ist der vorläufige Ertragswert hinreichend plausibilisiert.

10) **Verkehrswert**

Der Wert der Immobilie wurde nach dem Ertragswertverfahren mit rund 494.000 € ermittelt, der vorläufige Ertragswert wurde mit dem Rohertragsvervielfältiger und dem Verhältnis Kaufpreis zu Wohnfläche hinreichend plausibilisiert. Aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens wird der Verkehrswert abgeleitet. Er beträgt

494.000 € (in Worten: vierhundertvierundneunzigtausend Euro).