

Diplom-Betriebswirt
Mark-Oliver Echelmeyer
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)
Heiduferweg 62
D-44229 Dortmund
Tel.: +49 (0) 231 / 226 920-8
Fax: +49 (0) 231 / 226 920-7
Mobil: +49 (0) 178 / 33 650 22
E-Mail: info@immobilien-wert.org
Internet: www.immobilien-wert.org

KURZGUTACHTEN
Besichtigungsprotokoll mit pauschaler Richtwert Schätzung¹
Richtwert: 198.000,- € zum 28.05.2024



Auftraggeber:

Birgit Tartsch, Betreuung Thea Bichels
Langendreerstr. 45
44388 Dortmund

Ortsbesichtigung: 28.05.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 28.05.2024

Objektadresse:
Kirchhörder Str. 63
44229 Dortmund

Eigentumswohnung: Wohnung (Nr. 71)

Allgemeine Angaben:**Art des Objektes:**

- Einfamilienhaus
 Zweifamilienhaus
 Eigentumswohnung
 Mehrfamilienhaus
- Bestandsobjekt
 in Bebauung
- Baujahr: ca. 1976

Bauweise:

- freistehend
 geschlossen
 aufgelockert
 beidseitig angebaut

Lage:

- zentrumsnah
 Stadteillage
 abseitige Lage
 verkehrslaute Lage

Nutzung des Objektes:

- Wohnen
 Gewerbe
 Wohnen und Gewerbe

Garagen und Stellplätze:

Angabengem. ist ein Stellplatz in der Tiefgarage (Nr. 2) vorhanden, diese wird jedoch nicht berücksichtigt (siehe Seite 10).

Eigentumswohnung Nr. 71 im 5. OG des Hauses Nr. 63 nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 127, in einem vollunterkellerten, VI bis VII geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit 24 Wohneinheiten im Haus Nr. 63. Das Bewertungsobjekt vermittelt einen dem Baujahr, den erfolgten Instandhaltungen und der Nutzung entsprechenden durchschnittlichen Gesamtzustand. Gute Lage von Dortmund im Ortsteil Lücklemburg. Die Nachbarschaft ist geprägt von Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern. Nahversorgung ist fußläufig erreichbar. Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Naherholung ist in der Umgebung vorhanden. Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist die Wohnung ungenutzt. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist angespannt.

Umgebung:**Umgebung:**

- weitgehend unbebaut
 Ein-/ Zweifamilienhäuser
 Mehrfamilienhäuser
 Sonstiges

öffentliche**Verkehrsanbindung:**

- sehr gut
 gut
 mittel
 mäßig
 schlecht

sonstige Infrastruktur

(Einkauf / Bildung / Kultur):

- sehr gut
 gut
 mittel
 mäßig
 schlecht

Gebäudekonzeption /-zustand (soweit erkennbar):**Keller:**

- nicht unterkellert
 vollunterkellert
 teilunterkellert

Keller als:

- Nutzfläche
 Wohnfläche
 NF und WF

Bauweise:

- massiv / konventionell
 vorgefertigte Teile
 Fertighaus/Hersteller:.....

Anzahl (Voll)Geschosse inkl. EG, ohne KG: 6-7

Dachgeschoss ausgebaut: Nein, Flachdach Ja**Zustand Gebäude (Ausstattungsstandard - NHK):**

Mittel: Der bauliche Zustand und der Ausstattungszustand der Liegenschaft sind dem Baujahr, der Nutzung und den erfolgten Instandhaltungen entsprechend. Insgesamt vermittelt das Objekt einen durchschnittlichen Gesamtzustand. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungs-/Modernisierungstau insbesondere im Bereich des Bades, der Heizkörper, der Elektrik und der Türen/Zargen. Eine ausreichende Berücksichtigung erfolgt über die Alterswertminderung und die Wertansätze.

Wohn- und Nutzwert:**Zustand Außenanlage:**

- sehr gut
 gut
 mittel
 mäßig
 schlecht

Wohn-/Nutzwert:

- sehr gut
 gut
 mittel
 einfach

Verkäuflichkeit/Vermietbarkeit:**Verkäuflichkeit:**

- unproblematisch
 noch gegeben
 schwierig
 kaum möglich

Vermietbarkeit:

- unproblematisch
 noch gegeben
 schwierig
 kaum möglich

Die ETW ist sowohl für die Eigennutzung als auch für Renditezwecke geeignet.

Bodenwert:

Bodenrichtwert (ebfrei) in € / qm: 650,-
Richtwertstichtag: 01.01.2024 (W, II, 35 m tief)

Anteilig den Miteigentumsanteilen:

- Wohnung 71:
150 / 10.000 MEA an 6.184 m² = **rd. 93 m²**

Pauschale Bodenwert Schätzung¹: in € **60.450,-**

Angaben zum Bewertungsgrundstück:
eben und unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan)

Grundstücksgröße:
AG Dortmund, Blatt 64678, Gemarkung Lücklemburg, Flur 3
-Flurstück 1361 mit **6.184 m²**

Ein Grundbuchauszug vom 28.06.2024 lag vor.

Demnach ist die Abt. II lastenfrei.

Äußerliche Objektgegebenheiten:**Fassade:**

- verputzt und gestrichen
 Waschbetonplatten
 Vorhangfassade

Dach:

- Pfannen
 Asbestzement o.ä.
 Bitumenbahnen o.ä.
 Sonstiges

Fenster: 2016 erneuert

- Kunststoff
 Holz
 Metall / Alu

Schäden:

- ohne ersichtliche
 leichte Schäden
 schwere Schäden

Schäden:

- ohne ersichtliche
 leichte Schäden
 schwere Schäden

Verglasung:

- einfachverglast
 doppelverglast
 isoverglast

Gebäudeausstattung:**Fußbodenbelag:**

- nicht vorhanden
 standard
 gehoben
 aus dem Baujahr

Heizungstechnik:

- Fußbodenheizung
 Etagenheizung
 Einzelöfen, Strom
 Zentralheizung, Gas

Sanitäreinrichtung:

- veraltet
 Standard
 gehoben
 aufwendig

sonstige Gebäudetechnik¹:

- Installation auf Putz
 Installation unter Putz
 Personenaufzug

Elektroinstallation:

- einfache Elektroinstallation
 durchschn. Elektroinstallation
 reichliche Elektroinstallation, inkl. Netzkabel

Sonstiges: Balkon

Flächen, RND und Wert:

Fläche: rd. 79 m² Wfl.

Restnutzungsdauer (RND): 32 Jahre auf der Basis 80 Jahre GND

pauschale Richtwert Schätzung¹ in €: **198.000,-** ohne den TG-Stellplatz (siehe Seite 10)

Anlagen:

- Lichtbilder: 6 Stück
 Vergleichs- und Ertragswertberechnung

.....

Protokoll erstellt durch:

Name: Mark-Oliver Echelmeyer

02.07.2024



¹ Definition des Bodenwertes/Richtwerts:

Dem Auftraggeber ist bekannt, dass es sich bei der Erstellung eines Kurzgutachtens nur um eine unverbindliche Marktwertschätzung des Bewertungsgrundstücks handelt, weil auf die Einsichtnahme in wesentliche Akten und Einholung wesentlicher Auskünfte verzichtet wird. Aus diesem Grund wird die Haftung des Sachverständigen – mit Ausnahme einer Haftung für Vorsatz – ausgeschlossen.

Der hier geschätzte Bodenwert/Marktwert basiert nicht auf einer differenzierten Wertermittlung gem. § 194 BauGB sondern nur auf der Grundlage der vom Auftraggeber übermittelten Daten und Unterlagen. Es handelt sich demnach um eine nach in Augenscheinnahme getroffene gesamtheitliche Schätzung; für diese kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Die in der Anlage beigefügten Ertrags- und/oder Vergleichswertberechnungen dienen lediglich der Kontrolle der geschätzten Werte. Die Weitergabe der Wertermittlung an Dritte ist nicht zulässig.

Von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen etc.) sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens wird ausgegangen. Dies ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten.

Wir weisen darauf hin, dass mit dem Besichtigungsbericht keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen wurden. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen etc.) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Rahmen einer Grundstücks-/Objektbesichtigung sprengen.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Detaillierte Wohnflächenberechnungen liegen nicht vor. Angabengem. beträgt die Wohnfläche ca. 80 m². Dies wurde durch ein örtliches Aufmaß im Ortstermin nahezu bestätigt (siehe unten). Es wird eine Fläche von rd. 79 m² für die Wertermittlung übernommen. Die Fläche ist nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

	Strecke 1 m	Strecke 2 m	Gewichtung	Fläche m ²
Flur	2,961	1,873	1,000	5,546
Flur	0,625	1,710	1,000	1,069
Küche	5,167	2,500	1,000	12,918
Balkon	1,861	2,929	0,250	1,363
Wohnen	3,718	5,732	1,000	21,312
Flur	1,056	3,407	1,000	3,598
WC	1,300	1,402	1,000	1,823
Bad	1,877	2,499	1,000	4,691
Schlafen 1	4,109	3,718	1,000	15,277
Schlafen 2	4,142	2,505	1,000	10,376
Abstellraum	1,066	0,943	1,000	1,005
		Summe		78,976

Erstellt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung-WoFIV

In der Ertragswertberechnung wird der Mietansatz geschätzt, der nachhaltig, nach Vollvermietung durchschnittlich erzielbar scheint. Der angegebene Liegenschaftszinssatz wurde unter Berücksichtigung der Angaben aus dem örtlichen Grundstücksmarktbericht, der Lage und der Objektart sachverständig geschätzt. Die Bewirtschaftungskosten wurden, in Anlehnung an den örtlichen Grundstücksmarktbericht ermittelt.

Die Wertermittlung basiert auf den vom Auftraggeber, zum Zeitpunkt der Beauftragung, zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die bewertungsrelevanten Daten wurden auf Plausibilität geprüft. Darüber hinausgehende Untersuchungen sind auftragsgemäß nicht erfolgt.

Bei einer üblichen Nutzungsdauer von 80 Jahren für Gebäude dieses Typs, scheint eine rechnerische Restnutzungsdauer von 32 Jahren für das Objekt, aufgrund des derzeitigen Zustandes und den erfolgten Instandhaltungen plausibel. Werden weitere durchgreifende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt erhöht sich die Restnutzungsdauer entsprechend.

Der Unterhaltungs-/Modernisierungsstau ist ausreichend in der Alterswertminderung und den Wertansätzen berücksichtigt.

GEG: Es gilt für Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG).

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Weitere Ausführungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Potenziellen Käufern oder Mietern ist ein Energieausweis vorzulegen.

Der Energieausweis (Ausstellungsdatum vom 09.11.2007 -nicht mehr gültig-) weist einen Endenergieverbrauch von 181 kWh/(m²a) aus.

Der energetische Zustand der Immobilie wird, aufgrund der nicht vorhandenen Dämmung, der Heizungsart, des Alters der Fenster und der sonstigen vorgefundenen Ausstattung als unterdurchschnittlich eingestuft. Künftig sind umfangreiche energetische Modernisierungen notwendig um eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten.

Bergbau

Dortmund liegt zum Teil in einem Bergbaugesamt. Bergschadensverzichte sind angabengem. jedoch im Grundbuch nicht formuliert. Es wird unterstellt, dass auch keine schuldrechtliche(n) Vereinbarung(en) außerhalb des Grundbuches bzw. notarieller Verträge getroffen wurden. Für die Wertermittlung wird daher von Lastenfreiheit ausgegangen. Abschläge für eine latente Bergschadengefahr werden nicht angesetzt, weil diese im Stadtgebiet grundsätzlich besteht und daher in den wertrelevanten Daten (Bodenwert, Liegenschaftszinssätze) bereits berücksichtigt sind. Aufgrund der Bergbautätigkeit in diesem Gebiet ist ein leichter Schiefstand des Gebäudes vorhanden.

Erschließungsbeiträge/Abgabenrechtlicher Zustand gem. BauGB und KAG

Aus den vorliegenden Unterlagen und den Angaben im Ortstermin ergeben sich keine Hinweise auf offene Erschließungsbeiträge bzw. - Abgaben. In der Wertermittlung wird somit auf einen erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand abgestellt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Kanalanschlussbeiträge

Der übermittelte Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreien Grund und Boden nach BauGB. Nicht enthalten sind die Anschlussbeiträge nach KAG bei Errichtung einer Bebauung. Da hier ein bebaut Grundstück ohne die Planung eines Neuanschlusses bewertet wird, bleiben diese Gebühren ohne Ansatz und Einfluss auf den Bodenwert.

Hinweis

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung des Immobilienmarktes deutlich erschweren. Steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem Krieg in der Ukraine und in Nahost sowie weiterhin die Corona-Pandemie bewegen die Marktteilnehmer und werden das zukünftige Marktgeschehen beeinflussen. Die weltweiten Auswirkungen der Krisen und der ungewisse Zeithorizont führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Es wird daher der Stellenwert des Wertermittlungstichtages hinsichtlich der Marktwertermittlung hervorgehoben.

Anlage Fotos des Bewertungsobjekts

Bild 1



Bild 1: Schlafzimmer

Bild 2



Bild 2: Bad

Anlage Fotos des Bewertungsobjekts

Bild 3



Bild 3: Balkon

Bild 4

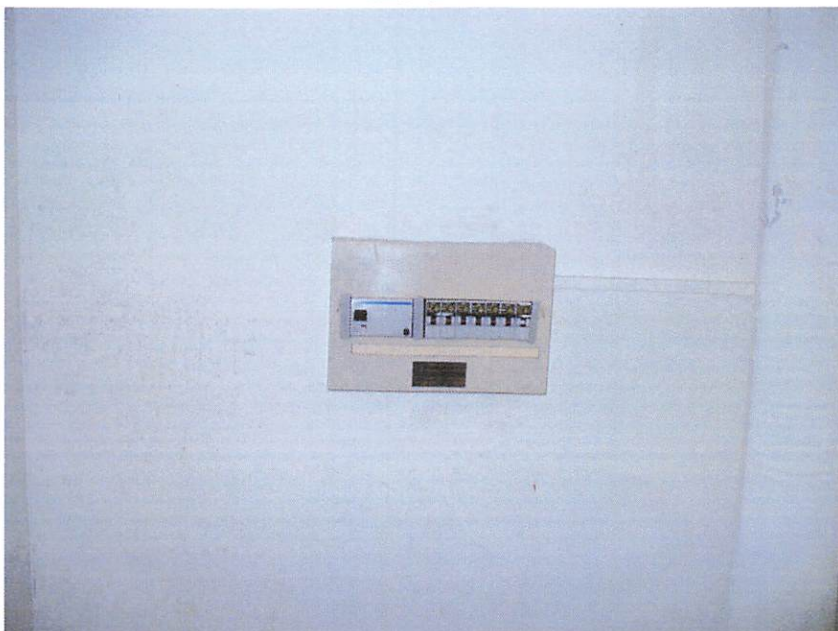


Bild 4: Elektrik

Anlage Fotos des Bewertungsobjekts

Bild 5



Bild 5: Fenster

Bild 6



Bild 6: Einfahrt Tiefgarage

Anlage Vergleichs- und Ertragswertberechnung des Bewertungsobjekts

Gem. eigenen Recherchen zu aktuellen Angebotspreisen in Dortmund für Eigentumswohnungen liegen diese in einer Spanne von 1.322 €/m² bis 4.764 €/m² und im Durchschnitt in der Lage bei 2.490 €/m².

Laut Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Dortmund 2024, liegen die Vergleichswerte für Eigentumswohnungen in ganz Dortmund aus der Baujahresklasse 1976-1995 und einer Wohnfläche von 40 m² bis 110 m² bei durchschnittlich 2.270 €/m² Wfl (Spanne 1.970 – 2.680 €/m²).

Der unangepasste zonale Immobilienrichtwert liegt bei 2.480 €/m² und der an das Bewertungsobjekt angepasste Vergleichswert bei 2.550 €/m².

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Eigentumswohnungen):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2480 €/m ²		
Gemeinde	Dortmund		
Immobilienrichtwertnummer	1682		
Baujahr	1980	1976	-1 %
Wohnfläche	70 m ²	79 m ²	2 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	24	0 %
Geschosslage	1	6	-3 %
Ausstattungsstufe	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	mittel	gut	5 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.550 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		200.000 €	

Ausgabe aus BORIS-NRW

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Dortmund.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Quelle: BORIS-NRW

Nutzungsbedingungen: Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Durchschnittliche Kaufpreise im Wiederverkauf für Stellplätze in einer Tiefgarage liegen laut Grundstücksmarktbericht (GMB) der Stadt Dortmund 2024 bei durchschnittlich 12.500 €/Stellplatz (Spanne 8.900 – 18.900 €/Stellplatz).

Wertansätze

Basierend auf der Lage, der Wohnungsgröße, des Zustandes, den erfolgten Instandhaltungen, der Objektart und der Marktlage zum Stichtag wird ein Vergleichswert von 2.500 €/m² Wfl. für angemessen erachtet. Hierbei ist der Unterhaltungs-/Modernisierungsstau entsprechend berücksichtigt.

Angabengem. ist ein Stellplatz in der Tiefgarage (Nr. 2) vorhanden. Im Grundbuch ist kein Stellplatz als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht angegeben. Aus Sicherheitsgründen erfolgt kein Ansatz in der Wertermittlung.

Für den Stellplatz in der Tiefgarage ist ein Wert von 15.000 € aufgrund der Lage und der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum als angemessen erachtet. Ggf. ist der Stellplatz noch zusätzlich zu berücksichtigen.

2.500 €/m² x 79 m²	= 197.500 €
Vergleichswert rd.	= 198.000 €
Ertragswert (s.u.) rd.	= 198.000 €
Marktwert gemittelt	= 198.000 €

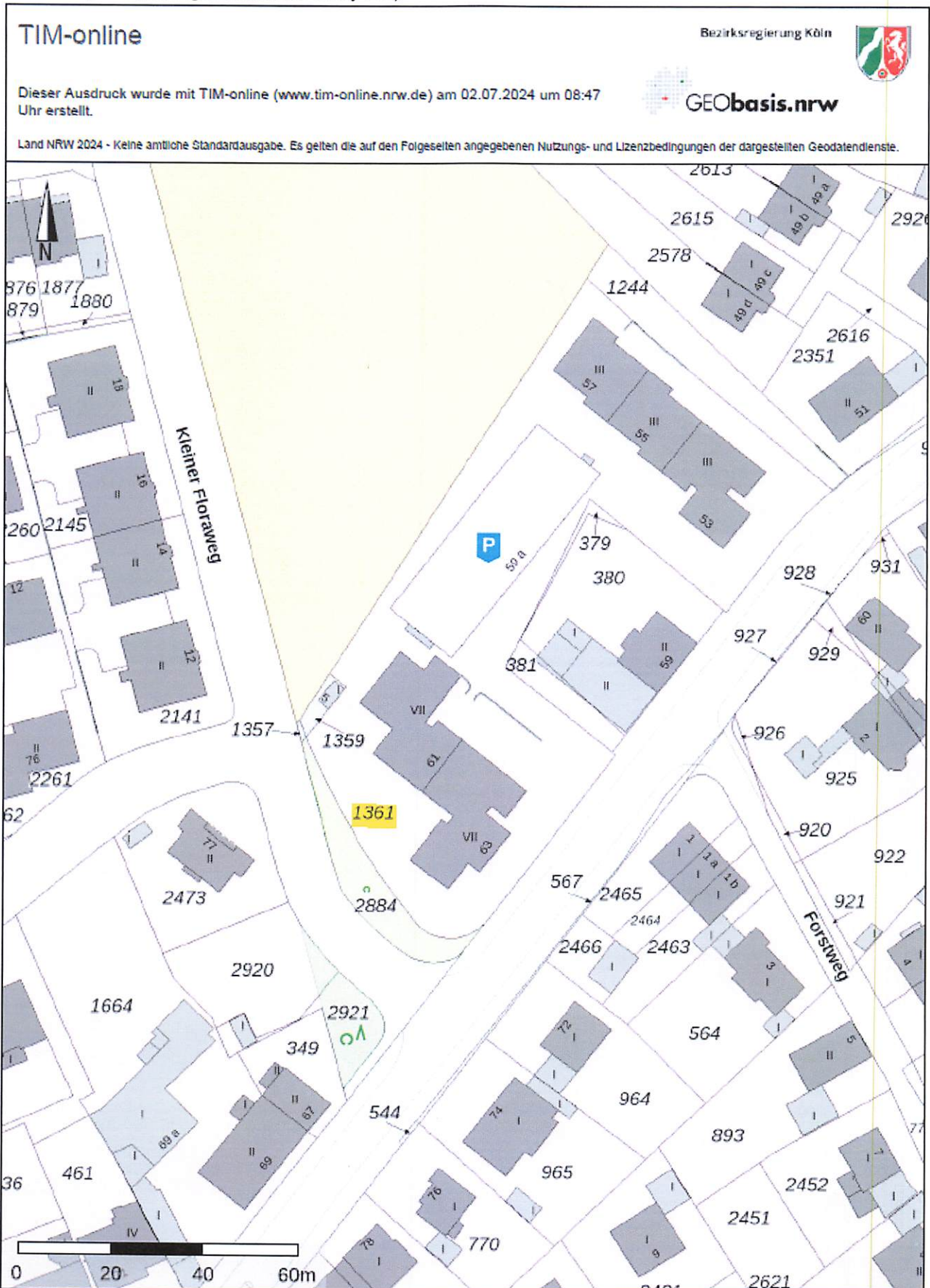
Ertragswert					
Bodenwert					
WE 71 anteilig der MEA	93 m ²	x	650,00 €/m ²	=	60.450,00 €
	93 m ²		Bodenwert	=	60.450,00 €
Wohnen					
WE 71	79,00 m ² Wfl.	x	8,00 €/m ²	x 12	= 7.584,00 €
	79,00 m ² Wfl.		Jahresrohertrag	=	7.584,00 €
Bewirtschaftungskosten:					
Verwaltungskosten	je WE	420,00 €	x	1 WE	420,00 €
Mietausfallwagnis	% d. M.	2%	x	7.584,00 €	151,68 €
Instandhaltungskosten	€/m ²	13,80 €	x	79 m ²	1.090,20 €
			Summe BWK:		1.661,88 €
			in % des Jahresrohertrages:		21,91
			angesetzte Bewirtschaftungskosten %	21,91	= 1.661,88 €
			Jahresreinertrag	=	5.922,12 €
			Summe Jahresreinertrag	=	5.922,12 €
			Bodenwert =		60.450,00 €
			Liegenschaftszinssatz		1,2%
			Bodenverzinsung	=	725,40 €
			Gebäudereinertrag	=	5.196,72 €
1977 Baujahr		RBF	26,44	=	137.414,23 €
80 GND					
32 RND					
			zzgl. Bodenwert	=	60.450,00 €
			Ertragswert		197.864,23 €
			Ertragswert ger.		198.000,00 €

Lageplan

Quellenvermerk

Land NRW ()

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



TIM-online

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 02.07.2024 um 08:47 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Allgemeine Begriffserläuterung zur Wertermittlung

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Innerhalb einer solchen Zone wird der Bodenrichtwert für ein fiktives Grundstück bestimmt. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt, sollen für diese Zone charakteristisch sein.

Bodenwert

Wenn man vom Bodenwert spricht, dann meint man den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und "Sonstige Baukörper". Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage und seine Nutzbarkeit. Mit diesen Grundstücksmerkmalen kann man den Bodenwert wie folgt definieren:

Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

NHK 2010

Zur Ermittlung des Sachwerts einer baulichen Anlage ist von den Herstellungskosten auszugehen. Dabei handelt es sich um die Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Der Ermittlung der Herstellungskosten sind vorrangig die Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu Grunde zu lesen, welche entsprechende Kostenkennwerte für die Gebäudearten beinhalten.

Baupreisindex

Der Baupreisindex repräsentiert den Verlauf der Preisentwicklung von Herstellungskosten für bauliche Anlagen. Er ist eine Größe, die vor allem im Sachwertverfahren benötigt wird, um Herstellungskosten aus der Vergangenheit auf den Wertermittlungsstichtag "hochzurechnen". Er kann den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes entnommen werden.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 (Ausgabe 1987) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken. Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile (in Fußbodenhöhe) einschließlich Verkleidung, z.B. Putz. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters ist eine Größe des Sachwertverfahrens, welche die Auswirkungen der normalen Abnutzung und der Alterung der Bauteile und Baustoffe eines Gebäudes berücksichtigen soll. Sie bestimmt sich laut ImmoWertV21 nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. In der ImmoWertV21 wird für den Regelfall eine lineare Wertminderung vorgeschrieben.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen im Sinne der ImmoWertV21 sind in der Regel lediglich die baulichen Außenanlagen. Dabei kann es sich zum Beispiel um Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege, Abwasserkanäle bzw. -rohre und Leitungen handeln. Nichtbauliche Außenanlagen sind in der Regel im Bodenwert enthalten. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Sachwertfaktor / Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss nach einer Sachwertermittlung immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis,

der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Um eine derartige Marktanpassung durchführen zu können, bedarf es eines Sachwertfaktors, der das örtliche Marktgeschehen abbildet und eine Relation zu den Kostenüberlegungen darstellt. Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zwingend am Ende der Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. In der ImmoWertV21 heißt es zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie folgt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wohn- und / oder Nutzfläche

Die Vorgehensweise bei der Berechnung der Wohnfläche ist gesetzlich nicht einheitlich geregelt. Es gibt lediglich einige Vorschriften und Normen, an die man sich halten kann, aber nicht muss:

- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)
- DIN 283 - Wohnung; Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962)
- Wohnflächenverordnung

Es handelt sich – so auch bei der gewerblichen Nutzfläche – im Wesentlichen um die Innenmaße der aufgehenden Bauteile der (wohlich) nutzbaren Räume. Für Dachschrägen, Terrassen und Balkone existieren in den Vorschriften diverse Ansätze. Diese sind auf örtliche Marktüblichkeit zu prüfen und entsprechend anzusetzen.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach den Vorschriften der ImmoWertV21 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten/Pachten).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden

Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein hoher Liegenschaftszinssatz steht für ein entsprechend hohes Investitionsrisiko. Bei einem niedrigen Liegenschaftszinssatz kann von einem niedrigeren Investitionsrisiko ausgegangen werden.

Bodenwertverzinsung

Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man den bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.