

Gutachten-Nr.:

—

Ausfertigung-Nr.:

—

Sachverständigenbüro Weiss

Albstraße 11

76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0

Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de

E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITECTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: XXX
XXX

Aktenzeichen: XXX



(Beispielfoto)

Ort: XXX

Straße: XXX

Objektart: **Wohnungseigentum Nr. X**
(180/10.000 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. X)

Wertermittlungsstichtag: **17.04.2019**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. X- 226.000 EUR

In Worten: Zweihundertsechszwanzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 37 Seiten und 7 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
3.1 Grundbucheintragungen	5
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	17
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	22
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	28
6.5 Vergleichswert	32
6.6 Verkehrswert	34
6.7. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	35
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	37
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne und Aufmaßskizze	3
Anlage 4: Lageplan M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	6
Anlage 7: Kostenkennwert NHK 2010	1

Hinweis: Die Anlagen sind im Mustergutachten nicht enthalten.

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. X (Zweizimmerwohnung mit Küche und Dusche/WC) im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses sowie Abstellraum Nr. X im Kellergeschoss.	
Wertermittlungstichtag		17.04.2019
Flst. Nr.		XXX und XXX
Miteigentumsanteil	Wohnungseigentum Nr. X	180/10.000
Grundstücksgröße	Flst. Nr. XXX	3.595 m ²
	Flst. Nr. XXX	376 m ²
Vermietbare Flächen	Zweizimmerwohnung im EG	71,10 m ²
Anteilige Bruttogrundfläche		111,00 m ²
Baujahr		1995
Jahres-Rohertrag		8.232 EUR
Bewirtschaftungskosten		16,00%
Liegenschaftszinssatz		2,00%
Vervielfältiger		29,89
Restnutzungsdauer (in Jahren)		46
Bodenwert		47.890 EUR
Sachwert		227.778 EUR
Ertragswert		225.915 EUR
Vergleichswert		226.965 EUR
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. X		226.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		3.179 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		27,45
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		3,64%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,06%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		674 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	XXX XXX
Ort:	XXX
Straße:	XXX (hier Haus Nr. XXX)
Flst. Nr.:	xxx und xxx (davon 180/10.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	XXX
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft XXX
Objektbesichtigung:	Am 17.04.2019
Teilnehmer:	Frau xxxxx (Miteigentümerin), Frau xxxxxxxxxxx sowie der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2019 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: **17.04.2019**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen: - Wohnungseigentumsgrundbuchauszug Nr. XXX vom 20.12.2018
- XXX

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft des Bauamts XXX, vom 18.04.2019 bzgl. Baulasten
- Angaben zum Bebauungsplan aus dem XXX

- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses XXX
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung vom GAA XXX vom 24.04.2019
- Teilungserklärung vom 05.12.1994, Ergänzung vom 09.01.1995 und Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.11.1994 mit Aufteilungsplänen auszugsweise für die Wohnung Nr. X vom XXX
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts XXX, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz (Frau XXX) vom 18.04.2019 bzgl. Altlasten.
- Anforderung des Stadt- und Lageplans über "www.on-geoport.de"
- Anforderung einer Auswertung von Miet- und Kaufpreisen über "www.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale: Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 20.12.2018

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 4 eingetragen:

1.1 xxxx xxxx xxxx

1.2 xxxxx xxxxxxxx xxxxxx

in Erbengemeinschaft

- Miteigentum 1/2 -

2 xxxxxxxxxxx xxxxxx

- Miteigentum 1/2 -

Grundbuch von:

XXX

Amtsgerichtsbezirk:

XXX

Gemarkung: XXX

Blatt: XXX

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

180/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. XXX Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 3.595 m² und an dem Grundstück Flst. Nr. XXX, Verkehrsfläche mit einer Größe von 376 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. X bezeichneten Wohnung und Kellerraum Nr. X (Gebäude XXX).

Es bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen, an Gartenflächen, an Müllplätzen und an Stellplätzen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. XXX bis XXX).

Es sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- Terrasse Nr. X
- Gartenfläche Nr. X
- Stellplatz "X"
- gemeinsam mit den Einheiten Nr. X bis Nr. X: Müllplatz "X"
- gemeinsam mit den Einheiten Nr. X bis Nr. X: Stellplätze "X" und "X"
- gemeinsam mit den Einheiten Nr. X bis Nr. X: Tiefgaragenstellplätze Nr. X) bis Nr. X)

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. XXX bis Nr. XXX).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondernutzungsrechte und des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 05.12.1994 (Notariat XXX) und vom 09.01.1995 (Notariat XXX) sowie die Aufteilungspläne des Bauordnungsamtes vom 18.11.1994 Bezug genommen.

Aus dem Grundbuch Nr. XXX hierher übertragen am 20.01.1995.

Die Teilungserklärung wurde geändert.

Es wurden Sondernutzungsrechte an Räumen im Spitzboden begründet.

Bezug: Bewilligung vom 24.03.1995 (Notariat XXX).

Eingetragen am 21.09.1995

Eintragungen in der Abteilung II.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung der Errichtung und des Betriebes von Feuerstätten, sowie Einrichtungen zur Gebrauchswasserbereitung) für die Stadt XXX.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Nr. 3.

Bezug: Bewilligung vom 16.12.1993. Eingetragen am 07.07.1994.
Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und in die übrigen Grundbücher übertragen am 20.01.1995.

Lfd. Nr. 2)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Unterlassung der

Vermietung und des Verkaufs von Seniorenwohnungen) für die Stadt XXX.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Nr. 3.

Bezug: Bewilligung vom 16.12.1993. Eingetragen am 07.07.1994.

Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und in die übrigen Grundbücher übertragen am 20.01.1995.

Lfd. Nr. 3)

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Veräußerung von Seniorenwohnungen für die Stadt XXX.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 16.12.1993. Eingetragen am 07.07.1994.

Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum in die Grundbücher Nr. XXX bis Nr. XXX übertragen am 20.01.1995.

Lfd. Nr. 4)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadt XXX -Stadtwerke-

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 5, 6, 7 und 8.

Bezug: Bewilligung vom 14.10.1994 (Notariat XXX).

Eingetragen am 22.12.1994.

Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und in die übrigen Grundbücher übertragen am 20.01.1995.

Lfd. Nr. 5)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Einbringung von Versorgungsleitungen) für die Stadt XXX -Stadtwerke-

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 6, 7 und 8.

Bezug: Bewilligung vom 14.10.1994 (Notariat XXX).

Eingetragen am 22.12.1994.

Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und in die übrigen Grundbücher übertragen am 20.01.1995.

Lfd. Nr. 6)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anbringung von Abgasrohren und einer Leiter) für die Stadt XXX -Stadtwerke-

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 7 und 8.

Bezug: Bewilligung vom 14.10.1994 (Notariat XXX).

Eingetragen am 22.12.1994.

Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und in die übrigen Grundbücher übertragen am 20.01.1995.

Lfd. Nr. 7)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung von Stromversorgungskabeln) für die Stadt XXX -Stadtwerke-

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 6 und 8.

Bezug: Bewilligung vom 21.10.1994 (Notariat XXX).

Eingetragen am 22.12.1994.

Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und in die übrigen Grundbücher übertragen am 20.01.1995.

Lfd. Nr. 8)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Wärmeversorgungsleitungen) für die Stadt XXX - Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 6 und 7.

Bezug: Bewilligung vom 21.10.1994 (Notariat XXX).

Eingetragen am 22.12.1994.

Infolge Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hierher und in die übrigen Grundbücher übertragen am 20.01.1995.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragungen haben für die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums im Zwangsversteigerungsverfahren keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung der Grundbücher zu ermitteln

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls im Grundbuch in der 3. Abteilung verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "XXX". Der Bebauungsplan ist am 22.07.1993 in Kraft getreten und weist folgende Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus:

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

WA (allgemeines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,4; GFZ 1,2; drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt XXX vom 18.04.2019 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres vermutlich nicht unter Schutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, bebaut (gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen:

Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die Wohnung ist vermietet
Hausverwaltung:	Hausverwaltung XXX XXX XXX XXX
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage	XXX ist eine große Kreisstadt im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus der XXX. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund XXX. XXX befindet sich XXX
Wirtschaftsdaten:	Die optimalen Verkehrsanbindungen, direkter Anschluss an die Deutsche Bahn sowie das Stadtbahnnetz des Großraumes XXX bieten in XXX die idealen Voraussetzungen für die Ansiedlung interessierter Firmen. Die Gewerbestruktur umfasst ca. XXX Betriebe in wichtigen Branchen wie Textil, Kunststoff, Papier, Nahrungs- und Genussmittel, Anlagen- und Maschinenbau, Mikroelektronik, Arzneimittel, Medizinische Forschung, Hygieneservice und Reinigung, Hochtechnologien im Umweltbereich, Dienstleistung, Marketing u.a. Berufsauspendler: 70,2% Berufseinpender: 80,2% (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)
Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):	Zunehmende Unsicherheiten belasten die Konjunktur in Baden-Württemberg. Zwar erhöhte sich im 3. Quartal 2018 die reale Wirtschaftsleistung ersten Berechnungen zufolge um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Wachstumsdynamik im Gesamtjahr 2018 ist jedoch schwach ausgeprägt. Ein Mix an Gründen ist für die Abschwächung ausschlaggebend. Diese reichen von der Schwäche im Außenhandel bis zu einer Drosselung der Produktion in Folge der Einführung des aufwändigeren PKW-Prüfverfahrens WLTP. Daher zeigen Frühindikatoren – angeführt vom Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe - ein nachlassendes Wachstumstempo an Angesichts des aktuell schwierigen internationalen Konjunkturmehrfelds hat sich das Auslandsgeschäft im Verarbeitenden Gewerbe im 3. Quartal erwartungsgemäß eingetrübt. Real sank der Umsatz um 0,8 % zum Vorquartal, lag im Jahresvergleich aber noch 1,6 % im Plus. Insbesondere die Schlüsselbranchen Maschinen- und Fahrzeugbau verzeichneten ein Vorquartalsminus (-1,5 und -2,0 %). Positiv entwickelte sich die Elektrotechnik, die gegenüber dem Vorquartal 2,6 % mehr umsetzte.

Auch die Inlandsnachfrage im Verarbeitenden Gewerbe verlor im 3. Quartal deutlich an Dynamik. Gegenüber dem Vorquartal sanken die Umsätze um 0,9 %. Auf Jahressicht stagnierte der Umsatz auf hohem Niveau. Der Umsatz im Maschinen- und Fahrzeugbau war gegenüber dem Vorquartal deutlich rückläufig (-1,5 bzw. -6,5 %). Für einen Lichtblick sorgte die Bauwirtschaft. Dort stiegen die Arbeitsstunden um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Arbeitsmarkt im Südwesten zeigte sich vom geringeren Wachstumstempo nahezu unbeeindruckt. So setzte sich der Stellenzuwachs mit nur leicht gedrosseltem Tempo fort. Um 2,2 % erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag im September bei 3,1 %. Weniger dynamisch als in den Vorquartalen entwickelte sich dagegen die Zahl der gemeldeten Stellen. Diese lag aber immer noch 8 % über dem Vorjahreswert. Aufgrund gestiegener Energie- und Rohstoffpreise erhöhten sich die Verbraucherpreise im 3. Quartal um 2,3 % gegenüber dem Vorjahr

(Quelle: www.statistik-bw.de, Konjunkturbericht Prognose 1. Quartal 2019)

Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in XXX bis zum Jahre 2030 um etwa 1,1 % abnehmen
Demographietyp:	Demographietyp 7 (Wirtschaftszentren mit geringer Wachstumsdynamik)
Immobilienmarkt:	<p>Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.</p> <p>Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf/Verkauf geprägt</p> <p>(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)</p>
Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Kernstadt von XXX im Gebiet XXX
Bauweise:	Geschlossene Zeilenbebauung
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Wohnbebauung, überwiegend zwei- bis dreigeschossig
Entfernung zur Stadtmitte:	Bis zur Stadtmitte von XXX (Marktplatz) sind es ungefähr 1,4 km

Infrastruktur

Individualverkehr:	Durch XXX verläuft die Bundesstraße XXX. Die Bundesautobahn XXX verläuft ca. 1 km nordwestlich (Luftlinie) vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (A XXX) ist ungefähr 1,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
ÖPNV:	<p>Das Netz des ÖPNV ist in XXX gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude.</p> <p>Es besteht eine Straßenbahnverbindung nach XXX . Bis zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (XXX) sind es ungefähr 850 m. Der Bahnhof von XXX ist ca. 1,2 km entfernt. Der Bahnhof von XXX mit ICE-Anschluss ist ca. 5,4 km entfernt</p>
Schulen:	In XXX sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in XXX gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Stadt dieser Größe üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurige asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen und privaten Parkplätzen
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p>Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt</p>
Zusammenfassende Beurteilung:	Gute Wohnlage in XXX
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.ettlingen.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. XXX handelt es sich um ein etwa rechteckig zugeschnittenes Grundstück das an allen vier Seiten von Straßen begrenzt wird. Das Inselgrundstück Flst. Nr. XXX, innerhalb des Grundstücks Flst. Nr. XXX wird nicht mitbewertet.
------------------	--

	<p>Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. XXX handelt es sich um eine lange, schmale Verkehrsfläche mit Stellplätzen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen</p>
Grundstücksbreite:	<p>Flst. Nr. XXX: ca. 80 m Flst. Nr. XXX: ca. 74 m</p>
Grundstückstiefe:	<p>Flst. Nr. XXX: ca. 48 m Flst. Nr. XXX: ca. 5 m</p>
Grenzbebauung-/überbauung:	<p>Lediglich die Tiefgarage ist mit einer Gebäudeseite bis an die nördliche Grenze gebaut.</p> <p>Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen</p>
Untergrundverhältnisse:	<p>Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.</p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt</p>
Topographie:	<p>Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal</p>
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts XXX vom 18.04.2019 sind für die Grundstücke Flst. Nr. XXX und XXX nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden</p>
Unterirdische Leitungen:	<p>Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt</p>
Erschließung:	<p>Voll erschlossen; öffentlich und gesichert</p>
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt</p>
Hausanschlüsse:	<p>Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation und Kabelfernsehen</p>
Einfriedigung:	<p>Einfriedigung mit Metallzaun</p>

Außenanlagen: Befestigte Hauszugänge und Tiefgaragenzufahrt sowie gärtnerische Anlage.

Die Außenanlagen sind gepflegt.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die als Anlage beigefügten Fotos verwiesen

Parkmöglichkeiten: Es sind eine Tiefgarage und Stellplätze im Freien, auf einer separaten Verkehrsfläche, vorhanden.

In diesem Gutachten wird das alleinige Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz "X" im Freien bewertet. Außerdem sind dem WE Nr. X Sondernutzungsrechte gemeinsam mit den Einheiten Nr. X bis X an den Stellplätzen "X" und "X" im Freien und gemeinsam mit den Einheiten Nr. X bis X an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. X bis X zugeordnet.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurde die Maßhaltigkeit der Gebäude (entsprechend der Baugenehmigung) an Ort und Stelle nicht nachgeprüft

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. XXX befindet sich ein dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit drei Hauseingängen und insgesamt XXX Wohnungen und zwei zweigeschossige, unterkellerte Mehrfamilienwohnhäuser in Massivbauweise mit jeweils XXX Wohnungen
Außerdem gibt es eine Tiefgarage mit insgesamt XXX Stellplätzen.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentums- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. X im Erdgeschoss der XXX mit dem Abstellraum Nr. X im Kellergeschoss und dem Stellplatz "X" im Freien

Nutzung :

Eigentumswohnung Nr. X, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Dusche/WC und Terrasse im Erdgeschoss.

Die Wohnfläche beträgt 71,10 m². Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes vor Ort ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Der Abstellraum Nr. X im Kellergeschoss hat eine Nutzfläche von ca. 3,3 m²

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

<u>Gebäude:</u>	<u>Mehrfamilienwohnhaus</u>
Baujahr:	1995
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Renovierungsmaßnahmen an Erker und Dach
Anzahl der Geschosse:	Drei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Einhüftiges Satteldach, teilweise begrünt
Fassade:	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
Haustür:	Höherwertige Haustüranlage
Treppe:	Massivtreppe mit Marmorbelag; ein Personenaufzug für max. 8 Personen
<u>Wohnungseigentum:</u>	<u>Wohnungseigentum Nr. X im EG von Haus Nr. XXX mit Abstellraum Nr. X im KG</u>
Innenrenovierung:	Erneuerung des Bodenbelags 2015

Ausbau

Fenster u. Rollläden:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach) und Kunststoffrollläden; im Erker im Wohnzimmer Aluminiumfenster mit Zweischiebenisolierverglasung
Türen:	Furnierte Holztüren und Holzzargen; eine Glastüre zum Wohnzimmer
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen; Wasserinstallation im KG erneuert
Heizung:	Fernwärmezentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Vinyl
Sanitärräume:	Dusche mit WC und Waschbecken, Bodenfliesen und raumhoch geflieste Wände
Wände:	Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Terrasse mit Betonplattenbelag
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt
Energieausweis:	Es ist ein Energieausweis vom X.X.XX vorhanden. Der ermittelte Endenergieverbrauchswert liegt bei 91,0 kWh/(m ² a), der Primärenergieverbrauchswert liegt bei 23,7 kWh/(m ² a). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist in diesen Werten enthalten
Energetische Beurteilung:	Die Werte sind als gut und zeitgemäß zu beurteilen
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um eine zweckmäßig geschnittene Zweizimmerwohnung im EG mit durchschnittlichen Raumabmessungen. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Raumaufteilung in den Aufteilungsplänen entspricht nicht der tatsächlichen Aufteilung vor Ort. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegende Aufmaßskizze verwiesen
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend und erfolgen aus zwei Himmelsrichtungen (Schlafzimmer und Küche von Osten und Wohn-/Esszimmer und Terrasse von Westen). Das Bad ist innenliegend und muss künstlich belichtet und belüftet werden
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u> Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem, altersentsprechendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängel/Bauschäden.

Wohnungseigentum Nr. X:

Das Wohnungseigentum befindet sich in befriedigendem, altersentsprechendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängel oder Bauschäden.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Terrasse

Sonstiges Zubehör: Entfällt; die Einbauküche wird beim Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Trockenraum, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum, Aufenthaltsraum, Pflegebad, WC, Büro- oder Bereitschaftsraum und Kellerflur.

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit drei Hauseingängen und insgesamt XX Wohneinheiten. Das Wohnungseigentum und das Gemeinschaftseigentum befinden sich in befriedigendem, dem Baualter entsprechendem Bauzustand; die Bebauung ist in die Umgebung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung mit Küche und Dusche/WC im Erdgeschoss. Derzeit ist die Wohnung vermietet. Dem Wohnungseigentum ist die Terrasse Nr. X, die Gartenfläche Nr. X und der Stellplatz "X" im Freien zugeordnet.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes bedarf lt. Teilungserklärung der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies kann unter Auflagen erteilt werden und nur aus gewichtigen Gründen verweigert werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Zweizimmerwohnung) unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- *das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16)*
- *das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und*
- *das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagekraft, zu ermitteln

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);

- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in dem § 15 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Die am 20.03.2014 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlichte Verkehrswertrichtlinie -VW-RL- gibt Hinweise für die Ermittlung des Vergleichswerts.

Diese Richtlinie ersetzt Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006).

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Vergleichswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Die am 18.12.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichte Sachwertrichtlinie -SW-RL- gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts.

Die vorliegende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie erstellt.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2, Nummer 1 der ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist, ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV), unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV), zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 ImmoWertV sind entsprechend anzuwenden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Einfamilienhäuser und u. U. Eigentumswohnungen.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -)

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 ImmoWertV maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 ImmoWertV kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV) und dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 ImmoWertV abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke

Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für

1. Bodenpreise,
2. Preise für Eigentumswohnungen und
3. Preise für Einfamilienhäuser

Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 3 des Baugesetzbuches) erfasst werden

Vergleichsfaktoren von bebauten Grundstücken (§ 13 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 4 des Baugesetzbuches) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen

Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 2 des Baugesetzbuches)
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 der ImmoWertV) abzuleiten

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vermietete Wohnungseigentumseinheit.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren allerdings voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle zwei zeitnahe Vergleichspreise zur Verfügung. Dem Sachverständigen ist allerdings der Zustand und die Ausstattung der Wohnung nicht bekannt. Das Vergleichswertverfahren wird deshalb nur der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung der anderen Verfahren herangezogen.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird in Anlehnung an den Ertragswert** ermittelt, wobei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 Absatz 1 ImmoWertV) herangezogen wird.

Da eine Eigentumswohnung aber auch für einen Eigennutzer interessant sein kann, muss auch der Sachwert gebührend berücksichtigt werden. Deshalb wird auch eine Sachwertermittlung durchgeführt. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung aller Wertermittlungsverfahren ist eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 16 ImmoWertV ist der Wert des Bodens, vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 (§ 16 ImmoWertV), ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 ImmoWertV maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, ist bei d. Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem tatsächlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3, Satz 4 des Baugesetzbuches sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 15 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre

Bodenrichtwert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt XXX gibt einen Bodenrichtwert von **610,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute und bebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 31.12.2016 festgelegt und bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbaufläche und Ein- bis Mehrfamilienwohnhäuser und eine WGFZ von 1,2.

Die tatsächlich vorhandene wertrelevante GFZ beläuft sich auf ca.1,2. Damit erübrigt sich eine Anpassung des Bodenwertes wegen abweichender Geschossflächenzahl.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **670,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen. Wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung seit der letzten Bodenrichtwertermittlung wird ein Zuschlag von 60,- Euro vorgenommen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	610 EUR
Zuschlag wegen der allgemeinen Bodenpreissteigerung:	<u>60 EUR</u>
Bodenwert angepasst:	670 EUR

<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. XXX mit 3.595 m²</i>			
3.595	m ²	x	670 EUR = 2.408.650 EUR
<i>Flst. Nr. XXX mit 376 m²</i>			
376	m ²	x	670 EUR = <u>251.920 EUR</u>
Bodenwert gesamt			2.660.570 EUR

Wohnungseigentum Nr. X:		
180/10.000 Miteigentumsanteil	=	<u>47.890 EUR</u>
Anteiliger Bodenwert für WE Nr. X	=	47.890 EUR

6.3. Sachwert**Herstellungskosten
(§ 22 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Herstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche als Anlage 1 in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Bei den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die Kostenkennwerte sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6, Satz 1 der ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Alterswertminderung)

Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer)

Die „übliche“ wirtschaftliche (Gesamt-)Nutzungsdauer definiert sich mithin als der Zeitraum, über dem mit der wirtschaftlichen Nutzung nach allgemeinen Erfahrungssätzen bei „bloßer“ Instandhaltung der Immobilie (d.h. ohne Modernisierung) unter Berücksichtigung der absehbaren Anforderungen gerechnet werden kann.

Für die übliche Gesamtnutzungsdauer der verschiedenen Gebäudetypen sind in der Sachwertrichtlinie Orientierungswerte definiert. Bei Ein-, Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die Gesamtnutzungsdauer von dem Ausstattungsstandard abhängig. Die Unterteilung erfolgt hierbei in Abhängigkeit zu den Standardstufen 1 bis 5 der Kostenkennwerte. **Bei Mehrfamilienhäusern wird in der Regel von 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer ausgegangen. Hier ist eine Unterteilung in die Standardstufen 3 bis 5 vorzunehmen**

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Die (übliche wirtschaftliche) Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die (übliche wirtschaftliche) Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen. Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Regelungen der SachwertR hingewiesen, die grundsätzlich auch bei Anwendung des Ertragswertverfahrens anzuwenden sind

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Definition nach (§ 6 Abs. 6 Satz 2 ImmoWertV): Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

In der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie wird hierzu ein Modell vorgestellt, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient (Punktetabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer)

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus

hier: Wohnungseigentum Nr. X im Haus Nr. XXX

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnfläche und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 111,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.3, mit mehr als 20 WE

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie (nach Beseitigung der Mängel, Schäden bzw. des Renovierungsanstaus)

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 783 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,2

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,259 -Stand I/2019-

Baujahr	1995
Gebäudealter	24 Jahre zum Wertermittlungsstichtag
Modernisierungsgrad	Das Objekt wurde 1995 errichtet. Seitdem wurden lediglich Renovierungsmaßnahmen am Erker und Dach durchgeführt.
Restnutzungsdauer	Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude von 1995, welches bislang nicht wesentlich modernisiert wurde.

Hier wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer und des tatsächlichen Gebäudealters ermittelt

Gebäudealter:	24	Jahre
GND	70	Jahre

Aufgrund der Berechnung ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

RND	46	Jahren
GND	70	Jahren

Berechnung	Kostenkennwert in EUR/m ² :			783,00 EUR
	evtl. Korrekturfaktoren:			
	Wohnungsgröße (Ø 71 m ²)	x	0,960	= 751,68 EUR
	Grundrissart (Drei- bis Vierspänner)	x	0,960	= 721,61 EUR
	Indexierter Kostenkennwert:	x	1,259	= 908,51 EUR
	Bruttogrundfläche in m ²	x	111,00	= 100.845 EUR
	<hr/>			
	Herstellungskosten des Gebäudes			100.845 EUR
	in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
	Balkone, Terrassen (anteilig)			= 3.500 EUR
	<hr/>			
	Herstellungskosten der baulichen Anlage			104.345 EUR
	abzgl. lineare Alterswertminderung		34,29%	= -35.780 EUR
	<hr/>			
	Zeitwert MFH, WE Nr. X			= 68.565 EUR

Vorläufiger Sachwert

Zeitwert Wohnungseigentum Nr. X			68.565 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (geschätzter Zeitwert)	5,00%	=	3.428 EUR
Zeitwert aller baulicher Anlagen			71.993 EUR
zzgl. anteiliger Bodenwert		=	47.890 EUR
Vorläufiger Sachwert			119.883 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Renovierungsanstau:

Die Aufzählung ist nicht als abschließend zu beurteilen. Ob ein Eigentümer sämtliche Arbeiten ausführen lässt, hängt von den individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten ab. Daher kann die Wertminderung aufgrund des Renovierungs- und Instandhaltungsanstaus bzw. der Schäden oder Mängel nur grob geschätzt werden. Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Alterswertminderung enthalten. Der Kostenansatz in der Wertermittlung ist ausdrücklich nicht als umfassende Kostenschätzung nach DIN 276 zu verstehen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gemeinschaftseigentum:

Entfällt = 0 EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau in der Eigentumswohnung Nr. X:

Entfällt = 0 EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0 EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0 EUR

Marktanpassungsfaktor (§ 14 ImmoWertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten "vorläufigen Sachwerten" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und wird durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet

Grundlage

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen aus Kaufpreisen abgeleitet. Auch in den Grundstücksmarktberichten umliegender Städte ist kein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) für Wohnungseigentum ausgewiesen

Zusammenfassung

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,90 angesetzt und auch als angemessen erachtet. Dies entspricht in etwa den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen, abgeleitet aus Kaufpreisen. Hierbei wurde die derzeitige, starke Nachfrage nach derartigen Immobilien und das schwache Angebot berücksichtigt.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	119.883 EUR
Sachwertfaktor: 1,90 das entspricht einem Zuschlag von 90,00%	=	107.895 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		227.778 EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	0 EUR
Sachwert	=	227.778 EUR

6.4 Ertragswert**Reinertrag, Rohertrag
(§ 18 ImmoWertV)**

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **marktüblich erzielbaren Erträgen**. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen

**Bewirtschaftungskosten
(§ 19 ImmoWertV)**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden, jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. Die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. Die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. Das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. Die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Umlagefähige Betriebskosten kommen nicht in Anrechnung; ebenso nicht die Abschreibung, die bereits im Barwertfaktor berücksichtigt ist.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 15 % und 19 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16,00 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt

Verwaltungskosten:

300,00EUR	1	Einheit	:	=	300 EUR
-----------	---	---------	---	---	---------

Instandhaltungsrücklage:

12,00EUR	71,10	m ² Wohnfläche		=	853 EUR
----------	-------	---------------------------	--	---	---------

Mietausfallwagnis:

8.232,00EUR	2,0%			=	165 EUR
-------------	------	--	--	---	---------

Bewirtschaftungskosten insgesamt					1.318 EUR
---	--	--	--	--	------------------

Das entspricht ungefähr					16,00%
--------------------------------	--	--	--	--	---------------

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt

Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 der ImmoWertV) abzuleiten.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LSZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LSZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot

Regionalbezug

Der Gutachterausschuss von XXX hat bislang noch keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Gutachterausschuss von XXX hat für das Jahr 2017 folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Wohnungseigentum nach WEG

(vermietete Objekte)

2,00 %

Spanne (0,30 bis 4,20 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand November 2018):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)

1,50 - 4,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

2,00%

(Einstufungskriterien: Zweizimmerwohnung im EG eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses, gute Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, mittleres Mietniveau, Stellplatz im Freien)

Mittlere

Restnutzungsdauer

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Hier ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 46 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes vor Ort ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. X: 71,10 m²

Mietsituation

Die Wohnung ist seit Juli 2015 für eine Nettokaltmiete von 630,- Euro vermietet.

Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 18.04.2019 beträgt das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Wohnung 267,- Euro. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für die XXX betrug zum 31.12.2017 gesamt XXX Euro. Der Anteil für die Wohnung Nr. X betrug XX Euro. Größere Instandhaltungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

**Marktüblich erzielbare
Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Gemäß Mietpreisspiegel XXX werden für Wohnungen mit 50 bis 120 m² Wohnfläche bei Neuvermietung in einfacher Ausstattung Mieten zwischen 7,00 und 8,00 Euro/m² angegeben. Bei guter Ausstattung liegen die Mieten nach diesem Preisspiegel zwischen 8,00 und 10,00 Euro/m² und bei gehobener Ausstattung zwischen 10,00 und 12,00 Euro/m².

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt

Angebote (Basis: 287 Angebote), hier nur Wohnungen			
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streutintervall (90 %)
Wohnungen	268 (93,4 %)		
< 30 m ²	9 (3,1 %)	11,94 €	9,18 € - 16,67 €
30 - 60 m ²	67 (23,3 %)	10,09 €	7,20 € - 13,51 €
60 – 90 m²	109 (38 %)	9,42 €	7,23 € - 12,22 €
90 – 120 m ²	54 (18,8 %)	9,00 €	6,60 € - 12,00 €
120 – 160 m ²	24 (8,4 %)	10,01 €	7,97 € - 12,50 €
> 160 m ²	5 (1,7 %)	9,80 €	7,65 € - 11,67 €
Anzahl der Gesuche: 6.868			

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare WE bei rund **9,- bis 9,60 Euro pro m² Wohnfläche**. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) WE Nr. X	71,10	9,30EUR	661 EUR
2) Stellplatz "X" im Freien		-pauschal-	25 EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 686 EUR

Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat	=	686 EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)	=	8.232 EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung	=	-1.318 EUR
Reinertrag	=	6.914 EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 47.890EUR x 2,00%	=	-958 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	5.956 EUR
Barwertfaktor bei 46 Jahren RND 2,00% Liegenschaftszinssatz	x	29,89
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	178.025 EUR
zzgl. Bodenwert (gesamt)	=	47.890 EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	225.915 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	0 EUR
Ertragswert	=	225.915 EUR

6.5. Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (§ 15, Absatz 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 15, Absatz 2 ImmoWertV)

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt XXX gibt 3 Verkaufsfälle mit Wohnflächen von ca. 61 bis 82 m² aus den Jahren 2017 und 2018 an. Die Wohnungen befinden sich in der gleichen Straße.

	Wohnfläche	Kaufpreis	Preis/m ²
Verkauf im Mai 2017 99/1.000 MEA, Baujahr 1992, EG	60,93 m ²	179.000 EUR	2.938 EUR
Verkauf im August 2017 477/100.000 MEA, Baujahr 1971, 4. OG	81,57 m ²	233.000 EUR	2.856 EUR
Verkauf im August 2018 712/100.000 MEA, Baujahr 1971, 4. OG	81,57 m ²	220.000 EUR	2.697 EUR

Über den Zustand der Wohnungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt.

Da nicht genügend direkte zeitnahe Vergleichspreise zur Verfügung stehen, kann dieses Verfahren nur zur Stützung des Ertragswertes (und des Sachwertes) herangezogen werden. Als alleiniges Verfahren zur Findung des Verkehrswertes ist es nicht aussagekräftig genug

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß Immobilienpreisspiegel XXX werden für Wohnungen in XXX (inkl. Stadtteilen) mit 50 bis 120 m² Wohnfläche in einfacher Ausstattung Preise zwischen 1.800,- und 2.500,- Euro/m² angegeben. Bei guter Ausstattung liegen die Preise nach diesem Preisspiegel zwischen 2.200,- und 3.300,- Euro/m² und bei gehobener Ausstattung zwischen 2.500,- und 3.600,- Euro/m².

Gemäß der Kaufpreisbeobachtung von ImmobilienScout24 (abgerufen über "www.geoport.de") in der Zeit von Juli bis Dezember 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum (zum Kauf/Verkauf) geprägt

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

	Angebote (Basis: 152 Angebote) hier nur Wohnungen		
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaufpreis Euro je m²	Streuungsintervall (90 %) in Euro
Wohnungen < 70 m ²	26 (17,1 %)	3.116 €	1.887 € - 5.183 €
Wohng. > 70-120 m ²	46 (30,3 %)	3.299 €	1.904 € - 5.161 €
Wohnungen > 120 m ²	16 (10,5 %)	3.262 €	1.887 € - 4.240 €
Anzahl der Gesuche: 4.418			

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete, vermietete Zweizimmerwohnung mit etwa 71 m² Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt XXX Wohnungen.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von 3.100,- bis 3.200,- Euro für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt.

Der Sachverständige orientiert sich hierbei u.a. an den Auswertungen der eigenen Datenbank und an den derzeit auf dem Markt angebotenen, vergleichbaren Objekten.

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für die zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten:

Berechnung

Wohnfläche in m ²		Preis /m ²		
71,10	x	3.150 EUR	=	223.965 EUR
Zuzüglich PKW-Stellplatz im Freien:				= 3.000 EUR
Vorläufiger Vergleichswert				226.965 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)				= 0 EUR
Vergleichswert				= 226.965 EUR

6.6. Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194)

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	227.778 EUR
ERTRAGSWERT	225.915 EUR
VERGLEICHSWERT	226.965 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Vergleichswert ermittelt.

Die drei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) stimmen recht gut überein.

Der Sachwert wurde mittels eines Marktanpassungsfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. X mit 180/10.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flst.Nr. XXX und Flst. Nr. XXX, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. X und dem Kellerraum Nr. X (Gebäude XXX) -zum Wertermittlungstichtag 17.04.2019- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	226.000 EUR
-Wohnungseigentum Nr. X-	
(in Worten: Zweihundertsechszwanzigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

6.7. Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Mietsituation: Die Wohnung ist seit Juli 2015 für eine Nettokaltmiete von 630,- Euro vermietet.

Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 18.04.2019 beträgt das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Wohnung 267,- Euro. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für die XXX betrug zum 31.12.2017 gesamt XXX Euro. Der Anteil für die Wohnung Nr. X betrug XX Euro. Größere Instandhaltungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Gewerbe: Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Zubehör: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Baubehördliche Beschränkungen: Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.

Hausverwalter: Hausverwaltung XXX
XXX
XXX
XXX

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, XX.XX.2018

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

Ein Unternehmen im www.IBP-NETZWERK.de**8. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN**

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bodenwertrichtlinie vom 11.01.2011 (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 (EW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 (VW-RL)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten von R. Rössler, J. Langner, J. Simon, W. Kleiber
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl (Aufl. 2005)
- Der Verkehrswert von Grundstücken von Zimmermann/Heller (2. Auflage, 1999)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken von R. Kröll (2. Auflage, 2004)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Immobiliarzwangsvollstreckung von Klaus-Niels Knees (2. Auflage, 1998)
- Handbuch der Mietpreisbewertung von F. Dröge (3. Auflage, 2004)
- Mietwertermittlung von Schwirley (1. Auflage, 2000)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige usw.)
- und weitere Fachliteratur
- Immobilienmarktbericht XXX
- Wohnimmobilien Marktbericht XXX