

Gutachten-Nr.:
XXX

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
 XXX



(Beispielfoto)

Ort: **XXX**

Straße: **XXX**

Objektart: **Einfamilienwohnhaus
und zwei PKW-Garagen (Flst. Nr. XXX)**

Wertermittlungsstichtag: 05.12.2018

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
1.020.000EUR

In Worten: Eine Million Zwanzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 41 Seiten und 7 Anlagen mit 20 Seiten.
Es wurden XX 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	6
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1 Örtliche Lage	7
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	9
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
5.1 Vorbemerkungen	11
5.2 Bauweise und Nutzung	11
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	12
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	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	32
6.5 Vergleichswert	37
6.6 Bewertung des Nießbrauchsrechts	37
6.7 Verkehrswert	39
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	41
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	2
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne M 1:100	5
Anlage 4: Lageplan M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Übersichtskarte M 1 : 200.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	8
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1

Anlagen sind im Mustergutachten nicht enthalten.

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus sowie zwei PKW-Garagen.	
Wertermittlungsstichtag	05.12.2018	
Flst.Nr.	XXX	
Grundstücksgröße	1.295 m ²	
Vermietbare Flächen	Wohnräume im EG und OG	284,86 m ²
	Garagen	2 Stück
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	598,03 m ²
	Garage, rechts	19,18 m ²
	Garage, links	26,00 m ²
Baujahr	Wohnhaus	1958
	Garage rechts	1958
	Garage links	1980er Jahre
Jahres-Rohertrag	28.080 EUR	
Bewirtschaftungskosten	16,40%	
Liegenschaftszinssatz	1,70%	
Vervielfältiger	18,91	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	23	
Bodenwert	804.210 EUR	
Sachwert	1.020.430 EUR	
Ertragswert	975.933 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	1.020.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	3.581 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	36,32	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	2,75%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	2,30%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	2.823 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 XXX
Ort:	XXX
Straße:	XXX
Flst.Nr.:	XXX
Landkreis:	XXX
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes wegen Familienangelegenheiten. Zusätzliche Berücksichtigung eines Nießbrauchsrechts für die Eigentümer.
Objektbesichtigung:	Am 03.12.2018
Teilnehmer:	Frau XXX und Herr XXX sowie der Sachverständige.
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2018 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	05.12.2018 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Baupläne von 1975 und vom 06.04.1977
- Lageplan
- Grundbuchauszug vom 14.07.2015

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Telefonische Auskunft des StadtplanungsamtsXXX am 12.12.2018 wegen planungsrechtlichen Gegebenheiten.
- Telefonische Auskunft des Liegenschaftsamts XXX am 12.12.2018 wegen Baulasten.
- Telefonische Auskunft des Liegenschaftsamts XXX am 12.12.2018 bezüglich Erschließungskosten.
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts XXX vom 12.12.2018 bzgl. Altlasten.
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus der Bodenrichtwertkarte des Geoportals der Stadt XXX am 12.12.2018
- Anforderung des Lageplans und der Übersichtskarte über "www.geoport.on-geo.de"
- Anforderung der Mietpreisauswertung von www.immobilienscout24.de über "www.geoport.on-geo.de".
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Datum:

Vom 14.07.2015

Eigentümer:

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

1.) XXX

2.) XXX

jeweils zu 1/2 Miteigentumsanteil

Grundbuch von:

XXX

Amtsgerichtsbezirk:

XXX

Gemarkung:

XXX

Blatt:

Nr. XXX

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:
Flst. Nr. XXX, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:*

1.295 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Kein Eintragungen

Anmerkung:

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

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

Der Grundbuchauszug ist älteren Datums. Gemäß den Angaben des Auftraggebers wurden in der letzten Zeit allerdings keine Eintragungen in das Grundbuch vorgenommen. Der Sachverständige geht für die Bewertung davon aus, dass diese Angaben den Tatsachen entsprechen und der vorgelegte Grundbuchauszug somit dem aktuellen Zustand entspricht.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertenden Grundstück liegt gibt es einen Bebauungsplan namens "XXX". Der Plan wurde am 11.04.2014 geändert, er hat die Nummer 830.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

WR (reines Wohngebiet)

Zulässiges Maß
der baulichen Nutzung:

Zulässig ist: bei einer Bautiefe von 10 m: 2 Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m. Bei einer Bautiefe von 15 m: 1 Vollgeschoss mit einer max. Wandhöhe von 3,75 m. Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,40.

Vorhandenes Maß
der baulichen Nutzung:

Zwei Vollgeschosse, max. Wandhöhe ca. 5,60 m, GRZ ca. 0,20.

Baulasten:

Laut telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamts von XXX vom 12.12.2018 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass das Objekt nicht unter Schutz steht. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen unternommen.

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 und Baunutzungsverordnung sowie den Angaben im Bebauungsplan) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.
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	<p>XXX Bundesland Baden-Württemberg und hat rund XXX Einwohner. Die Stadt ist XXX, ca. XXX km südlich von XXX und ca. XXX km westlich der XXX.</p> <p>Die Kommunen am XXX mit dem XXX haben sich zur XXX zusammengeschlossen. Die XXX ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Außerdem ist XXX mit Sitz des XXX. Neben vielen kulturellen Angeboten, prägt der hohe Grünanteil das Stadtgebiet. Ein Viertel des Stadtgebietes ist von Wald bedeckt.</p>
Wirtschaftsdaten:	<p>XXX liegt im XXX in einer geographisch sehr günstigen Position im Südwesten Deutschlands. Die XXX ist Wirtschaftsschwerpunkt und Dienstleistungszentrum mit zahlreichen Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Eine Spitzenstellung nehmen die XXX ein.</p> <p>Arbeitslosenquote: 6,0 % Berufsauspendler: 30.585 Berufseinpender: 91.500 (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.bw-sis.ihk.de, www.immoscout.de)</p>
Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):	<p>Die baden-württembergische Wirtschaft hat im Jahresverlauf deutlich an Dynamik verloren. Zwar lag das reale BIP ersten Berechnungen zufolge im 2. Quartal noch um 2,4 % über dem Vorjahresquartal, wuchs gegenüber dem Vorquartal allerdings kaum noch. Frühindikatoren wie der Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe signalisieren, dass die nachlassende Dynamik mindestens bis Jahresende andauern dürfte.</p> <p>Das Auslandsgeschäft im Verarbeitenden Gewerbe hat einen Gang zurückgeschaltet. Real erhöhte sich der Umsatz im 2. Quartal aber immer noch um fast 5 % gegenüber dem Vorjahresquartal, lag aber knapp unter dem 1. Quartal. Gegen den Trend wies der Maschinenbau mit einem Jahresplus von 7,3 % und 2,2 % zum Vorquartal ein weiter hohes Wachstumstempo auf. Der Kraftfahrzeugbau musste zum Vorquartal dagegen ein Minus von 1,4 % verkraften, liegt aber zum Vorjahresquartal noch 6,3 % im Plus.</p>

Die Inlandsnachfrage im Verarbeitenden Gewerbe entwickelte sich im 2. Quartal 2018 schwächer. Dort lagen die realen Umsätze um 1,4 % unter den Werten des Vorquartals. Im Vorjahresvergleich rangieren diese noch 0,8 % im Plus. Stabilisierend wirkten die Schlüsselbranchen Fahrzeug- und Maschinenbau mit Zuwächsen von jeweils über 6 % zum Vorjahr. Die Bauwirtschaft verlor bei 2,5 % Zuwachs an Arbeitsstunden ebenfalls an Dynamik.

Der Beschäftigungszuwachs blieb weiterhin stark, wenngleich er etwas an Tempo einbüßte. Um 2,3 % legte die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im 2. Quartal 2018 gegenüber dem Vorjahresquartal zu. Insgesamt standen im genannten Zeitraum fast 4,7 Mill. Personen in einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnis. Die Arbeitslosenquote fiel im Juni auf einen historischen Tiefstand von 3,0 % und erreichte nach gängiger Definition somit die Schwelle zur Vollbeschäftigung. Deutlich beschleunigt hat sich der Anstieg der Verbraucherpreise im Land. So erhöhte sich die Inflation im 2. Quartal auf 2,1 %. Zurückzuführen ist dies auf höhere Energie- und Rohstoffpreise. So stieg der Rohölpreis innerhalb eines Jahres um 47,5 %.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Konjunkturbericht Prognose 3. Quartal 2018)

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in XXX bis zum Jahre 2030 um etwa 5,0 % zunehmen.

Demographietyp: Demographietyp 2 (Zentren der Wissensgesellschaft).

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Jan 2018 bis September 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.
(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil XXX in der XXX und in der Nähe zur XXX und der Autobahn XXX.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Gute Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.

Umliegende Bebauung: Wohngebäude, überwiegend ein- bis zweigeschossig

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Stadtmitte von XXX (Marktplatz) beträgt die Entfernung etwa XXX km.

Infrastruktur

Individualverkehr: Die Bundesstraße XXX ist etwa 4,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Bundesautobahn XXX verläuft östlich von XXX. Die nächste BAB-Anschlussstelle (XXX) ist etwa XXX km entfernt.

ÖPNV: Die nächste Haltestelle der Stadtbahn ist ca. XXX km vom Bewertungsobjekt entfernt. Mit der S-Bahn besteht Verbindung Richtung XXX und XXX. Von hier aus verkehren ebenfalls Tram-Bahnen in die umliegenden Stadtteile.

Schulen:	In XXX sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden. Außerdem besitzt XXX sieben Hochschulen (u.a. die XXX) sowie eine XXX und diverse Berufsschulen.
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in XXX in vollem Umfang vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größe sind vorhanden. Verschiedene Theater, Museen, Sportstätten und Schwimmbäder bietet die Stadt. Die XXX bietet außerdem Möglichkeiten von XXX und Großveranstaltungen.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurige, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten.
Öffentliche oder private Straßen:	Die XXX ist eine öffentliche Wohnstraße. Zufahrt und Zugang erfolgen direkt über die XXX.
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	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. Keine bekannt.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere bis gute Wohnlage im Stadtteil XXX, in der XXX, ca. 3,4 km vom Stadtzentrum XXX entfernt.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: XXX

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. XXX handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Zwischen ca. 29 m
Grundstückstiefe:	Zwischen ca. 44 m und 52 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme sind lediglich die Garagen mit jeweils einer Gebäudeseite bis an die Nachbargrenzen gebaut. 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.

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:	Die Topographie des Geländes ist reaktiv eben.
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). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts XXX vom 12.12.2018 sind für das zu bewertende Grundstück, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der deshalb altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert.
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.</p>
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation, Internet und Kabelfernsehen.
Einfriedigung:	Teils mittels Hecken, teils durch Metallzaun, zur Straße mit Jägerzaun.
Außenanlagen:	<p>Hofbefestigung und befestigter Hauszugang mit Betonplatten und gärtnerische Anlage mit hohen Nadelbäumen und Sträuchern. Vorgarten mit hohen Nadelbäumen.</p> <p>Die Bäume sind teilweise (insbesondere im Vorgarten) deutlich zu hoch und sollten zurecht geschnitten bzw. entfernt werden. Ansonsten machen die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck.</p>
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück sind zwei Garagen für jeweils einen Pkw vorhanden. Ansonsten gibt es ausreichende, kostenlose Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden. Die Besichtigung erfolgte am 05.12.2018. Der Objektbesichtigungstag entspricht somit dem Wertermittlungsstichtag.

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 zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus, welches 1958 in konventioneller Massivbauweise errichtet wurde. Der Zugang erfolgt von der Straße. Desweiteren befinden sich auf dem Grundstück zwei Garagen für jeweils einen Pkw.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

KG:

Hobbyraum, Heizraum, Flur, ehemaliges Schwimmbad, Dusche, zwei Kellerräume und ein Trockenraum.

EG:

Wohnbereich mit Küche und Esszimmer, Wohndiele, Windfang, Badezimmer, Gäste-WC, Zimmer, Kaminzimmer und Terrasse.

OG:

Sieben Zimmer, Flur, großer Balkon, Badezimmer und separates WC.

DG:

Speicher.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und OG beläuft sich insgesamt auf 284,86 m².

Der Hobbyraum sowie das ehemalige Schwimmbad im KG werden nicht zur Wohnfläche gerechnet, da die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum nicht erfüllt werden (zu geringe lichte Höhe, zu geringe Fensterfläche). Das Schwimmbad ist nicht mehr in Betrieb und außerdem sanierungsbedürftig.

Gebäude 2: Garage links (von der Straße aus)

Eingeschossige, nicht unterkellerte Garage für einen PKW. Es handelt sich um eine aus Beton-Fertigteilen errichtete Garage mit Flachdach. Die Garage wurde in den 80er Jahren errichtet.

Gebäude 3: Garage rechts (von der Straße aus)

Eingeschossige, nicht unterkellerte Garage für einen PKW. Es handelt um eine Garage in Massivbauweise mit Flachdach. Die Garage wurde 1958 errichtet.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau**Gebäude 1:****Einfamilienwohnhaus**

Baujahr:

1958

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Im Laufe der Zeit wurden Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden 1976 einige Umbaumaßnahmen bzw. Grundrissänderungen und damit verbundene Sanierungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen vorgenommen. Außerdem wurde 1976 ein eineinhalbgeschossiger, unterkellertes Erweiterungsbau mit Schwimmbad an die Südseite des Wohnhauses angebaut. 1997 wurde eine neue Heizungsanlage eingebaut. Im Jahre 2013 wurde ein neuer Boden im Wohnzimmer verlegt, 2013 wurde die oberste Geschossdecke gedämmt sowie sechs neue Fenster eingebaut.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Nahezu vollständig unterkellert

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebauter Speicher.

Rohbau

Fundamente:

Vermutlich Beton-, bzw. Stahlbetonfundamente.

Kellerwände:

Außenwände aus Stampfbeton.

Geschosswände:

Außenwände aus 30 cm starkem Mauerwerk.

Geschossdecken:

Massive Decken über KG und EG (Fertigteildecken), Holzbalkendecke über OG.

Dach:

Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.

Fassade:

Putzfassade ungedämmt, teils (Balkonseite) ist das Wohnhaus mit einer Holzverschalung verkleidet.

Treppe:

In das KG Massivtreppe mit PVC-Belag, Massivtreppe mit Marmor- bzw. Teppichbelag in das OG.

Ausbau

Fenster u. Rollläden:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung am Erweiterungsbau, sechs neue Fenster mit Isolierverglasung. Ansonsten Holzverbundfenster aus dem Baujahr. Die Fenster sind mit Holzrollläden ausgestattet.

Türen:	Holztüren mit Holzzargen (furniert); normale Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen (sind erneuerungsbedürftig); 1976 sind die Heizungsleitungen sowie die Wasserleitungen erneuert worden.
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper. Die Heizung wurde 1997 eingebaut. Im EG gibt es zudem noch einen offenen Kamin.
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	KG: Teils Fliesen, teils Estrich. EG: Travertinboden in der Wohndiele und im Kaminzimmer, Vinylboden im Wohnzimmer und Esszimmer, in der Küche PVC-Belag. OG: Teppichböden, ein Zimmer mit Laminatboden.
Sanitärräume:	KG: Ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Ausstattung des Badezimmers entspricht dem Baujahr 1958. EG: Ein Badezimmer mit Wanne, WC, Bidet und Waschbecken. Das Bad wurde 1976 erneuert. Ein separates WC mit Waschbecken. Der Stand des WCs entspricht dem Baujahr (1958). OG: Ein Badezimmer mit Wanne, WC, Dusche und Waschbecken. Dieses Badezimmer wurde 1976 erneuert. Ein separates WC mit Waschbecken. Der Stand des WCs entspricht dem Baujahr (1958). Zusätzlich gibt es eine Dusche in einem Zimmer im OG. Die Böden und Wände der Sanitärräume sind gefliest. Die Bäder sind veraltet und sollten renoviert werden.
Wände:	Teils Tapeten und teils Raufaser.
Decken:	Überwiegend Raufaser
Balkone, Terrasse:	Ein großer Balkon mit Fliesenbelag und Metallgeländer. Eine große 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. Die oberste Decke wurde 2013 gedämmt. Die Fassade des Wohnhauses ist nicht gedämmt. Teilweise sind noch die Holzverbundfenster aus dem Baujahr verbaut.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist noch nicht vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht zeitgemäß und verbesserungswürdig" zu beurteilen.

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit viel Wohnfläche. Der Grundrisszuschnitt ist noch zeitgemäß. Die Raumabmessungen und Belichtungen sind großzügig. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.

Wegen der Belichtung, Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Grundrisse verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich in befriedigendem Bauzustand. Es ist teilweise Renovierungs- bzw. Instandhaltungsanstau vorhanden. Folgende Schäden bzw. Mängel konnten bei der Besichtigung festgestellt werden:

- die Sanitärräume sind erneuerungsbedürftig. Die Ausstattung stammt teils aus dem Baujahr 1958 und teils aus dem Jahre 1976
- das OG ist komplett sanierungsbedürftig. Die Wand-, Decken- und Bodenbeläge sind veraltet, abgenutzt und erneuerungsbedürftig
- ein Sanitärstrang zur Dusche im OG ist stillgelegt
- am Schornstein des Heizkamins fehlt eine fachgerechte Isolierung zum Dach
- das Schwimmbad ist sanierungsbedürftig, die Technik ist veraltet. Das Schwimmbad ist seit langer Zeit nicht mehr in Betrieb
- stellenweise gibt es etwas Schimmel im Schwimmbadbereich
- das Abwasserrohr wurde durchgefräst und sollte erneuert werden
- die Gussabwasserrohre sollten erneuert werden
- die Kellerräume sind teilweise renovierungsbedürftig
- die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses sind verbesserungswürdig

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass diese Maßnahmen, aufgrund des geplanten Nießbrauchsrechts, vorerst nicht durchgeführt werden. Nach Ablauf des Nießbrauchsrechts sollte jedoch, zur Sicherung der wirtschaftlichen Nutzung, eine umfassende Komplettsanierung, inklusive Verbesserung der energetischen Eigenschaften, durchgeführt werden. Alternativ wäre ein Abriss des Gebäudes und ein Neubau denkbar. Das Wohnhaus wird somit im derzeitigen Zustand (wie am Besichtigungstag angetroffen) bewertet. Die Kosten für Mängel bzw. Schäden, welche unmittelbar behoben werden sollten, werden (soweit marktrelevant) in Abzug gebracht.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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: Großer Balkon im OG (ist in der BGF enthalten), Terrasse im EG, Kamin im EG, Markise und Kellerabgang.

Diese Teile werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Sonstiges Zubehör:

Entfällt; Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

Gebäude 2:**Garage, rechts (von der Straße aus gesehen)**

Baujahr:	1958
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Keine
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Fundamente:	Vermutlich Betonfundamente
Geschosswände:	24 cm starke Mauerwerkswände
Dach:	Flachdach mit Abdichtung
Fassade:	Putzfassade
Türen:	Stahlschwingtor (elektrisch) und eine Blechtür
Installation:	Strom
Heizung:	Unbeheizt
Bodenbeläge:	Betonboden
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand.</p> <p>Das Stahlschwingtor der Garage sollte erneuert werden.</p> <p>Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine
Sonstiges Zubehör:	Nicht bekannt

Gebäude 3:**Garage, links (von der Straße aus gesehen)**

Baujahr:	1980er Jahre
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Keine
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Nicht unterkellert

Fundamente:	Vermutlich Stahlbetonfundamente
Geschosswände:	Stahlbetonfertigteile
Dach:	Flachdach mit Abdichtung
Fassade:	Putzfassade
Türen:	Stahlschwinger
Heizung:	Unbeheizt
Bodenbeläge:	Betonboden
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in durchschnittlichem Bauzustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungsanstau.</p> <p>Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine
Sonstiges Zubehör:	Nicht bekannt

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	Zweigeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) in teilweise renovierungsbedürftigem Zustand sowie zwei Garagen in befriedigendem Zustand. Das Erscheinungsbild ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.
----------------------------	--

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:	Das Objekt wurde als Einfamilienwohnhaus geplant, genehmigt und seither offenbar auch so genutzt. Das Wohnhaus wird derzeit von den Eigentümern genutzt.
---------------------	--

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:	<p>Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung (auch als Zweifamilienwohnhaus mit Umbaumaßnahmen) in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.</p>
--	--

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus 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 Wertermittlungstichtag 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 (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Marktanpassungsfaktoren, Liegenchaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenchaftszinssätzen 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 Liegenchaftszinssätze (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 ein Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagegebäuden. Das Wohnhaus wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWert V) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem auch eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

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 der 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 zum Stichtag 31.12.2016 einen Bodenrichtwert von **570,- Euro pro m²** an. Dieser Richtwert bezieht sich auf eine unbebaute Grundstücksfläche, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet. Folgendes Maß der baulichen Ausnutzung wurde für diesen Richtwert festgelegt: Wohnbauflächen, baureifes Land, Einfamilienhäuser und eine Grundstückstiefe von 45 m.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **570,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt. Aufgrund der allgemeinen Bodenpreissteigerung in dieser Region ist ein Zuschlag von rund 16% gerechtfertigt. Dies entspricht ca. **90,- Euro pro m²** Grundstücksfläche. Hierbei orientiert sich der Sachverständige an der Bodenindexreihe der vergangenen Jahre in XXX.

Das Grundstück weist eine geringe Übertiefe auf. Es ist zwischen 44 und 52 m tief (gemessen ab Gehweghinterkante). Gemäß Definition des Bodenrichtwertes ist ab einer Tiefe von 45 m der Bodenrichtwert nur mit 25% - 50% des Richtwertes anzusetzen. Das Grundstück wird deshalb in Vorder- und Hinterland aufgeteilt. Der Sachverständige erachtet einen Ansatz von rund 25% für das Hinterland als angemessen. Das entspricht rund 165,- Euro pro m² Grundstücksfläche. Die Hinterlandfläche beträgt rund 102 m².

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	570 EUR
Zuschlag wegen allgemeiner Bodenwertsteigerung	<u>90 EUR</u>
Bodenwert angepasst	660 EUR

Berechnung:

Flst. Nr. XXX mit einer Größe von 1.295 m²:

davon Vorderland					
1.193	m ²	x	660EUR	=	787.380 EUR
davon Hinterland					
102	m ²	x	165EUR	=	16.830 EUR
Bodenwert gesamt				=	804.210EUR

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 Sachwertrichtlinie 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.

In der 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 Wertermittlungstichtag 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.

Restnutzungsdauer

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. 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 1:

Einfamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne in Verbindung mit der Ortsbesichtigung ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1. Die ermittelte BGF beträgt: 598,03 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Freistehende Einfamilienhäuser Typ 1.12, DG ist nicht ausgebaut (Speicher)

Gemäß Immobilienmarktbericht XXX ist bei dem Gebäudetyp 1.12, bei nicht ausgebautem und eingeschränkt nutzbarem DG ein Abschlag in Höhe von 4-12 % vorzunehmen.

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 691 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Gemäß Sachwertrichtlinie sind fehlende Drepel, ein ausgebauter Spitzboden usw. durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist hierbei vom Sachverständigen zu begründen.

Die Anpassung erfolgt unter dem Punkt Berechnung (Korrekturfaktoren), gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses XXX.

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,228 -Stand III/2018-

Baujahr

1958

Gebäudealter

60 Jahre

Modernisierungsgrad

Im Laufe der Zeit wurden Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden 1976 einige Umbaumaßnahmen bzw. Grundrissänderungen und damit verbundene Sanierungen an Wand,- Boden- und Deckenbelägen vorgenommen. Außerdem wurde 1976 ein eineinhalbgeschossiger, unterkellertes Erweiterungsbau mit Schwimmbad an die Südseite des Wohnhauses angebaut. 1997 wurde eine neue Heizungsanlage eingebaut. Im Jahre 2013 wurde ein neuer Boden im Wohnzimmer verlegt, 2013 wurde die oberste Geschossdecke gedämmt sowie sechs neue Fenster eingebaut.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde das Wohnhaus nach Ablauf des vorgesehenen Nießbrauchrechts umfassend sanieren. Hierbei wird eine Generalsanierung der wirtschaftlich vernünftigste Ansatz sein um das Objekt in einen zeitgemäßen Zustand mit guter Ausstattung zu versetzen und eine entsprechend lange wirtschaftliche Nutzungsdauer zu ermöglichen. Alternativ wäre der Rückbau des Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus zu überdenken. Aufgrund des Nießbrauchrechts und des Gebäudeszustands (weiterhin nutzbar, jedoch mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung und Instandhaltungsanstau) wird das Gebäude im derzeitigen Zustand bewertet, da eine umfassende Sanierung vor Ablauf des Nießbrauchrechts nicht wirtschaftlich wäre.

Es werden nur Kosten für Schäden bzw. Mängel in Abzug gebracht, welche zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes unbedingt behoben werden müssen bzw. Schäden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einer Minderung des Verkaufspreises führen würden.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

ermittelter Modernisierungsgrad: 3 Punkte

Eingruppierung:

≤ 1 Punkt = nicht modernisiert

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

13 Punkte = überwiegend modernisiert

≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Da aber häufig in den Tabellen weder das genaue Alter, noch der tatsächliche Modernisierungsgrad (Zwischenwerte) abgelesen werden kann, wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer die Berechnungsformel der Sachwertrichtlinie angewendet, wobei die Berechnungsfaktoren a, b und c interpoliert wurden.

$$a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$$

Aufgrund des Baujahres, des angetroffenen Bauzustandes sowie der Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen und des nachträglich errichteten Erweiterungsbaus ergibt sich gemäß der Berechnungsgrundlage der Sachwertrichtlinie folgende Restnutzungsdauer:

RND (gerundet) 18 Jahre

Aufgrund des 1976 durchgeführten Erweiterungsbaus sowie der damit verbundenen umfangreicheren Renovierungsmaßnahmen erachtet der Sachverständige eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren als angemessen.

RND (angesetzt) 23 Jahre
GND 70 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :				691,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	0,950	=	656,45EUR
Abzug gemäß Immobilienmarktbericht XXX 2017 für das nicht ausgebaute DG.				
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,228	=	806,12EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	598,03	=	482.084 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				482.084 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: (Terrasse, Heizkamin, Markise, Kelleraußentreppe)				
			=	13.000 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				495.084 EUR
abzgl. lineare Alterswertminderung		67,14%	=	-332.399 EUR
<hr/>				
Zeitwert Einfamilienwohnhaus			=	162.685 EUR

Gebäude 2:**Garage, rechts (von der Straße aus gesehen)****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand des Lageplanes in Verbindung mit der Ortsbesichtigung ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 19,18 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage,

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 485 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 4,0

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,228 -Stand III/2018-

Baujahr

1958

Gebäudealter

60 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Restnutzungsdauer

Nach Auffassung des Sachverständigen bilden das Wohnhaus und die Garage eine wirtschaftliche Einheit. Die Gebäude befinden sich auf demselben Grundstück. Die Vergangenheit zeigt, dass die Garagen, in der Regel, über die gleiche Zeit genutzt werden wie die dazugehörigen Wohnhäuser. Für die Garage wird somit ebenfalls diesselbe Rest- und Gesamtnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angesetzt.

RND	23	Jahre
GND	70	Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :				485,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	485,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,228	=	595,58EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	19,18	=	11.423 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				11.423 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			=	0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				11.423 EUR
abzgl. lineare Alterswertminderung		67,14%	=	-7.669 EUR
<hr/>				
Zeitwert Garagengeb. (Gebäude 2)			=	3.754EUR

Gebäude 3:**Garage links (von Straße aus)****Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand des Lageplanes in Verbindung mit der Ortsbesichtigung ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 26,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

ähnlich Garage Typ 14.1 Einzelgarage/Mehrfachgarage,

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 365 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,228 -Stand III/2018-

Baujahr

1980er Jahre

Gebäudealter

38 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Restnutzungsdauer

Nach Auffassung des Sachverständigen bilden das Wohnhaus und die Garage eine wirtschaftliche Einheit. Die Gebäude befinden sich auf demselben Grundstück. Die Vergangenheit zeigt, dass die Garagen, in der Regel, über die gleiche Zeit genutzt werden wie die dazugehörigen Wohnhäuser. Für die Garage wird somit ebenfalls dieselbe Rest- und Gesamtnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angesetzt.

RND	23	Jahre
GND	70	Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :				365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,228	=	448,22EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	26,00	=	11.654 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				11.654 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Entfällt			=	0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				11.654 EUR
abzgl. lineare Alterswertminderung		67,14%	=	-7.824 EUR
<hr/>				
Zeitwert Garagengeb. (Gebäude 3)			=	3.830EUR

Vorläufiger Sachwert

Zeitwert Einfamilienwohnhaus				162.685 EUR
Zeitwert Garage links				3.754 EUR
Zeitwert Garage rechts				3.830 EUR
<hr/>				
Zeitwert der Gebäude				170.269 EUR
Bauliche Außenanlagen (geschätzter Zeitwert)		6,00%	=	10.216 EUR
<hr/>				
Zeitwert aller baulicher Anlagen				180.485 EUR
zzgl. Bodenwert			+	804.210 EUR
<hr/>				
Vorläufiger Sachwert				984.695EUR

**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.

Ermittelt wird der zur Renovierung/Sanierung etc. erforderliche Kostenaufwand. Diese Kosten werden allerdings nicht in voller Höhe, sondern marktorientiert bzw. mit dem Wert in Ansatz gebracht der dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die aufzuwendenden "Kosten" sind nämlich nicht gleichzusetzen mit der Wertveränderung die das Gebäude dadurch erfährt.

Es werden nur Kosten für Schäden bzw. Mängel in Abzug gebracht, welche zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes unbedingt behoben werden müssen bzw. Schäden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einer Minderung des Verkaufspreises führen würden.

a) Abzug wegen Mängel und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gebäude 1:

Das Gebäude weist zum Bewertungsstichtag einen deutlichen Instandhaltungs- bzw Renovierungsanstau auf. Insbesondere die Bäder, das komplette OG sowie teilweise die Räumlichkeiten im KG sind erneuerungsbedürftig. Da das Objekt jedoch aufgrund eines (geplanten) Nießbrauchsrechts weiterhin im derzeitigen Zustand genutzt werden soll, wird das Gebäude im momentanen Zustand bewertet. Daraus resultiert eine geringere Restnutzungsdauer. Nach Ablauf des Nießbrauchsrechts sollte eine Kernsanierung bzw. ein Neubau angedacht werden. Folgende Mängel sollten jedoch trotzdem sofort behoben werden: Entfernung des Schimmels im Schwimmbad, Erneuerung des stillgelegten Sanitärstrangs, Kaminisolierung einbauen, eventuell Teilerneuerung der Abwasserrohre.

Grob überschlägig geschätzte Kosten (marktorientiert) für die Beseitigung des Renovierungsanstaus bzw. der Mängel/ Schäden, deren Behebung erforderlich ist:	=	12.000EUR
--	---	-----------

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gebäude 2:

- Erneuerung des Stahlschwingtores

Grob überschlägig geschätzte Kosten (alterswertgemindert, marktorientiert) für die Beseitigung des Renovierungsanstaus bzw. der Mängel/ Schäden, deren Behebung erforderlich ist:	=	1.500EUR
---	---	----------

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gebäude 2:

Entfällt	=	0EUR
----------	---	------

Sonstiges:

Entfällt	=	0EUR
----------	---	------

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	=	13.500EUR
--	---	------------------

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 Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 von XXX hat Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Region

Der Gutachterausschuss der Stadt XXX hat im Immobilienmarktbericht 2017 Sachwertfaktoren auf Grundlage der NHK 2010 und auf Basis linearer Abschreibung ermittelt. Nach dieser Auswertung ergibt sich für XXX und Stadtteile, bei einem Bodenrichtwert von 600,-- Euro/m², ein Sachwertfaktor von ca. 1,05 (extrapoliert) für Ein- und Zweifamilienhäuser, bezogen auf den vorläufigen Sachwert von 850.000 Euro. Die Tabelle endet bei einem vorläufigen Sachwert von 850.000 Euro.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein **Marktanpassungsfaktor von 1,05** als angemessen erachtet. Dies entspricht den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen. Die Preisentwicklung seit Auswertung der zuvor genannten Sachwertfaktoren ist berücksichtigt. Hierbei wurde insbesondere die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt; es ist festzustellen, dass die Preise in der letzten Zeit deutlich angezogen haben. Die Auswertung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses XXX beruht auf Kaufpreisauswertungen des Jahres 2016.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	984.695EUR
Sachwertfaktor: 1,05 das entspricht einem Zuschlag von 5,00%	=	49.235EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.033.930EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	13.500EUR
Sachwert	=	1.020.430EUR

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

sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist (§ 28 Abs. 1 II BV). Die Instandhaltungskosten beinhalten die Kosten zur Erneuerung einzelner baulicher Teile (z.B. Flachdächer, Fassaden, Fensterrahmen einschließlich Isolierglas).

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 18 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 16,40 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Verwaltungskosten:

280,00EUR	1	Einheit	=	=	280EUR
35,00EUR	2	Garagen	=	=	70EUR

Instandhaltungsrücklage:

(die Instandhaltungsrücklage bezieht sich auf den komplett sanierten Zustand des Gebäudes und ist deshalb relativ gering)

12,50EUR	284,86	m ² Wohnfläche	=	3.561EUR
70,00EUR	2	Garagen	=	140EUR

Mietausfallwagnis:

28.080,00EUR	2,0%	=	562EUR
--------------	------	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.613EUR

Das entspricht ungefähr

16,40%

Quelle: <https://www.wolterskluwer.de/gug/aktuelle-daten/bewirtschaftungskosten-nach-ii-berechnungsverordnung-ab-01012011-copy-2/>

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.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszinssatz umso 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 keine örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Gutachterausschuss für XXX hat in seinem Immobilienmarktbericht

2017 folgende Liegenschaftszinssätze für XXX und Stadtteile ermittelt:

Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser **1,80 %**
(Spanne 1,00 bis 2,90 %)

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis **2,00 - 4,50 %**
Dreifamilienhaus

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:**

1,70%

(Einstufungskriterien: unterdurchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliches Mietniveau, renovierungsbedürftig, mittlere bis gute Wohnlage in der XXX, gute infrastrukturelle Gegebenheiten).

Restnutzungsdauer

(§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Die 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. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

23	Jahre	x	2.250EUR	=	51.750EUR
23	Jahre	x	90EUR	=	2.070EUR
					<u>53.820EUR</u>

Im vorliegenden Fall haben das Einfamilienwohnhaus und die beiden Garagen dieselbe Restnutzungs- und Gesamtnutzungsdauer. Die Gebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Vergangenheit zeigt, dass Garagen, sind sie auf demselben Grundstück wie das zugehörige Wohnhaus positioniert, über dieselbe Zeit wirtschaftlich genutzt werden wie das Wohnhaus.

53.820 EUR / 2.340 EUR = 23,00
gerundet = 23 Jahre
Die Restnutzungsdauer beträgt: 23 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 der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche im EG und OG 284,86 m²

Mietsituation

Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für die Stadt XXX gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Demnach ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von **5,25 - 7,05 Euro/m² Wohnfläche**. Hierbei wurde die Ausstattung, die Lage, das Baujahr (1949 - 1965) sowie die Wohnungsgröße (ab 120,01 m²) berücksichtigt. Allerdings gelten diese Auswertungen lediglich für Wohnungen. Der Gutachterausschuss von XXX hat im Mietspiegel ebenfalls Mieten von Einfamilienhäusern ermittelt. Diese sind allerdings nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und dienen lediglich zu Orientierungszwecken.

Demnach ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete für Einfamilienhäuser mit einer Größe ab 120,01 m² Wohnfläche, einem Baujahr von 1949 bis 1995 von **5,55 - 7,55 Euro pro m² Wohnfläche**. Die Lage sowie die Ausstattung des Wohnhauses wurden berücksichtigt.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre. Bei der Wertermittlung ist die derzeit am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. etwas von der ortsüblichen Miete abweicht.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport.on-geo.de") in der Zeit von Januar 2018 bis September 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Angebote (Basis: 131 Angebote)			
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
Wohnungen			
bis 30 m ²	6 (4,6 %)	10,43 €	11,17 € - 22,91 €
> 30 - 60 m ²	42 (32,1 %)	14,58 €	8,45 € - 14,42 €
> 60 - 90 m ²	58 (44,3 %)	11,04 €	7,50 € - 12,43 €
> 90 – 120 m ²	17 (13 %)	9,78 €	7,41 € - 13,08 €
>120 – 160 m ²	8 (6,1 %)	11,05 €	9,44 € - 12,80 €
29.431 Gesuche			

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

In der Auswertung über www.wohnpreis.de wird für XXX eine Mietspanne für Wohnungen in den letzten 24 Monaten von 7,48 - 12,20 Euro pro m² Wohnfläche angegeben (197 Fälle).

Für Wohnhäuser wurde eine Mietpreisspanne von 7,88 - 11,73 Euro pro m² Wohnfläche angegeben. Die Auswertung betrifft allerdings XXX mit allen Stadtteilen (240 Fälle).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Einfamilienhäuser in XXX bei ca. **7,70 - 8,10 Euro pro m² Wohnfläche** (sehr viel Wohnfläche, deutlicher Renovierungsanstau, verbesserungswürdige energetische Eigenschaften, freistehendes EFH mit Garten und Kellerräumen sowie zwei PKW-Garagen, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, großes Grundstück). Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt (im derzeitigen Zustand).

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) EFH	284,86	7,90EUR	2.250EUR
2) 2 Garagen		-pauschal-	90EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 2.340EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 28.080EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -4.613EUR
Reinertrag			= 23.467EUR

Reinertrag	=	23.467EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 804.210EUR x 1,70%	=	-13.672EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	9.795EUR
Barwertfaktor bei 23 Jahren RND 1,70% Liegenschaftszinssatz	x	18,91
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	185.223EUR
zzgl. Bodenwert	=	804.210EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	989.433EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-13.500EUR
Ertragswert	=	975.933EUR

6.5 Vergleichswert

Der Gutachterausschuss von XXX hat in seinem Immobilienmarktbericht von 2017 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Allerdings sind diese für das Bewertungsobjekt nicht anwendbar, da es deutliche Abweichungen zu den ausgewerteten Fällen, in Bezug auf Grundstücksgröße, Wohnfläche und Ausstattungsstandard gibt.

6.6 Bewertung des Nießbrauchsrechts

Grundlage

Gemäß Auftragsinhalt soll für das Objekt in XXX ein Nießbrauchrecht zugunsten von Frau XXX und Herrn XXX einbezogen werden. Das Nießbrauchrecht wurde bislang noch nicht im Grundbuch eingetragen.

Bestandteil des Nießbrauchsrechts ist die Nutzung des gesamten Einfamilienhauses inklusive Grundstück und Garagen. Die Kosten für Schönheitsreparaturen, Instandhaltungskosten sowie Bewirtschaftungskosten tragen die Berechtigten selbst.

Ausgangsdaten

Name des Berechtigten: XXX

Geburtsdatum des Berechtigten: XXX 1930

Lebensalter am Wertermittlungsstichtag: 88 Jahre

Durchschnittliche Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2015/2017: 4 Jahre, gerundet

Name der Berechtigten: XXX

Geburtsdatum des Berechtigten: XXX 1905
 Lebensalter am Wertermittlungsstichtag: 86 Jahre
 Durchschnittliche Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2015/2017: 6 Jahre, gerundet

Bewertung

Mietwert:
 Einfamilienhaus im EG und OG = 2.250EUR
 Zwei PKW Garagen = 90EUR
 Summe pro Monat = 2.340EUR
 das sind pro Jahr, insgesamt = **28.080EUR**
 Bewirtschaftungskosten 16,40 % = - 4.613 EUR
 (sind von den Berechtigten zu tragen)
Jährlicher Mietwert (Mietersparnis für die berechtigten Personen) = 23.467EUR

Risikozuschlag

Das Nießbrauchrecht erlischt erst beim Tode der länger lebenden berechtigten Person. Da die Restlebenserwartungszeit auf statistischen Daten beruht, besteht eine Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Restlebenserwartung der berechtigten Personen. Dieser Unsicherheitsfaktor muss nach sachverständigem Ermessen mit einem Risikozuschlag bemessen werden.

Nach sachverständigem Ermessen ist hier ein Zuschlag von 20 % gerechtfertigt.

Der Wert des Nießbrauchrechts beträgt demnach pro Jahr:
 23.467 EUR x 1,20 = 28.160EUR

Leibrentenbarwertfaktor

Die Ermittlung der Leibrentenbarwertfaktoren erfolgte anhand der vom Gutachterausschuss Kiel zur Verfügung gestellten Rechenmaschine. Grundlage ist die von DESTATIS veröffentlichte Absterbeordnung (Sterbetafeln von 2015/2017) ; ein dynamischer Kapitalmarktzinssatz von 2,00 %, sowie eine vorschüssige, monatliche Zahlweise werden für den Wertermittlungsstichtag angenommen.

Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors
 Leibrentenbarwertfaktor des Mannes 4,1044
 Leibrentenbarwertfaktor der Frau 5,5182
 Verbundene Leibrente bis zum Tod der erstverstorbenen Person 2,9359
 Verbundene Leibrente bis zum Tod der letztverstorbenen Person 6,6867
 Maßgebender Leibrentenbarwertfaktor **6,6867**

Berechnung 28.160 EUR x 6,6867 = 188.297EUR

Wert des Nießbrauchsrechts	188.000EUR
-----------------------------------	-------------------

Da das Nießbrauchsrecht noch nicht besteht, beeinflusst es den Verkehrswert momentan nicht. Sollte das Nießbrauchsrecht in dieser Form im Grundbuch eingetragen werden (**eine Eintragung ist zwingend erforderlich**), verringert sich der Verkehrswert der Immobilie um den Wert des Nießbrauchsrechts.

6.7. 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	1.020.430EUR
ERTRAGSWERT	975.933EUR
WERT DES NIEßBRAUCHS	188.000EUR

Ableitung des Verkehrswertes

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

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren. Die Abweichung ist für die Gebäudeart im üblichen Rahmen.

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.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in XXX, Flst. Nr. XXX -zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2018- festgelegt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 1.020.000EUR
--

(in Worten: Eine Million Zwanzigtausend 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.

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, xxxx

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

Ein Unternehmen im www.IBP-NETZWERK.de

7. 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)
- Immobilienzwangsvollstreckung von Klaus-Niels Knees (2. Auflage, 1998)
- Mietwertermittlung von Schwirley (1. Auflage, 2000)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- und weitere Fachliteratur
- Immobilienmarktbericht XXX