

Gutachten-Nr.:  
**XXX**

Ausfertigung-Nr.:  
—

Sachverständigenbüro Weiss

Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0

Fax: 07243-324081-5

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)

E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto: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](http://www.IBP-NETZWERK.de)

**IBP-NETZWERK.DE**  
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITECTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: **XXX**



(Beispielfoto)

Ort: **XXX**

Straße: **XXX**

Objektart: **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage (Flst. Nr. XXX)**

Wertermittlungsstichtag: **24.01.2019**

## VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**-des Erbbaurechts-  
402.000EUR**

In Worten: Vierhundertundzweitausend Euro

Das Gutachten besteht aus 41 Seiten und 7 Anlagen mit 19 Seiten.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbucheintragungen	5
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>13</b>
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	14
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	17
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	17
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>17</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Unbelasteter Bodenwert	22
6.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	24
6.4 Sachwert	28
6.5 Ertragswert	33
6.6 Entschädigung bei Vertragsablauf (Erbbauvertrag)	39
6.7 Verkehrswert	39
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>41</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich und unvermaßt	3
Anlage 4: Lageplan M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Regionalkarte M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	10
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwertes (NHK 2010)	1

**Die Anlagen sind dem Mustergutachten nicht beigelegt.**

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und integrierter PKW-Garage -im Erbbaurecht-.	
Wertermittlungstichtag	24.01.2019	
Flst.Nr.	XXX	
Grundstücksgröße	1.009 m <sup>2</sup>	
Vermietbare Flächen	<u>Gebäude 1</u>	
	Einliegerwohnung im UG	89,95 m <sup>2</sup>
	Hauptwohnung im EG und UG	137,32 m <sup>2</sup>
	Garage im EG	1,00 St.
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	529,60 m <sup>2</sup>
Baujahr	1963	
Jahres-Rohertrag	21.108 EUR	
Bewirtschaftungskosten	18,60%	
Liegenschaftszinssatz	2,00%	
Vervielfältiger	25,00	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	
Bodenwert, unbelastet	267.385 EUR	
Vorteilsbetrag Bodenwert für den Erbbauberechtigten	114.247 EUR	
Sachwert	402.033 EUR	
Ertragswert	400.412 EUR	
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts</b>	<b>402.000 EUR</b>	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.769 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	19,04	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	5,25%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	4,27%	
Grundstücksfaktor (Bodenwertvorteil/Summe der Wohnflächen)	503 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
Ort:	<b>XXX</b>
Straße:	<b>XXX</b>
Flst.Nr.:	XXX
Landkreis:	XXX
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB sowie Berücksichtigung, Beschreibung und Bewertung des Instandhaltungsanstaues laut Auftrag vom 07.01.2019.
Objektbesichtigung:	Am 24.01.2019
Teilnehmer:	Die Mieterin Frau XXX, Frau XXX (LandratsamtXXX / Vertreterin der Erbbauberechtigten XXX) sowie der Sachverständige Reimund Weiß mit Mitarbeiter Benjamin Weiß.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>24.01.2019</b> (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>24.01.2019</b> (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

## 2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene  
Unterlagen:

- Auftrag zur Gutachtenerstellung vom 30.11.2018
- Erbbaurecht-Grundbuchauszug vom 02.01.2019
- Schriftliche Auskunft des Landratsamts XXX (Herr XXX) bzgl. Altlastenverdacht vom 09.01.2019
- Lageplan M 1 : 500 vom 07.06.1980
- Exposé der zu bewertenden Immobilie
- Baupläne, teils unvermaßt, unmaßstäblich und ohne Datum
- Wohnflächenberechnung ohne Datum
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Stadt- und Flächenentwicklung der Stadtverwaltung XXX (Frau XXX) vom 02.01.2019 bzgl. Baulasten
- Kopie des Erbbauvertrags vom 18.10.1963 sowie der Erbbauzinsänderungen, und der Erbbaurechtsübertragung
- Eintragungsbekanntmachungen vom 07.01.2004 und 07.05.2018 zum Erbbaugrundbuch
- Kopie des Mietvertrags (nachträglich erhalten am 04.03.2019)
- Angaben bzgl. Erschließungs- und Anliegerkosten vom Amt für Stadt- und Flächenentwicklung XXX (Frau XXX am 25.02.2019)
- Angabe über die übliche Erbbauzinshöhe sowie Erläuterungen zu Erbbaurechten der XXX

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus dem Internet am 08.02.2019
- Anforderung des Lageplans sowie der Regionalkarte über das on-geo Portal am 07.02.2019
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24.de über das on-geo Portal am 07.02.2019
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Anforderung des Bebauungsplans über die Homepage der Stadt Sinsheim am 25.02.2019

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

Grundbuchauszug vom:

Erbbaurecht-Grundbuchauszug vom 02.01.2019

Erbbauberechtigter:

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

Grundstückseigentümer:

XXX

Grundbuch von:

XXX

Amtsgerichtsbezirk:

XXX

Gemarkung:

XXX

Blatt: Nr. XXX

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von XXX, Nr. XXX unter BV Nr. 4 verzeichneten Grundstück: Flst.Nr. XXX, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:

1.009 m<sup>2</sup>

in Abt. II lfd. Nr. 4 auf die Dauer von 99 (neunundneunzig) Jahren ab 14. November 1963. Zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- und Rentenschuld ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Als Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist die XXX eingetragen.

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

Lfd. Nr. 1)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 319,56 Euro (dreihundertneunzehn und 56/100 EURO) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. XXX. Bezug: Bewilligung vom 18. Oktober 1963. Eingetragen am 14. November 1963.

Lfd. Nr. 2)

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. XXX. Hat Rang nach Abteilung II Nr. 4,5; nach Abteilung III Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 18. Oktober 1963. Eingetragen am 14. November 1963.

Lfd. Nr. 4)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 542,48 Euro (fünfhundertzweiundvierzig und 48/100 EURO) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. XXX. Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 20. August 1982. Eingetragen (AS 7) am 28. September 1982.

Lfd. Nr. 5)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 330,29 Euro (dreihundertdreißig und 29/100 EURO) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. XXX. Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 13. Juli 1992. Eingetragen (AS 35) am 6. August 1992.

Lfd. Nr. 6 und 7 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 8)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 414,66 Euro (vierhundertvierzehn und 66/100 EURO) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. XXX. Hat Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 26. August 2002 (Ratschreiber der Stadt XXX; GRG 628/02) und 28. August 2002 (Ratschreiber der Stadt XXX, GRG 372a/02). Eingetragen (AS 68) am 12. Dezember 2002.

Lfd. Nr. 9)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 238,08 Euro (zweihundertachtunddreißig und 8/100 Euro) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. XXX. Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 06.10.2009 (Notariat XXX, UR 2250/2009). Eingetragen (AS 129) am 26.10.2009.

Lfd. Nr. 10)

Die Eintragung ist gelöscht.

Lfd. Nr.11)

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 296,83 (zweihundertsechsunneunzig und 83/100) Euro für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. XXX. Rang vor Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 02.05.2018. Eingetragen am 07.05.2018.

Wertung der Eintragungen:

Bei den Eintragungen handelt es sich um für Erbbaugrundstücke übliche Eintragungen. Das Erbbaurecht wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt!

Das Objekt wird als Erbbaurecht bewertet.

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

In dem Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Grundstück befindet, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan Nr. X "XXX", welcher am 22.11.1963 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan weist folgende Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus:

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

WR (reines Wohngebiet), freistehende Wohnhäuser mit Satteldach oder Walmdach (Dachneigung 15 - 25°), Firstrichtung vorgegeben.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Max. ein Vollgeschoss, GRZ 0,3; GFZ 0,4. Max. Traufhöhe 3,50 - 4,00 m, Sockelhöhe max 0,40 m (gemessen ab OK Gelände Bergseite).

Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Amts für Stadt- und Flächenentwicklung (Frau XXX) vom 02.01.2019 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres und des Erscheinungsbildes 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:	Das Gebäude ist derzeit von der Erbbauberechtigten (XXX) fremd vermietet und wird als Einfamilienhaus bewohnt. Die Nettokaltmiete beträgt 1.450,-- Euro pro Monat. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2018.
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

<b>Makrolage</b>	XXX liegt am Ostrand des XXX und der Europäischen Metropolregion XXX und im Norden des Landes XXX, unmittelbar an der Autobahn A X XXX. Der Anschluss an die S-Bahn XX unterstreicht die hervorragende Verkehrsanbindung. XXX hat rund 35.000 Einwohner.
Wirtschaftsdaten:	Diese moderne Verkehrsinfrastruktur ist heute Basis für die wirtschaftliche Leistungskraft einer Stadt. Mobilität ist zu einem ausschlaggebenden Faktor unserer Gesellschaft geworden. Dies gilt für private, aber insbesondere für wirtschaftliche Interessen. Nur eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur kann Mobilität garantieren. XXX hat in dieser Hinsicht die Nase ganz weit vorn: die Stadt verfügt über eine Standortgunst, die sie über Straße und Schiene hervorragend mit den Wirtschaftsräumen XXX, XXX und XXX verbindet. Arbeitslosenquote: 7,2 % an den SvB Berufseinpender an SvB: 58,5 % (Stand 2016) Berufsauspendler an SvB: 58,6 (Stand 2016) (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.statistik-bw.de, www.bw-sis.ihk.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](http://www.statistik-bw.de), Konjunkturbericht Prognose 1. Quartal 2019)

Demographischer Wandel:

Gemäß "[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)" wird die Bevölkerungszahl in XXX bis zum Jahre 2030 um etwa 1,4 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp Typ 1 (Stabile ländliche Städte und Gemeinden).

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietpreisbeobachtung von ImmobilienScout24 (abgerufen über "[www.geoport.de](http://www.geoport.de)") in der Zeit von April bis Dezember 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk XXX durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

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

**Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von XXX in der Straße "XXX". Das Gebiet, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, wird XXX bezeichnet. Es handelt sich um eine gute Wohnlage mit weiter Aussicht (Südhanglage).

Bauweise:

Offene Bauweise, einseitig angebaut

Wohnlage:	Gute Wohnlage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt befindet sich im Stadtgebiet von XXX. Bis zur Stadtmitte von XXX sind es ca. 1.000 m.

### Infrastruktur

Individualverkehr: XXX liegt direkt an der A X XXX–XXX. Die Stadt ist über die Anschlussstellen XX, XX und XX zu erreichen. Ferner führen die Bundesstraßen XX, XX und XX durch das Stadtgebiet. Die nächste Autobahnauffahrt ist rund 2,5 km entfernt.

ÖPNV: In der Stadt befinden sich mehrere Bahnhöfe an der XXX. In XXX zweigt die Bahnstrecke XXX ab, an der sich in Reihen ein Haltepunkt befindet, und die in XXX Anschluss an die XXX herstellt. Auf der XXX verkehren die S-Bahn-Linie X der X (XX), die Regionalexpress-Linie XX (XXX) und seit Dezember 2014 die Linie X der Stadtbahn XXX (XXX). Der Bahnhof von XXX ist etwa 1,4 km entfernt.

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien des XXX Stadtbusses, der in den Verkehrsverbund XXX eingebunden ist. Beide Linienbündel werden seit 2011 (Nord) bzw. 2012 (Süd) von XXX betrieben.

Schulen: XXX ist traditionell eine Schulstadt für das gesamte Umland. Die Stadt ist Schulträger bzw. Standort mehrerer Gymnasien (XXX),XXX (technisches Gymnasium), XXX und XXX-Schule, der XXX -Schule, der XXX-Schule sowie von zwei Grund- und Werkrealschulen. Ferner gibt es Grundschulen in den Stadtteilen XXX. Im XXX desXXX beinhaltet die XXX-Schule zusätzlich ein Berufskolleg und die XXX-Schule als Hauswirtschaftliche Schule Berufsfachschulen. Der XXX ist auch Schulträger der XXX.

Darüber hinaus gibt es zwei private Schulen in den Gebäuden des XXX: das XXX mit Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung des XXX und die Private Schule XXX.

Einkaufsmöglichkeiten: Sind in XXX gegeben

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Gemeinde dieser Größe sind vorhanden. Mit der XXX und der XXX verfügt XXX über zwei sehr attraktive Einrichtungen, die für zahlreiche Besucher über das ganze Jahr sorgen.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Zweispurig ausgebaute, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg.

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straße; Wohnstraße

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.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

**Zusammenfassende Beurteilung:**

Gute Wohnlage in der XXX von XXX, mit sehr gutem Ausblick, bedingt durch die Südhanglage.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: [www.XXX.de](http://www.XXX.de)

## 4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. XXX handelt es sich um ein parallelogrammförmig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches im Straßenverlauf abgeschrägt ist. Das Grundstück weist eine Größe von 1.009 m<sup>2</sup> auf.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

ca. 23 bis 24 m

Grundstückstiefe:

ca. 46 bis 47 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan, Bauplänen und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohnhaus mit einer Gebäudeseite bis an die Außenwand des Nachbargebäudes 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:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

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.

Topographie:

Das Gelände weist eine Südhanglage mit gutem Ausblick auf. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

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 Landratsamtes XXX, XXX (Herr XXX) vom 09.01.2019 ist das Grundstück Flst. Nr. XXX nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der 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:	Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt (gemäß Angaben der Stadtverwaltung XXX / XXX am 25.02.2019, Frau XXX).
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet und Kabelfernsehen
Einfriedigung:	Einfriedigung teils mit Maschendrahtzaun, teils durch Hecken. Zur Straße gibt es ein kleines Natursteinmäuerchen.
Außenanlagen:	Gärtnerische Anlage mit Bewuchs (höhe Bäume und Sträucher), Vorgarten mit Hauszugang und Granitplatten, Betonverbundsteine vor der Garage, ein altes Gartenhaus (Holz), drei Außentreppen. Vermutlich befindet sich noch ein stillgelegter Öltank der ursprünglichen Heizung im Erdreich (Vorgarten).
Zustand der Außenanlagen:	Die Außenanlagen befinden sich in gepflegtem Zustand.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage für einen PKW. Die Garage ist an das Wohnhaus angebunden (kein separates Gebäude). Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1. Vorbemerkungen

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

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung von außen 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 eineinhalbgeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung und einer angebundenen PKW-Garage (kein separates Gebäude). Der Zugang erfolgt von der öffentlichen Straße aus.

Nutzung :

Das Wohnhaus wird derzeit über alle Geschosse als Einfamilienhaus genutzt. Die Räume im UG sind zusätzlich über den Garten zu erschließen. Somit könnten diese Räume als separate Einliegerwohnung vermietet werden. Die Grundvoraussetzungen hierfür sind geschaffen (Stromverbrauch separat ablesbar, Küche und Badezimmer vorhanden, Zugang zum Heizraum möglich). Für die Abgeschlossenheit sind noch geringfügige Maßnahmen durchzuführen. Für die Bewertung wird deshalb eine Nutzung als Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung unterstellt.

#### **Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**

*KG der Hauptwohnung zugeordnet:*

Heizraum, Kellerraum, Büro

*KG:*

Einliegerwohnung mit drei Zimmern, Esszimmer, Badezimmer und Flur

Die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt 89,95 m<sup>2</sup>.

*EG:*

Hauptwohnung mit offener Wohn-, Koch und Esszone, zwei Loggien, Diele, Flur, Badezimmer, separates WC, Kinderzimmer und Schlafzimmer. Die Garage ist an das Wohnhaus angebunden.

Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt 137,32 m<sup>2</sup>.

*DG:*

Speicher nicht ausbaufähig.

### 5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude:****Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Baujahr:	1963
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	2005 Teilerneuerung der Fenster (im Wohnzimmer sind zur Gartenseite die alten Fensterrahmen vorhanden und die Verglasung wurde erneuert); 2005 die Innentüren wurden aufgearbeitet; 2005 Erneuerung der Außentüren im UG und EG; 2005 Erneuerung der Bäder ; 2017 Erneuerung des Balkonbelags (Loggia), inkl. Geländer; Hauseingangstüren im EG und UG wurden erneuert. Im Laufe der Zeit wurden die Elektro- und Sanitärleitungen erneuert sowie teilweise die Wand-, Boden- und Deckenbeläge.
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss; das Kellergeschoss ist, aufgrund der Hanglage, zur Gartenseite ebenerdig.
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Es ist ein nicht ausbaubarer Speicher (zu geringe lichte Raumhöhe).
<b>Rohbau</b>	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände zur Straßenseite; zur Gartenseite vermutlich 30 cm starkes Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände- und Innenwände aus Mauerwerk (außen ca. 30 cm stark)
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Zwischensparrendämmung.
Fassade:	Putzfassade ungedämmt; teils mit Holzverkleidung und teils mit Eternitplatten verkleidet.
Treppe:	Massivtreppe mit Marmorbelag zum UG; Holztreppe (Einschubtreppe) zum DG.
<b>Ausbau</b>	
Fenster u. Rollläden:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach), Kunststoffrollläden; Holzverbundfenster in einem Zimmer im EG, Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzrollladen im Wohnzimmer zur Gartenseite (Verglasung erneuert).
Türen:	Holztüren und Holzzargen; höherwertige Haustüranlage
Installation:	Teilerneuerte Hausinstallationen (Abwasser/Wasser um 2000, Strom um 2016).

Heizung:	Fernwärmeheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; teils sind noch die alten Gussheizkörper vorhanden. Im EG gibt es einen offenen Kamin.
Warmwasserversorgung:	Zentral mit Warmwasserspeicher über Fernwärme
Bodenbeläge:	UG: Parkett in den Zimmern und im Abstellraum, Teppichboden im Flur; EG: Fliesen in der Diele und der Küche, Eicheparkett in den Zimmern, Betonboden in der Garage.
Sanitärräume:	KG: Dusche mit WC und Waschbecken, teilgeflieste Wände, Boden gefliest EG: Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken, teilgeflieste Wände, Boden gefliest; ein separates WC mit Waschbecken, teilgeflieste Wände, Boden gefliest.
Wände:	EG: Verputzte und gestrichene Wände, teils Stucco Veneziano ; UG: Raufaser, teils Stucco Veneziano
Decken:	Teils verputzt und gestrichen, teils Holzdecke (Nut- und Federbretter)
Balkone, Terrasse:	Eine Terrasse im UG mit Betonplatten; zwei Loggien mit Plattenbelag und Metallgeländer zur Gartenseite, eine Außentreppe in Stahl von der Loggia zum Garten.
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch bzw. mit dem Umbau verbessert worden (neue Fenster, neue Heizung). Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr bzw. Umbaujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine weiteren Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr ganz zeitgemäß und etwas verbesserungsbedürftig" zu beurteilen. Eine Fassadendämmung könnte eingebaut werden. Die restlichen Verbundfenster sollten ausgetauscht werden.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Grundrisszuschnitte sind zweckmäßig. Die Räumlichkeiten sind natürlich zu belichten und zu belüften. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Wohnungen im EG und UG sind allerdings nicht in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Die Abgeschlossenheit ist aber mit gerigem Aufwand herstellbar. Es gibt separate Hauszugänge und der Strom ist separat abrechenbar.  Wegen der Belichtung, Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.

- Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in gutem, teilrenoviertem Bauzustand mit folgendem geringen Instandhaltungsanstau:  
die Holzverbundfenster im Zimmer zur Gartenseite im EG sollten erneuert werden;  
- Einige Innentüren sind im EG und UG nicht eingebaut (ca. 5 Türen). Hier kommt es häufig zu Winddurchzügen und zum Wärmeverlust, weshalb diese Türen provisorisch mit Vorhängen ausgestattet sind. Diese Türen sollten eingebaut werden;  
- Die Fassade ist stellenweise auszubessern;  
- Die alten Steinfensterbänke sollten ersetzt werden. Im UG wurden über die alten Fensterbänke neue Alufensterbänke mit großem Überstand für eine nachträgliche Wärmedämmung angebracht;  
- Zur deutlichen Verbesserung der energetischen Eigenschaften könnte ein Wärmedämmverbundsystem angebracht werden. Das bringt zusätzlich den Vorteil, dass die neuen Fensterbänke und Rollladenkästen im UG nicht mehr über die Fassade hinausragen. Allerdings ist diese Maßnahme mit hohen Kosten verbunden und für die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht zwingend erforderlich. Bei der Wertermittlung wird deshalb davon ausgegangen, dass die Fassadensanierung nicht durchgeführt wird.
- Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass diese Maßnahmen (außer die Fassadensanierung) durchgeführt werden. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbessert die Standardstufe des Gebäudes (NHK 2010) und verlängert die Restnutzungsdauer. Dies wirkt sich positiv auf den Verkehrswert aus. Die hierfür aufzuwendenden Kosten werden in Abzug gebracht (marktorientiert).
- Die tatsächlich aufzuwendenden Baukosten für die Renovierungsmaßnahmen werden im Abschnitt "Tatsächliche Sanierungs-/Modernisierungskosten" nach der Sachwertberechnung aufgelistet. Diese Auswertung ist lediglich als grobe Kostenschätzung zu sehen, welche nicht auf konkreten Angeboten basiert. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die aufzuwendenden Baukosten den Verkehrswert, in den meisten Fällen, nicht in ihrer direkten Höhe beeinflussen. Außerdem wurden für die Verkehrswertberechnung lediglich die Maßnahmen berücksichtigt, welche zum Stichtag und nach Auffassung des Sachverständigen zur wirtschaftlich nachhaltigen Nutzbarkeit erforderlich sind.
- Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.  
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: Vier alte Einbauschränke, Außentreppen, ein offener Holzkamin im EG. Diese Bauteile werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.
- Sonstiges Zubehör: Eine moderne Küche im EG, eine kleine Einbauküche im UG. Einbauküchen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- Hinweis: -



## 5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage mit geringem Instandhaltungsanstau in gepflegtem Zustand. Das Erscheinungsbild der Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

## 5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde vermutlich ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus geplant und gebaut. Derzeit wird das Wohnhaus als Einfamilienhaus über beide Geschosse genutzt. Die beiden Wohnungen sind derzeit nicht in sich abgeschlossen. Dies wäre aber mit relativ geringem Aufwand möglich.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige  
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aufgrund des Zuschnittes ist eine Nutzung als Einfamilienhaus oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sinnvoll. Denkbar wäre eventuell auch 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.

Für die Wertermittlung wird zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung 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 Verkehrswertes 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 Vergleichswertes.

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, 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 ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, welches als Einfamilienhaus vermietet ist (die Einliegerwohnung wird von den Mietern mitgenutzt).

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

## 6.2 Unbelasteter 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

Der Gutachterausschuss der Gemeinde XXX gibt einen Bodenrichtwert von **250,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Internet [www.XXX.de](http://www.XXX.de)). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 31.12.2016 festgelegt. Weitere Angaben bzgl. Art & Maß der baulichen Nutzung auf die sich der Richtwert bezieht oder Angaben zu einem Richtwertgrundstück wurden nicht gemacht.

#### 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 **265,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Wegen der allgemeinen Preissteigerung muss der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Ein Zuschlag von 15,- Euro pro m<sup>2</sup> ist derzeit marktgerecht. Da auch die Nachbargrundstücke ähnliche Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte aufweisen, ist der Richtwert für das Gesamtgrundstück anzusetzen (eine Unterteilung in Vorder- und Hinterland erscheint nicht erforderlich).

#### Bodenwertermittlung

Flst. Nr. XXX mit insgesamt 1.009 m<sup>2</sup>:

Bodenrichtwert:	250 EUR
Zuschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung von 15 Euro	15 EUR
	_____
Bodenwert angepasst	265 EUR

<b>Berechnung:</b>				
1.009	m <sup>2</sup>	x	265EUR	= 267.385 EUR
<b>Unbelasteter Bodenwert</b>			<b>=</b>	<b>267.385EUR</b>

### 6.3 Bodenwert des Erbbaurechts

#### Verfahren

Weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Erbbaurechtsgrundstück handelt, muss der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ermittelt werden.

Ausgangspunkt für die Berechnung des Bodenwerts für das Erbbaurecht ist der Erbbaurechtsvertrag und der unbelastete Bodenwert (nach WertR 2006, 4.3.3). Der Verkehrswert des Erbbaurechts wird entsprechend der finanzmathematischen Methode ermittelt (gemäß WertR 2006, 4.3.2.). Gemäß der WertR 2006 ist der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts mit einem Marktanpassungsfaktor an den Immobilienteilmarkt anzupassen.

Da es bislang allerdings noch zu wenige verwertbare Auswertungen bzgl. eines derartigen Marktanpassungsfaktors gibt, wird noch nach der Methode der WertR 2002 verfahren, welche einen Wertfaktor bereits beim Bodenwert vorsieht. Bei korrekter Anwendung beider Verfahren, dürfte sich letztendlich der Verkehrswert nur unwesentlich unterscheiden.

Zur Ermittlung des Bodenwerts für den Berechtigten ist üblicherweise von der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten und dem gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes, des (fiktiv) nicht mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks, auszugehen. Die Differenz ist auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren und mit einem marktgerechten Wertfaktor zu multiplizieren, wobei der Wertfaktor stark von der Erbbauzinsrendite des tatsächlich bezahlten Erbbauzins zum unbelasteten Bodenwert abhängt.

#### Ausgangsdaten

1) Der Erbbaurechtsvertrag vom 18.10.1963 begann mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch am 14.11.1963 und endet am 13.11.2062

2) Der Erbbaurechtsvertrag erlischt mit dem Ablauf des 99. Jahres. Die Restlaufzeit beträgt demnach noch etwa 44 Jahre.

3) Jährlicher Erbbauzins zum Stichtag gemäß Grundbuchauszug und Erbbaurechtsvertrag vom 18.10.1963 sowie Änderungen/Anpassungen vom 20.08.1982, 06.08.1992, 26.08.2002, 06.10.2009 und 07.05.2018:

319,56EUR (625 DM)  
542,48EUR (1.061 DM)  
330,29EUR (646 DM)  
414,66EUR  
238,08EUR  
296,83EUR

**2.141,90EUR**

**= aktueller jährlicher Erbbauzins**



4) Die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes beträgt 35 Jahre. Die Laufzeit des Erbbauvertrages ist somit etwas länger als die Gebäuderestnutzungsdauer. Eine Entschädigung des Gebäudes wegen Vertragsablauf wird somit nicht fällig. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Erbbauvertrag verwiesen.

5) Erbbauzinssatz für Berechnung nach WertR2002 oder Liegenschaftszinssatz bei Berechnung nach WertR2006.

Im vorliegenden Fall wird das Erbbaurecht/bzw. das belastete Grundstück nach der Methode der WertR2002 berechnet, da laut telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses XXX am 25.02.2019 (Frau XXX) keine Marktanpassungsfaktoren und auch keine Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte bzw. belastete Grundstücke ausgewertet wurden.

Im Erbbauvertrag wurde kein Erbbauzinssatz vereinbart. Der marktübliche Erbbauzinssatz liegt zwischen 4 und 6 % (gemäß schriftlicher Auskunft der XXX).

Im vorliegenden Fall wird ein Zinssatz von 4% angesetzt

6) Der nachhaltig erzielbare Erbbauzins (= marktübliche Erbbauzins) errechnet sich aus dem stichtagsbezogenen, unbelasteten Bodenwert x 4,00 % Zinsen =

267.385 EUR x 4,00 % = 10.695 EUR pro Jahr

7) Ermittlung des tatsächlichen Erbbauzinses (= gesetzlich oder vertraglich erzielbar) bei verpasster Erbbauzinsanpassung:

Ist aufgrund des Erbbaurechts ein Wohngebäude errichtet worden, darf der Erbbauzins frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung geltend gemacht werden. Der Umstand, dass eine in der Vergangenheit vorgenommene Erhöhung des Erbbauzinses den Erhöhungsanspruch des Grundstückseigentümers nicht ausgeschöpft hat, hat nicht zur Folge, dass er für einen späteren Zeitraum diesen Rahmen nicht ausschöpfen darf.

Üblicherweise werden zur Anpassung der Erbbauzinses im Erbbauvertrag entsprechende Sicherungs-/Anpassungsklauseln vereinbart.

Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel kann dennoch eine Anpassung infrage kommen, wenn sich das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung im Laufe der Zeit so stark verschoben hat, dass dem dadurch benachteiligten Vertragspartner ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vereinbarung billigerweise nicht mehr zuzumuten ist (Überschreitung der Opfergrenze). Unabhängig davon, ob es sich um ein Wohn- oder Gewerbegrundstück handelt, kann der Erbbauzins bei einem Anstieg der Lebenshaltungskosten von >150 % oder einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 % - bemessen nach den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes - wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage angepasst werden.

Dabei bemessen sich Kaufkraftschwund und Lebenshaltungskosten am Lebenshaltungskostenindex bzw. dem Verbraucherpreisindex. In den folgenden Abschnitten werden diese Indizes genauer beschrieben.

Seitdem in die damalige ErbbauVO (heute: ErbbauRG) 1974 der § 9a neu eingefügt wurde, ist eine Kopplung des Erbbauzinses an einen Bodenpreisindex unzulässig, da die Bodenpreisentwicklung nicht der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse entspricht.

Ein Erhöhungsanspruch ist jedoch bei Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht unbillig. Dementsprechend hat der BGH bei der Auslegung des Begriffs "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass entsprechend der sozialen Zielsetzung an die Daten anzuknüpfen ist, die am besten die allgemeine Wirtschaftslage des Durchschnitts der Bevölkerung widerspiegeln. Danach kommt es auf den Mittelwert folgender Auswertungen an:

der Veränderung des (früher) Lebenshaltungskostenindex (eines 4-Personen-Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen = heute Verbraucherpreisindex) einerseits und der Veränderung der Indizes der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (= Einkommensindex).

### Vom Lebenshaltungskostenindex zum Verbraucherpreisindex

Der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen Haushalts von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen wird nach der Indexrevision im Jahr 2003 vom statistischen Bundesamt nicht mehr ermittelt.

An seine Stelle ist der Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2000 (VPI 2000) getreten.

Aufgrund der Indexrevision ist bei der Berechnung von Erbbauzinsanpassungen der VPI 2000 zu verwenden. Für privatrechtliche Verträge, die Wertsicherungsklauseln auf Basis eines dieser Verbraucherpreisindizes enthalten, ist nach Dezember 1999 ein Übergang auf den Verbraucherpreisindex 2000 (VPI 2000) erforderlich; denn eine sachgerechte Fortführung der weggefallenen Lebenshaltungskostenindexreihe ist nicht möglich, auch nicht mit Hilfe mathematischer Berechnungen.

### Berechnung des tatsächlichen Erbbauzinses (bei verpasster

Nach zuvor beschriebener Methode (Anpassung mittels VPI und Einkommensindex) wird der tatsächliche Erbbauzinssatz wie folgt berechnet:

**Im vorliegenden Fall kann auf die Berechnung des tatsächlichen Zinses verzichtet werden, da der Erbbauzins regelmäßig angepasst wurde.**

Die letzte Zinsanpassung erfolgte am 07.05.2018. Der aktuell vereinbarte Erbbauzins beträgt:  
2.141,90EUR

### Berechnung

Erbbauzinsrendite  
2.142 EUR x 100 / 267.385 EUR = 0,80%

Nachhaltig erzielbarer bzw. marktüblicher Erbbauzins pro Jahr für das Erbbaurecht:	=	10.695 EUR
Abzug für tatsächlich vereinbarten Erbbauzins:	= -	2.142 EUR
<b>Jährlicher Zinsvorteil für den Berechtigten</b>	<b>=</b>	<b>8.553 EUR</b>

### Kapitalisierung des Zinswertvorteils

Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von rund 44 Jahren und einer Verzinsung von 4,00 % ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor von

$$20,55 \quad \text{das bedeutet:} \\ 8.553 \text{ EUR} \quad \times \quad 20,55 \quad = \quad 175.764 \text{ EUR}$$

### Wertfaktor

Grundsätzlich ist bei Berechnung nach WertR2002 der auf die Restlaufzeit kapitalisierte Zinswertvorteil (Bodenwertanteil des Erbbaurechts) mit einem Wertfaktor zu dämpfen. Der Dämpfungsfaktor richtet sich nach der Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrags und hängt stark von der Erbbauzinsrendite (Rendite aus dem Verhältnis erzielbarer Erbbauzins zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks) ab.

Die Höhe des Wertfaktors für den Erbbauberechtigten ist abhängig von den Einschränkungen durch das Erbbaurecht. Er liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8, in Einzelfällen bei 0,9. Bei Verträgen ohne Anpassungsklausel liegt der Wertfaktor im Durchschnitt bei 0,5.

Bei der Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist der Wertfaktor umso größer, je geringer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind, er ist umso kleiner, je größer sie sind. Diese Abhängigkeiten werden in Anlehnung an die WertR2002 in folgender Tabelle verdeutlicht:

Maß der Einschränkung des Erbbaurechts	Wertfaktor
Nicht vertretbare Einschränkungen	0,3
Erhebliche Einschränkungen	0,4
Vertretbare Einschränkungen	0,5
Geringe Einschränkungen	0,6 bis 0,8
Keinerlei Einschränkungen	0,9

Aufgrund von Auswertungen (z. B. Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Kleiber; Sprengnetter Grundstücksbewertung, Band VII, Seiten 9/2/7.2/3 ff.; Marktbericht des Gutachterausschusses von XXX) lässt sich feststellen, dass der Wertfaktor um so geringer ist, je höher die Erbbauzinsrendite (Rendite für den Erbbaurechtsgeber) ausfällt. Eine weitere Abhängigkeit besteht auch zum Bodenwertniveau. Je geringer das Bodenwertniveau bei gleichbleibender Erbbauzinsrendite, desto geringer ist auch der Wertfaktor. Je näher die Erbbauzinsrendite gegen Null geht, desto näher liegt der Wertfaktor bei 1,0.

Da im vorliegenden Fall im Erbbaurecht überwiegend vertretbare bis geringe Einschränkungen für den Erbbauberechtigten bestehen (Errichtung, Instandhaltung, Lasten und Abgaben, Restlaufzeit, Heimfall etc.) sollte der Wertfaktor aufgrund der oben ermittelten Erbbauzinsrendite mit 0,65 angesetzt werden (0,80 % Erbbauzinsrendite).

**Es ergibt sich somit folgender Bodenwertanteil des Erbbaurechts:**

$$175.764 \text{ EUR} \quad \times \quad 0,65 \quad = \quad \underline{\underline{114.247 \text{ EUR}}}$$

(Wertfaktor)

## 6.4. 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/m<sup>2</sup> 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

In der Sachwertrichtlinie werden für verschiedene Gebäudearten Orientierungswerte für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung herausgegeben.

**Restnutzungsdauer** Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

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 mit Einliegerwohnung

#### **Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 529,60 m<sup>2</sup>

#### **Kostenkennwert**

NHK 2010

EFH, freistehend, Keller-, Erdgeschoss nicht ausgebautes Dachgeschoss, Typ 1.02

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

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 669 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,9

#### **Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

#### **Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,238 -Stand IV/2018-

#### **Baujahr**

1963

#### **Gebäudealter**

56 Jahre

#### **Modernisierungsgrad**

Das Objekt wurde 1963 errichtet.

Im Jahre 2005 wurden einige Renovierungsarbeiten durchgeführt. Diese wurden im Abschnitt 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau genauer erläutert.

Im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen und die eingerechneten, durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

**Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe der Punkte</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

ermittelter Modernisierungsgrad: 10 Punkte

Eingruppierung:

≤ 1 Punkt = nicht modernisiert

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. 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 der Berechnung ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von:

RND (gerundet) 35 Jahre

GND 70 Jahre

**Berechnung**

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup>: 669,00EUR

Aufgrund der Tatsache, dass das Kellergeschoss größtenteils zu Wohnzwecken ausgebaut ist, wird ein Zuschlag zu den NHK2010 in Höhe von 8 % vorgenommen.

Korrekturfaktoren:

Kellerausbau X 1,080 = 722,52EUR

Entfällt X 1,000 = 722,52EUR

Indexierter Kostenkennwert x 1,238 = 894,48EUR

Bruttogrundfläche in m<sup>2</sup> x 529,60 = 473.717 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 473.717 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes			473.717 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Terrasse, Stahltreppe von Loggia	=		10.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			483.717 EUR
abzgl. lineare Alterswertminderung	50,00%	=	-241.859 EUR
<hr/>			
<b>Zeitwert Einfamilienwohnhaus</b>		<b>=</b>	<b>241.858 EUR</b>

**Vorläufiger Sachwert**

Zeitwert Einfamilienwohnhaus			241.858 EUR
Bauliche Außenanlagen (geschätzter Zeitwert)	7,50%	=	18.139 EUR
Zeitwert aller baulicher Anlagen			259.997 EUR
Bodenwert (Vorteilsbetrag aus Erbbaurecht)		=	114.247 EUR
<b>Vorläufiger Sachwert</b>			<b>374.244EUR</b>

**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.

a) Abzug wegen Mängel und Schäden oder wegen fehlender Restarbeiten am Gebäude:

- Erneuerung der Holzverbundfenster im Zimmer zur Gartenseite im EG
- Einbau der fehlenden Innentüren
- Entfernung der alten Steinfensterbänke
- Damit verbunden Putzausbesserungen an der Fassade (im Bereich der Fensterbänke) und Ausbesserung der vorhandenen Putzabplatzungen.

Überschlägig geschätzte Kosten  
(alterswertgemindert, marktorientiert) für die  
Beseitigung des Renovierungsanstaus bzw. der  
Mängel/ Schäden. = 6.000EUR

Barwert der Mietdifferenz (Siehe Ertragswertber.) = 3.635EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 9.635EUR**

## 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

Die Stadt XXX hat keine Sachwertfaktoren ermittelt.

## Region

Die Gutachterausschüsse der Städte XXX, XXX und XXX haben in ihren Grundstücksmarktberichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht. Für Erbbaurechte wurden keine Auswertungen veröffentlicht.

Im Immobilienmarktbericht 2018 von XXX wird bei dem vorläufigen Sachwert (bei Berücksichtigung des vollen Bodenwertes und nicht als Erbbaurecht) ein Marktanpassungsfaktor von etwa 1,18 angegeben.

Im Immobilienmarktbericht 2018 von XXX wird für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) ein Marktanpassungsfaktor von durchschnittlich 1,40 angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2017 von XXX ist bei dem vorläufigen Sachwert (bei Berücksichtigung des vollen Bodenwertes und nicht als Erbbaurecht) und einem Bodenrichtwertniveau von 330 bis 420 Euro/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor von etwa 1,17 angegeben.

## Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein **Marktanpassungsfaktor von 1,10** als angemessen erachtet. Dies entspricht den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen. Die derzeitige Preisentwicklung ist hierbei berücksichtigt. Weiterhin ist berücksichtigt, dass es sich nicht um ein Volleigentum, sondern um ein Erbbaurecht handelt.



**Sachwert**

Vorläufiger Sachwert (mit Vorteilsbetrag aus Erbbaurecht)	=	374.244EUR
Sachwertfaktor: 1,10 das entspricht einem Zuschlag von 10,00%	=	37.424EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		411.668EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -	9.635EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>402.033EUR</b>

**Tatsächliche  
Sanierungs-/  
Modernisierungskosten**

Diese Auflistung stellt eine grobe Kostenschätzung der tatsächlich anfallenden Baukosten für folgende Arbeiten dar:

- Austausch der noch vorhandenen Holzverbundfenster	=	2.500EUR
- Einbau der fehlenden Innentüren	=	2.500EUR
- Austausch der Fensterbänke	=	2.000EUR
- Einbau eines Wärmedämmverbundsystems inkl. aller Anpass- und Nebenarbeiten (16 cm Stärke; zur deutlichen Verbesserung der energetischen Eigenschaften)	=	38.000EUR
- Ausbesserungsarbeiten an der Fassade (entfallen durch den Einbau des Wärmedämmverbundsystems)	=	(1.500 EUR)

---

**Summe der Baukosten = 45.000EUR**

Die Kostenschätzung basiert auf den aktuellen statistischen Kostenkennwerten des BKI sowie auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

## 6.5 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 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 17 % und 21 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,60 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Verwaltungskosten:

280,00EUR	2	Einheiten	=	560EUR
35,00EUR	1	Garage	=	35EUR

Instandhaltungsrücklage:

12,50EUR	227,27	m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche	=	2.841EUR
70,00EUR	1	Garage	=	70EUR

Mietausfallwagnis:

21.108,00EUR	2,0%		=	422EUR
--------------	------	--	---	--------

**Bewirtschaftungskosten insgesamt****3.928EUR****Das entspricht ungefähr****18,60%**

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

Der Gutachterausschuss von XXX hat keine Liegenschaftszinssätze aus Kaufverträgen veröffentlicht

**Regionalbezug**

Der Gutachterausschuss für XXX hat im Immobilienmarktbericht 2018 folgende Liegenschaftszinssätze für XXX und Stadtteile ausgewiesen:

<b>Doppelhaushälfte und Reihenendhäuser</b>	<b>1,5 - 2,6%</b>
<b>Freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,1 - 2,5 %</b>
<b>Eigenheim nach Baujahresklasse 1946 bis 1970</b>	<b>2,0 - 2,3 %</b>
<b>Eigenheim nach Wohnungsgröße 40 - 120 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3 - 2,2 %</b>
<b>Eigenheim nach Wohnungsgröße 121 - 161 m<sup>2</sup></b>	<b>1,6 - 2,3 %</b>

Der Gutachterausschuss von XXX hat im Grundstücksmarktbericht 2017 folgende Liegenschaftszinssätze für XXX und Stadtteile ermittelt:

**Ein-/und Zweifamilienhäuser**

<b>20 - 40 Jahre RND</b>	<b>1,70%</b>	<b>(Spanne 1,1 - 2,4 %)</b>
<b>41 - 65 Jahre RND</b>	<b>2,20%</b>	<b>(Spanne 2,2 - 2,4 %)</b>

Der Gutachterausschuss für XXX hat in seinem Immobilienmarktbericht für 2017 folgende Liegenschaftszinssätze für XXX und Stadtteile ermittelt (Quelle: Immobilienmarktbericht 2018):

<b>Dreifamilienhäuser Kernstadt</b>	<b>1,3 % (-0,1 % - 3,0 %)</b>
<b>Dreifamilienhäuser Stadtteile</b>	<b>1,4 % (-0,4 % - 2,9 %)</b>

<b>Eigentumswohnungen ab 110 m<sup>2</sup></b>	<b>0,7 % (-0,2 % - 1,8 %)</b>
--	-------------------------------

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

<b>EFH mit Einliegerwohnung bis 3 FH</b>	<b>2,00 - 4,50 %</b>
--	----------------------

**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: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, mittleres Mietniveau, gute Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, mittlere Grundstücksausnutzung, vermietet, teilrenoviert, Erbbaurecht, mittlere Restnutzungsdauer).

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:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude. Die Garage ist in das Wohnhaus integriert.

$$35 \text{ Jahre} \times 1.759 \text{ EUR} = \frac{61.565 \text{ EUR}}{61.565 \text{ EUR}}$$

$$\frac{61.565 \text{ EUR}}{\text{gerundet}} = \frac{1.759 \text{ EUR}}{35 \text{ Jahre}} = 35,00$$

Die Restnutzungsdauer beträgt: 35 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:****Wohn-/Nutzfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne sowie der eingereichten Wohnflächenberechnung ermittelt und auf Plausibilität überprüft. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelten Wohnflächen betragen:

Einliegerwohnung im UG	89,95	m <sup>2</sup>
Hauptwohnung im EG und UG	137,32	m <sup>2</sup>
Summe	227,27	m <sup>2</sup>

**Mietsituation**

Das Gebäude ist derzeit von der Erbbauberechtigten (XXX) fremd vermietet und wird als Einfamilienhaus bewohnt. Die Nettokaltmiete beträgt 1.450,- Euro pro Monat. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2018.

**Tatsächliche Miete**

Das entspricht 1.450 EUR / 227,27  
einer Miete  
in Höhe von: = 6,38 EUR

**Marktüblich erzielbare Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietpreisbeobachtung von ImmobilienScout24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis Dezember 2018 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk XXX durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Größe	Angebote (Basis: 171 Angebote)		Streuungsintervall (90 %)
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m <sup>2</sup>	
Wohnimmobilien	44		
bis 30 m <sup>2</sup>	4 (2,3 %)	11,25 €	1,00 € - 19,00 €
> 30 - 60 m <sup>2</sup>	26 (15,2%)	8,21 €	6,67 € - 10,29 €
<b>&gt; 60 - 90 m<sup>2</sup></b>	<b>60 (35,1%)</b>	<b>7,98 €</b>	<b>5,29 € - 11,95 €</b>
> 90-120 m <sup>2</sup>	42 (24,6%)	8,16 €	6,57 € - 11,29 €
<b>&gt; 120 m<sup>2</sup></b>	<b>39 (22,8%)</b>	<b>8,56 €</b>	<b>5,63 € - 12,59 €</b>
<b>Anzahl der Gesuche: 2.982</b>			

(Quelle: www.geoport.de ein Service der onGeo GmbH)

In der Auswertung über www.wohnpreis.de wird für XXX eine Durchschnittsmiete für Wohnhäuser in den letzten 24 Monaten von 7,81 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben (39 Fälle). Für Wohnungen beläuft sich die Miete, gemäß dieser Auswertung, auf 7,30 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (313 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 bei rund **7,80 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Für die Einliegerwohnung im UG erachtet der Sachverständige eine Miete in Höhe von rund **7,20 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** als angemessen. Diese Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt (nach Durchführung der geringen Instandhaltungsarbeiten).

Eine derartige Miete wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung als marktgerecht erzielbar angesetzt.

Da die tatsächlich vereinbarte Miete von der marktüblichen Miete abweicht, wird die Mietdifferenz als Barwert bei den besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigt.

## Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Einliegerwohnung im UG	89,95	7,20EUR	648EUR
2) Hauptwohnung im EG und UG	137,32	7,80EUR	1.071EUR
5) Garage im EG (integriert)		-pauschal-	40EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.759EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 21.108EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.928EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 17.180EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 267.385EUR x 2,00%			= -5.348EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 11.832EUR</b>
Barwertfaktor bei 35 Jahren RND 2,00% Liegenschaftszinssatz			x 25,00
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 295.800EUR
zuzüglich Bodenwert (Vorteilsbetrag Erbbaurecht)			= 114.247EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 410.047EUR</b>
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -6.000EUR
Übertrag:			404.047EUR

**Berücksichtigung eines Underrent / Overrent**

Übertrag:	404.047EUR
Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 1.450,- Euro.	
Berücksichtigung der Differenz zwischen der tatsächlich vereinbarten Wohnungsmiete und der ortsüblichen Marktmiete. Die tatsächlich vereinbarte Wohnungsmiete liegt unter der Marktmiete. Gemäß dem § 558 besteht die Möglichkeit einer Anhebung um bis zu 20 %, wenn seit 15 Monaten keine Mieterhöhung erfolgte. Der Mietvertrag läuft seit dem 01.09.2018. Insofern könnte in etwa einem Jahr die Miete angepasst werden.	
Marktübliche Miete:	1.759 EUR
Tatsächliche vereinbarte Miete pro Monat:	1.450 EUR
	-----
Mietdifferenz pro Monat:	309 EUR
Mietdifferenz pro Jahr:	3.708 EUR
Barwert der Mietdifferenz bei einem Zinssatz von 2,0 % und einer Laufzeit von 1 Jahr :	
3.708EUR	x 0,980392 = - 3.635EUR
<b>Ertragswert</b>	<b>= 400.412EUR</b>

**6.6 Entschädigung bei Vertragsablauf (Erbbauvertrag)**

**Grundlage**

Da die Restnutzungsdauer des bestehenden Wohngebäudes voraussichtlich kürzer sein wird als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages ist kein abgezinster Restwert bei Vertragsablauf errechnet werden. Das Gebäude ist dann wirtschaftlich schon abgeschrieben.

**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	402.033EUR
ERTRAGSWERT	400.412EUR

## 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 Bewertungsgrundstück auch der Sachwert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) 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.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Erbbaurecht in XXX, XXX, Flst. Nr. XXX -zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2019- ermittelt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>402.000EUR</b>
<b>- des Erbbaurechts-</b>	
( in Worten: Vierhundertundzweitausend Euro)	

### Anmerkung:

**Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag. Im Falle eines Zwangsversteigerungsverfahrens kann dieser Marktwert deutlich unterschritten werden.**

## 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, XXX

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

Ein Unternehmen im [www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)



**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 2018
- Grundstücksmarktbericht XXX 2017
- Immobilienmarktbericht XXX 2018