

Gutachten-Nr.:
XXX

Ausfertigung-Nr.:
—

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



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

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

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITECTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: XXX
XXX
XXX
XXX



(Beispielfoto)

Ort: **XXX**
Straße: **XXX**
Objektart: **Dreifamilienwohnhaus, Doppelgarage
und Einzelgarage (Flst. Nr. XXX)**
Wertermittlungsstichtag: **31.03.2011 und 27.09.2016**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
zum Stichtag **31.03.2011**
-unbelastet-
381.000EUR

In Worten: Dreihunderteinundachtzigtausend Euro

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
zum Stichtag **27.09.2016**
447.000EUR

In Worten: Vierhundsiebenundvierzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 51 Seiten und 6 Anlagen mit 19 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1 Örtliche Lage	7
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	9
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
5.1 Vorbemerkungen	11
5.2 Bauweise und Nutzung	11
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	12
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	17
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert zum Stichtag 31.03.2011	22
6.3 Sachwert zum Stichtag 31.03.2011	23
6.4 Ertragswert zum Stichtag 31.03.2011	31
6.5 Verkehrswert zum Stichtag 31.03.2011	37
6.6 Bodenwert zum Stichtag 27.09.2016	38
6.7 Sachwert zum Stichtag 27.09.2016	38
6.8 Ertragswert zum Stichtag 27.09.2016	45
6.9 Verkehrswert zum Stichtag 27.09.2016	50
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	51
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne M 1 : 100	4
Anlage 4: Lageplan M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	10

Anlagen sind dem Musterguachten nicht beigelegt.

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes Dreifamilienwohnhaus sowie eine eingeschossige, nicht unterkellerte Doppelgarage und eine eingeschossige, nicht unterkellerte Einzelgarage.	
Wertermittlungstichtag	31.03.2011 und 27.09.2016	
Flst. Nr.	XXX	
Grundstücksgröße	582 m ²	
Vermietbare Flächen	Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss	104,31 m ²
	Vierzimmerwohnung im Obergeschoss	104,31 m ²
	Separates Zimmer mit Balkon im DG	12,80 m ²
	Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss	65,88 m ²
	Doppelgarage	
	Einzelgarage	
Baujahr	Dreifamilienwohnhaus	1967
	Doppelgarage	1967
	Einzelgarage	Um 1980

Kennzahlen zum Stichtag 31.03.2011	
Jahres-Rohertrag	22.380 EUR
Bewirtschaftungskosten	19,60%
Liegenschaftszinssatz	3,25%
Vervielfältiger	18,20
Restnutzungsdauer (in Jahren)	28
Bodenwert	215.922 EUR
Sachwert	385.068 EUR
Ertragswert	380.965 EUR
Verkehrswert (Marktwert) -ohne Nießbrauchrecht-	381.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche	1.326 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	17,02
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	5,87%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	4,72%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	752 EUR

Kennzahlen zum Stichtag 27.09.2016	
Jahres-Rohertrag	24.588 EUR
Bewirtschaftungskosten	19,00%
Liegenschaftszinssatz	2,50%
Vervielfältiger	17,88
Restnutzungsdauer (in Jahren)	24
Bodenwert	240.948 EUR
Sachwert	423.543 EUR
Ertragswert	447.107 EUR
Verkehrswert	447.000EUR
Wert pro m ² Wohnfläche	1.556 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	18,18
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	5,50%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	4,46%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Summe der Wohnfläche)	839 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	XXX XXX XXX XXX
Ort:	XXX
Straße:	XXX
Flst. Nr.:	XXX
Landkreis:	XXX
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes zu den Stichtagen 31.03.2011 und 27.09.2016 wegen Nachlassregelung und zur Vorlage beim Betreuungsgericht.
Objektbesichtigung:	Am 17.01.2018
Teilnehmer:	XXX und XXX sowie der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2011 und 27.09.2016 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	31.03.2011 und 27.09.2016 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:	- Baupläne M 1 : 100 - Grundbuchauszug vom 26.09.2017
Erhebungen des Sachverständigen:	- Schriftliche Auskunft (e-Mail) des Bauamtes XXX (XXX) vom 23.01.2018 bezüglich Baulasten. - Einsichtnahme in den Bebauungsplan beim Planungsamt XXX - Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus dem Internet am 27.10.2016 - Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts XXX, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vom 23.01.2018 bzgl. Altlasten. - Anforderung des Stadt- und Lageplans über "www.geoport.de" - Anforderung der Mietpreisauswertung von www.immobilienscout24.de über "www.geoport.de" - Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten.
Bewertungsmerkmale:	Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Grundbuchauszug:	Vom 26.09.2017
Eigentümer:	Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen: 1. XXX 2. XXX - Miteigentum je 1/2 -
Grundbuch von:	XXX
Amtsgerichtsbezirk:	XXX
Gemarkung:	XXX
Blatt:	Nr. XXX
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> Flst. Nr.XXX, XXX, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 582 m ²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Nießbrauch für XXX, geb. XXX, geb. am XX.XX.1939. Löschbar mit Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 16.03.2011 (Notariat XXX, XXX). Eingetragen (XXX) am 31.03.2011
Wertung der Eintragung:	Das Nießbrauchrecht mindert üblicherweise den Verkehrswert. Auftragsgemäß soll auf eine Berechnung des Nießbrauchs in diesem Falle verzichtet werden.
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 Anwesen befindet, gilt der nicht qualifizierte Bebauungsplan "XXX", welcher seit dem 08.05.1963 rechtskräftig ist. Er weist folgende Festsetzungen in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus:
----------------------	--

Zulässige Art der baulichen Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Baulinie 4 m = Vorgartenbereich; 2-geschossig, Traufstellung
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft (e-Mail) des Bauordnungsamts XXX (Herr XXX) vom 23.01.2018 sind keine Baulasten eingetragen, die das zu bewertende Grundstück betreffen
Denkmalschutz:	Laut schriftlicher Auskunft (e-Mail) des Bauordnungsamts XXX (Herr XXX) vom 23.01.2018 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung sowie Bebauungsplan) sind keine Baubeschränkungen bekannt

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	<u>Zum Stichtag 31.03.2011</u> Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag komplett vermietet
	<u>Zum Stichtag 27.09.2016</u> Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag komplett vermietet
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage	XXX ist eine XXX im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus der Kernstadt sowie XXX. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 39.000. XXX befindet sich rund XXX km südlich von XXX am Rande des XXX.
	Seit der Gebietsreform in Baden-Württemberg, Anfang der 1970er Jahre, besteht das Stadtgebiet aus der Kernstadt und den Stadtteilen XXX. Gelegentlich werden innerhalb der Kernstadt noch Wohngebiete mit eigenem Namen unterschieden, deren Grenzen meist nicht genau festgelegt sind.

Wirtschaftsdaten:	<p>Die optimalen Verkehrsanbindungen, direkter Anschluss an die Deutsche Bahn sowie das Stadtbahnnetz des XXX bieten in XXX die idealen Voraussetzungen für die Ansiedlung interessierter Firmen. Die Gewerbestruktur umfasst ca. 2.000 Betriebe in wichtigen Branchen wie Textil, Kunststoff, Papier, Nahrungs- und Genussmittel, Anlagen- und Maschinenbau, Mikroelektronik, Arzneimittel, Medizinische Forschung, Hygieneservice und Reinigung, Hochtechnologien im Umweltbereich, Dienstleistung, Marketing u.a.</p> <p>Einpendler an den SvB: 80,0 % (Stand 2015) Auspendler an den SvB: 70,1 % /Stand 2015) (Quelle: www.XXX.de, www.wegweiser-kommune.de)</p>
Demographischer Wandel:	<p>Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in XXX bis zum Jahre 2030 um etwa 1,1 % abnehmen (abgerufen: Februar 2018).</p>
Demographietyp:	<p>Demographietyp Typ 7 (Wirtschaftszentren mit geringer Wachstumsdynamik).</p>
Immobilienmarkt:	<p>Zum Stichtag 31.03.2011:</p> <p>Lt. Immobilienpreisspiegel XXX lag die durchschnittliche Wohnungsmiete in XXX für einfache Ausstattung bei 4,75 bis 5,80 Euro/m² Wohnfläche, für gute Ausstattung bei 5,40 bis 6,80 Euro/m² und für gehobene Ausstattung bei 6,45 bis 8,70 Euro/m².</p> <p>Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.geoport.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2011 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.</p> <p>Zum Stichtag 27.09.2016:</p> <p>Lt. Immobilienpreisspiegel XXX lag die durchschnittliche Wohnungsmiete in XXX für einfache Ausstattung bei 6,00 bis 7,00 Euro/m² Wohnfläche, für gute Ausstattung bei 7,00 bis 9,00 Euro/m² und für gehobene Ausstattung bei 9,00 bis 11,00 Euro/m².</p> <p>Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.geoport.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2016 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt XXX durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. (Quelle: Wohnmieten von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)</p>
Mikrolage	<p>Das zu bewertende Objekt befindet sich im nördlichen Ortsgebiet des XXX Ortsteils XXX in der XXX.</p>
Bauweise:	<p>Offene Bauweise</p>
Wohnlage:	<p>Mittlere Wohnlage</p>
Geschäftslage:	<p>Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage</p>
Umliegende Bebauung:	<p>Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung</p>
Entfernung zur Stadtmitte:	<p>Die Entfernung bis zur Stadtmitte von XXX (Rathaus, Marktplatz) beträgt ca. XX km.</p>

Infrastruktur

Individualverkehr:	Die Bundesstraße XX und die Bundesautobahn XX verlaufen in Nord-Süd-Richtung ca. 800 m westlich vom Objekt. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle (XXX) ist ungefähr XX km vom Bewertungsobjekt entfernt.
ÖPNV:	Zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen gibt es eine Busverbindung. Die nächste Straßenbahnverbindung nach XXX und ins XXX befindet sich in der Kernstadt ca. XX km entfernt (Haltestelle XXX). Der Bahnhof von XXX befindet sich in ca. 900 m Entfernung.
Schulen:	Im Ortsteil XXX gibt es eine Grundschule. Sämtliche weiterführende Schulen sind in XXX vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in XXX gegeben.
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Stadt dieser Größe üblichen, öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
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. Die Autobahn XXX verläuft etwa 800 m westlich vom Bewertungsobjekt und die Bahnlinie verläuft ca. 700 m östlich. Dadurch ist mit entsprechenden Verkehrsimmissionen zu rechnen.
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage am im nördlichen Ortsgebiet des XXX Stadtteils XXX
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.XXX.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. XXX handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
------------------	---

Grundstücksbreite:	Ca. 17 m
Grundstückstiefe:	Ca. 34 m
Grenzbebauung-/überbauung:	<p>Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme sind lediglich die beiden Garagengebäude mit jeweils einer Gebäudeseite bis an die Nachbargrenze gebaut.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.</p>
Untergrundverhältnisse:	<p>Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.</p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.</p>
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. 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>Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt XXX, Amt für XXX (FrauXXX) vom 23.01.2018 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen.</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar. Vom Sachverständigen wurden keine weiteren Nachforschungen durchgeführt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der deshalb altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p>
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation und SAT-Antenne
Einfriedigung:	Einfriedigung mit Maschendrahtzaun

Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, Befestigung mit Rasengittersteinen vor der Einzelgarage und eine gärtnerische Anlage.
Zustand der Außenanlage:	Die Außenanlagen sind gepflegt.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Doppelgarage und eine Einzelgarage vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkplätze vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Außer der Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

Der Zustand zu den beiden Wertermittlungsstichtagen wird gemäß Angabe der Beteiligten beschrieben. Bei der Ortsbesichtigung wurden Zeitpunkte von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von den Beteiligten zugeordnet, damit der Sachverständige den Zustand an den beiden Stichtagen möglichst realistisch bewerten kann. Etwaige Änderungen des Gebäudezustands nach 2016 bleiben unberücksichtigt.

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

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt.

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

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

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:	Auf dem Flurstück Nr. XXX befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Dreifamilienwohnhaus in Massivbauweise. Der Eingang befindet sich zum Hof auf der Nordwestseite.
------------------	---

Desweiteren befindet sich auf dem Grundstück eine an das Wohnhaus angebaute Einzelgarage und eine Doppelgarage.

Nutzung :

Gebäude 1: Dreifamilienwohnhaus

KG:

Drei Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum und Öllageraum

EG:

Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Garderobe und zwei Balkone; die Wohnfläche beträgt 104,31 m²

OG:

Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Garderobe und zwei Balkone; die Wohnfläche beträgt 104,31 m²

DG:

Separates Zimmer mit Balkon; die Wohnfläche beträgt 12,80 m²;

Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Garderobe; die Wohnfläche beläuft sich auf 65,88 m²

Gebäude 2: Doppelgarage

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude für zwei PKWs

Gebäude 3: Einzelgarage

Eingeschossige, nicht unterkellerte Garage für einen PKW

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)

Baujahr:

1967

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Die Fenster im DG wurden erneuert und die Wohnung im DG renoviert (vor dem ersten Wertermittlungsstichtag). Außerdem wurde die Heizung im Laufe der Zeit erneuert.

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Beton- bzw. Stahlbetonfundamente

Kellerwände:

Außenwände aus Stahlbeton, Innenwände aus Mauerwerk

Geschosswände:

Außenwände aus HBL-Mauerwerk, 24 cm stark; Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

Fertigteildecken (Stahlbetonträger und Hohlkörpersteine)

Dach:

Satteldach mit Betondachsteineindeckung; der Speicher im Spitzboden ist ungedämmt, im ausgebauten DG gibt es nur eine bauzeitübliche Wärmedämmung.

Fassade:

Putzfassade

Treppe:	Kunststeinfertigteiltreppe mit Metallgeländer
Ausbau	
Fenster u. Rollläden:	Alte Holzverbundfenster mit Kunststoffrollläden, Glasbausteine im Treppenhaus, im DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster.
Türen:	Alte Holztüren mit gestrichenen Holzzargen; normale Haustüre
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; ein Kachelofen im EG; Öltank mit 10.100 Litern Fassungsvermögen im KG.
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	<i>KG:</i> Betonboden <i>EG:</i> Mosaikparkett im Wohnraum, zwei Zimmer mit Laminat, in Flur und Küche Fliesen <i>OG:</i> Mosaikparkett im Wohnraum, zwei Zimmer und Küche mit PVC-Belag, Teppichboden im Flur <i>DG:</i> Separates Zimmer mit PVC-Belag; Wohnung mit Mosaikparkett im Wohnraum, ein Zimmer mit Teppichboden und Küche mit Fliesen
Sanitärräume:	<i>EG:</i> Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken, Fliesenboden und bis auf 2 m Höhe geflieste Wände; WC mit Handwaschbecken, Fliesenboden und teilweise geflieste Wände <i>OG:</i> Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken, Fliesenboden und bis auf 2 m Höhe geflieste Wände; WC mit Handwaschbecken, Fliesenboden und teilweise geflieste Wände <i>DG:</i> Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken, Fliesenboden und bis auf 2 m Höhe geflieste Wände; WC mit Handwaschbecken, Fliesenboden und teilweise geflieste Wände
Wände:	Raufaser im EG und OG
Decken:	Raufaser im EG und OG; im DG ungedämmte Holzdecke
Balkone, Terrasse:	<i>EG:</i> Zwei Balkone mit Klinkerbelag und Metallgeländer mit Blechverkleidung <i>OG:</i> Zwei Balkone mit Klinkerbelag und Metallgeländer mit Blechverkleidung <i>DG:</i> Ein Balkon mit Klinkerbelag und Metallgeländer mit Blechverkleidung

Wärmedämmung / Schallschutz /
Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Die oberste Decke und der Speicher sind ungedämmt.

Energieausweis:

Es ist noch kein Energieausweis vorhanden.

Energetische Beurteilung:

Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr zeitgemäß und stark verbesserungswürdig" zu beurteilen.

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Es handelt sich um ein Dreifamilienhaus mit je einer Vierzimmerwohnung im EG und OG, einer Zweizimmerwohnung im DG und einem separaten Zimmer im DG. Die Grundrisszuschnitte sind zeitgemäß. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften.

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

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Das Gebäude befindet sich zu beiden Stichtagen weitestgehend im Bauzustand des Baujahres mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängeln und Schäden:

- die Balkonbeläge im EG, OG und DG sind beschädigt
- das Mosaikparkett ist renovierungsbedürftig
- die Fassade ist renovierungsbedürftig
- die Unterseiten der Balkone sind teils schadhaft
- die Haustüre ist erneuerungsbedürftig
- der Sockelputz ist schadhaft

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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Fünf Balkone und Eingangsvordach.
Diese Teile werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Sonstiges Zubehör:

Entfällt; evtl. vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet

Gebäude 2:

Doppelgarage

Baujahr:

1967

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Keine

Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk 24 cm stark
Dach:	Flach geneigtes Pultdach in Stahlkonstruktion mit Wellasbestzementplatteneindeckung
Fassade:	Putzfassade
Türen/Tore:	Zwei Stahlblechtore
Installation:	Strom
Bodenbeläge:	Betonboden
Wände:	Verputzt
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befand sich zu beiden Stichtagen in mittelmäßigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängeln oder Bauschäden:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Dacheindeckung ist asbesthaltig- die Fassade ist renovierungsbedürftig <p>Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine

Gebäude 3:**Einzelgarage**

Baujahr:	Um 1980
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Keine
Anzahl der Geschosse:	Ein Vollgeschoss
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk

Dach:	Flachdach
Fassade:	Putzfassade
Türen/Tore:	Holztor
Installation:	Keine
Bodenbeläge:	Betonboden
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befand sich zu beiden Stichtagen in mittelmäßigem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängeln oder Bauschäden.</p> <p>Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Keine

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung:	<p>Zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus in renovierungsbedürftigem Bauzustand sowie eine Doppelgarage und eine Einzelgarage. Das Erscheinungsbild der Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.</p> <p>Zu den beiden Bewertungsstichtagen zeigte sich das Gebäude in unverändertem Zustand. Das bedeutet, dass im Zeitraum zwischen den beiden Bewertungsstichtagen keine Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.</p>
----------------------------	---

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:	Das Objekt wurde als Dreifamilienwohnhaus geplant und gebaut und offenbar seither auch so genutzt.
Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:	<p>Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung in Frage kommen. Denkbar wäre eventuell noch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.</p> <p>Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Dreifamilienwohnhaus unterstellt.</p>

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Die vorliegende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie erstellt.

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

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

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

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

Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren von bebauten Grundstücken (§ 13 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 4 des Baugesetzbuches) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), 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 Dreifamilienwohnhaus sowie eine Doppel- und eine Einzelgarage. Das Objekt war zu beiden Stichtagen komplett vermietet.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 Absatz 1 ImmoWertV) herangezogen.

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

6.2. Bodenwert -zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2011-

Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt XXX gibt einen Bodenrichtwert von **340,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute und bebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 31.12.2010 festgelegt und bezieht sich auf gebietstypische Bebauung und eine WGFZ von 0,6.

Beurteilung

Die tatsächlich vorhandene GFZ für das Grundstück beläuft sich auf rund 0,71. Der Bodenrichtwert ist deshalb mittels einer GFZ-Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksausnutzung umzurechnen. Hierfür wird gemäß GFZ-Umrechnungstabelle ein Faktor von 1,09 angesetzt (Quelle: GFZ Umrechnungskoeffizienten aus der Bodenrichtwertkarte des GAA XXX von 2010, WertR 2006). Das entspricht einem Zuschlag von 9 %

Bodenwertermittlung

<i>Flst. Nr. XXX mit einer Größe von 582 m²:</i>				
Bodenrichtwert:			340 EUR	
Zu-/Abschläge:	9,0%			
Zuschlag wegen abweichender GFZ			<u>31 EUR</u>	-gerundet-
Bodenwert angepasst			371 EUR	
<u>Berechnung:</u>				
582	m ²	x	371EUR	= 215.922 EUR
Bodenwert			=	215.922EUR

6.3 Sachwert -zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2011**Herstellungskosten
(§ 22 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer)

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

Für die übliche Gesamtnutzungsdauer der verschiedenen Gebäudetypen sind in der Sachwertrichtlinie Orientierungswerte definiert. Bei Ein-, Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die Gesamtnutzungsdauer von dem Ausstattungsstandard abhängig. Die Unterteilung erfolgt hierbei in Abhängigkeit zu den Standardstufen 1 bis 5 der Kostenkennwerte.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)

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: 549,44 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

MFH mit bis zu 6 WE, freistehend Typ 4.1, Einspanner

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 826 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,018 -Stand Feb./2011-

Baujahr

1967

Gebäudealter

44 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Modernisierungsgrad

Das Objekt wurde 1967 errichtet. Seither wurden in der DG-Wohnung die Fenster erneuert und die DG-Wohnung renoviert. Das Gebäude befindet sich ansonsten weitestgehend im Zustand des Baujahres.

Das Objekt ist teils renovierungsbedürftig. Die am dringendsten erforderlichen Maßnahmen werden in die Wertermittlung mit einberechnet.

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:

ermittelter Modernisierungsgrad: 3 Punkte
 (**nach** Durchführung der eingerechneten, notwendigen Renovierungs- und Schadensbeseitigungsmaßnahmen)
 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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)	28	Jahre
GND	70	Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :				826,00EUR
Korrekturfaktoren:				
Wohnungsgröße (Ø 96 m ²)	x	0,920	=	759,92EUR
Grundrissart (Einspanner)	x	1,050	=	797,92EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,018	=	812,28EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	549,44	=	446.299 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				446.299 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
fünf Balkone, Vordach			=	20.000 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				466.299 EUR
abzgl. lineare Alterswertminderung		60,00%	=	-279.779 EUR
<hr/>				
Zeitwert Mehrfamilienhaus (Gebäude 1)			=	186.520 EUR

Gebäude 2:**Doppelgarage****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: 36,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Garage Typ 14.1, Standardstufe 3,5, nicht unterkellert

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

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

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Keine

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,018 -Stand Feb./2011-

Baujahr

1967

Gebäudealter

44 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudealters, des baulichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Schäden (Beseitigung der Schäden/Mängel usw.) wird für das Gebäude noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt.

RND 20 Jahre

GND 60 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²: 365,00EUR

evtl. Korrekturfaktoren: x 1,000 = 365,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,018 = 371,57EUR

Bruttogrundfläche in m² x 36,00 = 13.377 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 13.377 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Keine = 0 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 13.377 EUR

abzgl. lineare Alterswertminderung 66,67% = -8.918 EUR

Zeitwert Doppelgarage (Geb. 2) = 4.459EUR

Gebäude 3:**Einzelgarage****Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 18,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Garage Typ 14.1, Standardstufe 3,5, nicht unterkellert

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie

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

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Keine

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,018 -Stand Feb./2011-

Baujahr

Um 1980

Gebäudealter

31 Jahre zum Wertermittlungsstichtag (=Gesamtnutzungsdauer)

Restnutzungsdauer

Das Gebäude befindet sich in mittelmäßigem Zustand.

Die Restnutzungsdauer wird entsprechend der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters festgelegt. Es wurden keine besonderen Renovierungen /Modernisierungen vorgenommen, welche eine Erhöhung der Restnutzungsdauer zur Folge hätten.

Gebäudealter 31 Jahre

GND 60 Jahre

RND 29 Jahre

GND 60 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²: 365,00EUR

evtl. Korrekturfaktoren: x 1,000 = 365,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,018 = 371,57EUR

Bruttogrundfläche in m² x 18,00 = 6.688 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 6.688 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Keine = 0 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 6.688 EUR

abzgl. lineare Alterswertminderung 51,67% = -3.456 EUR

Zeitwert Garage (Geb. 3) = 3.232EUR

Vorläufiger Sachwert

Zeitwert Mehrfamilienhaus (Geb.1)			186.520 EUR
Zeitwert Doppelgarage (Geb. 2)			4.459 EUR
Zeitwert Einzelgarage (Geb. 3)			3.232 EUR
Zeitwert der Gebäude			194.211 EUR
Bauliche Außenanlagen (geschätzter Zeitwert)	5,00%	=	9.711 EUR
Zeitwert aller baulicher Anlagen			203.922 EUR
zzgl. Bodenwert		+	215.922 EUR
Vorläufiger Sachwert			419.844EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Renovierungsanstau:

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden bzw. wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gebäude 1:

- die Balkonbeläge im EG, OG und DG sind beschädigt
- das Mosaikparkett ist renovierungsbedürftig
- die Fassade ist renovierungsbedürftig
- die Unterseiten der Balkone sind teils schadhaft
- die Haustüre ist erneuerungsbedürftig
- der Sockelputz ist schadhaft

Grob überschlägig geschätzte Kosten (alterswertgemindert, marktorientiert) für die Beseitigung des Renovierungsanstaus bzw. der Mängel/ Schäden sowie eventueller merkantiler Minderwert für Mängel, deren Behebung unwirtschaftlich ist: = 25.000EUR

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

- die Dacheindeckung ist asbesthaltig
- die Fassade ist renovierungsbedürftig

Grob überschlägig geschätzte Kosten (alterswertgemindert, marktorientiert) für die Beseitigung des Renovierungsanstaus bzw. der Mängel/ Schäden sowie eventueller merkantiler Minderwert für Mängel, deren Behebung unwirtschaftlich ist: = 2.000EUR

Übertrag: 27.000EUR

Übertrag: 27.000EUR

c) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gebäude 3:

Keine = 0EUR

Sonstiges:

Barwert der Mietdifferenz zwischen tatsächlicher und orstüblicher Miete (siehe Ertragswertermittlung) = 7.775EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 34.775EUR

**Marktanpassungsfaktor
(§ 14 ImmoWertV)**

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

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

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

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

Grundlage

Im Band II, Grundstücksbewertung von Sprengnetter, ist ein bundesdurchschnittlicher Überblick über Sachwertfaktoren für verschiedene Gebäudekategorien veröffentlicht.

Herangezogen wird das Sachwertfaktor- Gesamt- und Referenzsystem 2013 für Mehrfamilienhäuser. Bei der Auswertung wurde das Sachwertmarktanpassungsfaktor-Gesamtsystem 2006 auf das in der Sachwertrichtlinie empfohlene NHK 2010 Modell umgerechnet und mit aktuellen Kaufpreisen plausibilisiert.

(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, Band 3, Seite 3.03/4.3/1).

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor auf etwa 0,80.

Es hat sich allerdings herausgestellt, dass diese Sachwertfaktoren für XXX nicht plausibel und somit nicht anwendbar sind.

Region

Der Gutachterausschuss von XXX hat keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Weitere nahegelegenen Städte wie XXX oder XXX haben keine oder nur Sachwertfaktoren für Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser ausgewiesen. Auf Grundlage der NHK 2010 gab es zu jener Zeit noch keine verwertbare Auswertungen.

Zusammenfassung

Mangels verwertbarer Sachwertfaktoren für Dreifamilienhäuser, wird auf die Anwendung dieses Faktors verzichtet, zumal sich der Verkehrswert an dem Ertragswert orientiert. Die Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert liegt für ein derartiges Objekt im üblichen Rahmen.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	419.844EUR
Sachwertfaktor: 1,00		
das entspricht einem Abschlag von 0,00%	=	0EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		419.844EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (entsprech. Der Sachwertermittlung)	= -	34.775EUR
Sachwert	=	385.068EUR

6.4 Ertragswert -zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2011

Reinertrag, Rohertrag (§ 18 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. Die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. Die Instandhaltungskosten

sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird.

Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist (§ 28 Abs. 1 II BV). Die Instandhaltungskosten beinhalten die Kosten zur Erneuerung einzelner baulicher Teile (z.B. Flachdächer, Fassaden, Fensterrahmen einschließlich Isolierglas).

3. Das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. Die Betriebskosten.

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

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 18 % und 22 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,60 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Verwaltungskosten:

270,00EUR	3	Einheiten	=	810EUR
35,00EUR	3	Garagen	=	105EUR

Instandhaltungsrücklage:

9,50EUR	287,30	m ² Wohnfläche	=	2.729EUR
60,00EUR	3	Garagen	=	180EUR

Mietausfallwagnis:

22.380,00EUR	2,5%		=	560EUR
--------------	------	--	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

4.384EUR

Das entspricht ungefähr

19,60%

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.

Regionalbezug

Der Gutachterausschuss von XXX hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen ermittelt.

Der Gutachterausschuss für XXX hat für das Jahr 2011 (lt. Beschluss des Gutachterausschusses) folgende Liegenschaftszinssätze für XXX und Stadtteile ermittelt:

Dreifamilienwohnhaus **3,00 - 4,50 %**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2010):

EFH mit Einliegerwohnung bis 3 FH **3,00 - 4,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

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

3,25%

(Einstufungskriterien: Dreifamilienwohnhausgrundstück, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, mittlere Grundstücksausnutzung, Renovierungsanstau und einige Schäden).

Mittlere Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

28	Jahre	x	1.767EUR	=	49.476EUR
20	Jahre	x	65EUR	=	1.300EUR
29	Jahre	x	33EUR	=	957EUR
					<hr/>
					51.733EUR

$$\begin{array}{rcl} 51.733 \text{ EUR} & / & 1.865 \text{ EUR} = 27,74 \\ \text{gerundet} & = & 28 \text{ Jahre} \end{array}$$

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt: 28 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Dreifamilienhaus

Vierzimmerwohnung im EG	104,31	m ²
Vierzimmerwohnung im OG	104,31	m ²
Zweizimmerwohnung im DG	65,88	
Einzelnes Zimmer im DG	12,80	m ²
<hr/>		
	287,30	m ²

Mietsituation

Das Gebäude war zum Wertermittlungstichtag komplett vermietet. Bei den Mietern handelt es sich um Langzeitmieter.

Die Erdgeschosswohnung ist für eine Nettokaltmiete von 552,20 Euro, inklusive Garage, vermietet.

Die Obergeschosswohnung ist für eine Nettokaltmiete von 406,48 Euro, inklusive Garage, vermietet.

Die Dachgeschosswohnung ist für eine Nettokaltmiete von 414,15 Euro, inklusive Garage, vermietet.

Die Mietverträge bestehen schon seit längerer Zeit. Mieterhöhungen wurden in den letzten Jahren keine vorgenommen.

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 Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.geoport.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2011 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

Größe	Angebote (Basis: 363 Angebote)		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
bis 30 m ²	3 (0,8 %)	8,41 €	3,00 € - 12,67 €
31 – 60 m ²	94 (25,9 %)	7,40 €	6,00 € - 9,43 €
61 – 90 m ²	156 (43 %)	6,92 €	5,00 € - 8,52 €
91 – 120 m ²	73 (20,1 %)	6,63 €	5,00 € - 8,96 €
größer 120 m ²	37 (10,2 %)	7,71 €	5,37 € - 11,07 €

Größe	Gesuche (Basis: 1.422 Gesuche)		
	Anzahl Gesuche	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
bis 30 m ²	21 (1,5 %)	8,75 €	6,67 € - 13,16 €
31 – 60 m ²	416 (29,3 %)	6,63 €	4,17 € - 10,00 €
61 – 90 m ²	543 (38,2 %)	5,59 €	3,62 € - 8,00 €
91 – 120 m ²	241 (16,9 %)	6,03 €	3,68 € - 8,75 €
größer 120 m ²	201 (14,1 %)	5,83 €	3,02 € - 8,40 €

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

Lt. Immobilienpreisspiegel 2010 XXX lag die durchschnittliche Wohnungsmiete in XXX für einfache Ausstattung bei 4,75 bis 5,80 Euro/m² Wohnfläche, für gute Ausstattung bei 5,40 bis 6,80 Euro/m² und für gehobene Ausstattung bei 6,45 bis 8,70 Euro/m².

Gemäß Recherchen lag die Marktmiete für derartige Wohnungen (mittlere Ausstattung) in Mehrfamilienhäusern in XXX bei rund **6,- bis 6,40 Euro pro m² Wohnfläche**. Diese Miete wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt (nach Beseitigung des Renovierungsanstaus und der Schäden etc.).

Die tatsächlich vereinbarten Mieten im EG und OG weichen von den marktüblichen Mieten nach unten ab, insbesondere im OG. Durch eine Mieterhöhung kann die Miete bis zu 20 % angehoben werden. Trotzdem weicht aber die OG-Miete dann noch von der marktüblichen Miete nach unten ab. Erst nach drei Jahren besteht die Möglichkeit einer weiteren Mieterhöhung um dann auf die ortsübliche Miethöhe zu gelangen. Die Differenz wird als Barwert bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Vierzimmerwohnung im EG	104,31	6,00EUR	626EUR
2) Vierzimmerwohnung im OG	104,31	6,20EUR	647EUR
3) Zweizimmerwohnung im DG	65,88	6,30EUR	415EUR
4) Separates Zimmer mit Balkon im DG	12,80	6,20EUR	79EUR
5) Doppelgarage		-pauschal-	65EUR
6) Einzelgarage		-pauschal-	33EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.865EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 22.380EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -4.384EUR
Reinertrag			= 17.996EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 215.922EUR x 3,25%			= -7.017EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 10.979EUR
Barwertfaktor bei 28 Jahren RND 3,25% Liegenschaftszinssatz			x 18,20
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 199.818EUR
zzgl. Bodenwert			= 215.922EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 415.740EUR
Besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -34.775EUR
Ertragswert			= 380.965EUR

Berücksichtigung der Mietdifferenz in der OG-Wohnung:

Sofortige Mieterhöhung um bis zu 20 % möglich:

$$406,00\text{EUR} \times 1,20 = 487,20\text{EUR}$$

Weitere Mieterhöhung nach drei Jahren um 20%

$$487,20\text{EUR} \times 1,20 = 584,64\text{EUR}$$

Weitere Mieterhöhung nach sechs Jahren auf ortsübliche Miete:

$$647,00\text{EUR}$$

**Berücksichtigung des
Uderrrent**

Barwert der Mietdifferenz bei einer Verzinsung von 1 %,
Laufzeit drei Jahre:

$$\begin{array}{rclclcl} 97,44\text{EUR} & \times & 12 & = & 1.169 \text{ EUR} \\ 1.169,28\text{EUR} & \times & & & 2,9410 & = & 3.439 \text{ EUR} \end{array}$$

Barwert der Mietdifferenz bei einer Verzinsung von 1 %,
Laufzeit sechs Jahre:

$$\begin{array}{rclclcl} 62,36\text{EUR} & \times & 12 & = & 748 \text{ EUR} \\ 748,32\text{EUR} & \times & & & 5,7950 & = & 4.337 \text{ EUR} \end{array}$$

**Barwert der Mietdifferenz zwischen tatsächlicher
und ortsüblicher Miete:**

7.775 EUR

6.5 Verkehrswert -zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2011-**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**

S A C H W E R T 385.068EUR

E R T R A G S W E R T 380.965EUR

**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 den Grundbesitz in XXX, XXX, Flst. Nr. XXX -zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2011- ermittelt:

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 381.000EUR
-unbelastet-**

(in Worten: Dreihunderteinundachtzigtausend 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.

6.6 Bodenwert -zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2016-**Bodenrichtwert**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt XXX gibt einen Bodenrichtwert von **380,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute und bebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 31.12.2014 festgelegt und bezieht sich auf gebietstypische Bebauung und eine WGFZ von 0,6.

Beurteilung

Die tatsächlich vorhandene GFZ für das Grundstück beläuft sich auf rund 0,71. Der Bodenrichtwert ist deshalb mittels einer GFZ-Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksausnutzung umzurechnen. Hierfür wird gemäß GFZ-Umrechnungstabelle ein Faktor von 1,09 angesetzt (Quelle: GFZ Umrechnungskoeffizienten aus der Bodenrichtwertkarte des GAA XXX von 2010, WertR 2006). Das entspricht einem Zuschlag von 9 %

Bodenwertermittlung

<u>Flst. Nr. XXX mit einer Größe von 582 m²:</u>				
Bodenrichtwert:			380 EUR	
Zu-/Abschläge:	9,0%			
Zuschlag wegen abweichender GFZ			34 EUR	-gerundet-
Bodenwert angepasst			414 EUR	
<u>Berechnung:</u>				
582	m ²	x	414EUR	= 240.948 EUR
Bodenwert			=	240.948EUR

6.7 Sachwert -zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2016**Gebäudewertermittlung:****Gebäude: 1****Mehrfamilienhaus (Dreifamilienhaus)****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: 549,44 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

MFH mit bis zu 6 WE, freistehend Typ 4.1, Einspanner

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 826 EUR /m² BGF
 Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,137 -Stand III/2016-

Baujahr

1967

Gebäudealter

49 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Modernisierungsgrad

Das Objekt wurde 1967 errichtet. Seither wurden in der DG-Wohnung die Fenster erneuert und die DG-Wohnung renoviert. Das Gebäude befindet sich ansonsten weitestgehend im Zustand des Baujahres.

Das Objekt ist teils renovierungsbedürftig. Die am dringendsten erforderlichen Maßnahmen werden in die Wertermittlung mit einberechnet.

Im Hinblick auf die bislang durchgeführten Sanierungsarbeiten ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

ermittelter Modernisierungsgrad: 3 Punkte

Eingruppierung:

≤ 1 Punkt = nicht modernisiert

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

13 Punkte = überwiegend modernisiert

≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

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

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

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

Aufgrund der Berechnung ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von:

RND (gerundet) 24 Jahren

GND 70 Jahren

Berechnung	Kostenkennwert in EUR/m ² :			826,00EUR
	Korrekturfaktoren:			
	Wohnungsgröße (Ø 96 m ²)	x	0,920	= 759,92EUR
	Grundrissart	x	1,050	= 797,92EUR
	Indexierter Kostenkennwert:	x	1,137	= 907,24EUR
	Bruttogrundfläche in m ²	x	549,44	= 498.474 EUR
<hr/>				
	Herstellungskosten des Gebäudes			498.474 EUR
	in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
	Fünf Balkone, Vordach			= 22.000 EUR
<hr/>				
	Herstellungskosten der baulichen Anlage			520.474 EUR
	abzgl. lineare Alterswertminderung		65,71%	= -342.003 EUR
<hr/>				
	Zeitwert Mehrfamilienwohnhaus (Gebäude 1)			= 178.471 EUR

Gebäude 2:**Doppelgarage****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: 36,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Garage Typ 14.1, Standardstufe 3,5, nicht unterkellert

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie.

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

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Keine

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,137 -Stand III/2016-

Baujahr

1967

Gebäudealter

49 Jahre zum Wertermittlungsstichtag

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudealters, des baulichen Zustandes und unter Berücksichtigung der Schäden (Beseitigung der Schäden/Mängel usw.) wird für das Gebäude noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren geschätzt.

RND 15 Jahre

GND 60 Jahre

Berechnung	Kostenkennwert in EUR/m ² :				365,00EUR
	evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	365,00EUR
	Indexierter Kostenkennwert:	x	1,137	=	415,01EUR
	Bruttogrundfläche in m ²	x	36,00	=	14.940 EUR
<hr/>					
	Herstellungskosten des Gebäudes				14.940 EUR
	in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
	Keine			=	0 EUR
<hr/>					
	Herstellungskosten der baulichen Anlage				14.940 EUR
	abzgl. lineare Alterswertminderung		75,00%	=	-11.205 EUR
<hr/>					
	Zeitwert Doppelgarage (Geb. 2)			=	3.735EUR

Gebäude 3:**Einzelgarage****Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 18,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Garage Typ 14.1, Standardstufe 3,5, nicht unterkellert

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie.

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

Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Keine

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,137 -Stand III/2016-

Baujahr

Um 1980

Gebäudealter

36 Jahre zum Wertermittlungsstichtag (=Gesamtnutzungsdauer)

Restnutzungsdauer

Das Gebäude befindet sich in mittelmäßigem Zustand.

Die Restnutzungsdauer wird entsprechend der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters festgelegt. Es wurden keine besonderen Renovierungen/Modernisierungen vorgenommen, welche eine Erhöhung der Restnutzungsdauer zur Folge hätte.

Gebäudealter 36 Jahre

RND 24 Jahre

GND 60 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m ² :				365,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	1,000	=	365,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,137	=	415,01EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	18,00	=	7.470 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten des Gebäudes				7.470 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Keine			=	0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				7.470 EUR
abzgl. lineare Alterswertminderung		60,00%	=	-4.482 EUR
<hr/>				
Zeitwert Garage (Geb. 3)			=	2.988EUR

Vorläufiger Sachwert

Zeitwert Mehrfamilienhaus (Geb.1)				178.471 EUR
Zeitwert Doppelgarage (Geb. 2)				3.735 EUR
Zeitwert Einzelgarage (Geb. 3)				2.988 EUR
<hr/>				
Zeitwert der Gebäude				185.194 EUR
Bauliche Außenanlagen (geschätzter Zeitwert)		5,00%	=	9.260 EUR
<hr/>				
Zeitwert aller baulicher Anlagen				194.454 EUR
zzgl. Bodenwert			+	240.948 EUR
<hr/>				
Vorläufiger Sachwert				435.402EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Renovierungsanstau:

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

Der Kostenansatz in der Wertermittlung ist ausdrücklich nicht als umfassende Kostenschätzung nach DIN 276 zu verstehen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden bzw. wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gebäude 1:

- die Balkonbeläge im EG, OG und DG sind beschädigt
- das Mosaikparkett ist renovierungsbedürftig
- die Fassade ist renovierungsbedürftig
- die Unterseiten der Balkone sind teils schadhaft

- die Haustüre ist erneuerungsbedürftig
- der Sockelputz ist schadhaft

Grob überschlägig geschätzte Kosten (alterswertgemindert und marktorientiert) für die Beseitigung des Renovierungsanstaus bzw. der Mängel/ Schäden sowie eventueller merkantiler Minderwert für Mängel, deren Behebung unwirtschaftlich ist: = 28.000EUR

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

- die Dacheindeckung ist asbesthaltig
- die Fassade ist renovierungsbedürftig

Grob überschlägig geschätzte Kosten (alterswertgemindert) für die Beseitigung des Renovierungsanstaus bzw. der Mängel/ Schäden sowie eventueller merkantiler Minderwert für Mängel, deren Behebung unwirtschaftlich ist (nötigste Arbeiten): = 2.250EUR

c) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau am Gebäude 3:

Keine = 0EUR

Sonstiges:

Barwert der Mietdifferenz zwischen tatsächlicher und orstüblicher Miete (siehe Ertragswertermittlung) = 12.087EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 42.337EUR

**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 Einfamilienwohnhaus- hausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und wird durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Grundlage

Im Band II, Grundstücksbewertung von Sprengnetter, ist ein bundesdurchschnittlicher Überblick über Sachwertfaktoren für verschiedene Gebäudekategorien veröffentlicht.

Herangezogen wird das Sachwertfaktor- Gesamt- und Referenzsystem 2013 für Mehrfamilienhäuser. Bei der Auswertung wurde das Sachwertmarktanpassungsfaktor-Gesamtsystem 2006 auf das in der Sachwertrichtlinie empfohlene NHK 2010 Modell umgerechnet und mit aktuellen Kaufpreisen plausibilisiert.

(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, Band 3, Seite 3.03/4.3/1).

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Sachwertfaktor auf etwa 0,82.

Es hat sich allerdings herausgestellt, dass diese Sachwertfaktoren für XXX nicht plausibel und somit nicht anwendbar sind.

Region

Der Gutachterausschuss von XXX hat keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Im Grundstücksmarktbericht 2016 XXX sind Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Bei einem Bodenwertniveau von 400,- Euro und dem ermittelten vorläufigen Sachwert beläuft sich der Sachwertfaktor auf 1,1. Für Dreifamilienhäuser wurden keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,07 als angemessen erachtet. Dies entspricht den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen zum Wertermittlungstichtag. Hierbei wurde die verstärkte Nachfrage nach derartigen Immobilien berücksichtigt.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	435.402EUR
Sachwertfaktor: 1,07		
das entspricht einem Zuschlag von 7,00%	=	30.478EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		465.880EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Sachwertermittlung)	= -	42.337EUR
Sachwert	=	423.543EUR

6.8 Ertragswert -zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2016

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 18 % und 22 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,00 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Verwaltungskosten:

300,00EUR	3	Einheiten	=	900EUR
40,00EUR	3	Garagen	=	120EUR

Instandhaltungsrücklage:

10,30EUR	287,30	m ² Wohnfläche	=	2.959EUR
65,00EUR	3	Garagen	=	195EUR

Mietausfallwagnis:

24.588,00EUR	2,0%		=	492EUR
--------------	------	--	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt **4.666EUR**

Das entspricht ungefähr **19,00%**

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Einflussfaktoren

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

Regionalbezug

Der Gutachterausschuss von XXX hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen ermittelt.

Der Gutachterausschuss für XXX hat in seinem Grundstücksmarktbericht für 2016 folgende Liegenschaftszinssätze für XXX und Stadtteile ermittelt:

Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohnungen **1,00 - 3,50 %**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Veröffentlichung 2015):

EFH mit ELW bis 3FH **2,50 - 4,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

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

2,50%

(Einstufungskriterien: Dreifamilienwohnhausgrundstück, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, mittlere Grundstücksausnutzung, Renovierungsanstau und einige Schäden).

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

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

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

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

24	Jahre	x	1.939EUR	=	46.536EUR
15	Jahre	x	70EUR	=	1.050EUR
24	Jahre	x	40EUR	=	960EUR
					<hr/>
					48.546EUR

48.546 EUR	/	2.049 EUR	=	23,69
gerundet	=	24	Jahre	

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt: **24 Jahre**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

Ertragswertermittlung:**Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

Dreifamilienhaus

Vierzimmerwohnung im EG	104,31	m ²
Vierzimmerwohnung im OG	104,31	m ²
Zweizimmerwohnung im DG	65,88	
Einzelnes Zimmer im DG	12,80	m ²
	<u>287,30</u>	m ²

Mietsituation

Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag komplett vermietet. Bei den Mietern handelt es sich um Langzeitmieter.

Die Erdgeschosswohnung ist für eine Nettokaltmiete von 552,20 Euro, inklusive Garage, vermietet.

Die Obergeschosswohnung ist für eine Nettokaltmiete von 406,48 Euro, inklusive Garage, vermietet.

Die Dachgeschosswohnung ist für eine Nettokaltmiete von 414,15 Euro, inklusive Garage, vermietet.

Die Mietverträge bestehen schon seit längerer Zeit. Mieterhöhungen wurden in den letzten Jahren keine vorgenommen.

**Marktüblich erzielbare
Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Lt. Immobilienpreisspiegel 2016 XXX lag die durchschnittliche Wohnungsmiete in XXX für einfache Ausstattung bei 6,00 bis 7,00 Euro/m² Wohnfläche, für gute Ausstattung bei 7,00 bis 9,00 Euro/m² und für gehobene Ausstattung bei 9,00 bis 11,00 Euro/m².

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.geoport.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2016 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt tXXX ebenfalls durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.

	Angebote (Basis: 276 Angebote)		
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
Wohnungen	264		
bis 30 m ²	10 (3,8 %)	12,38 €	8,40 € - 15,20 €
31 - 60 m ²	74 (28 %)	9,38 €	6,67 € - 12,50 €
61 – 90 m ²	106 (40,2 %)	8,26 €	6,47 € - 11,00 €
91 – 120 m ²	48 (18,2 %)	8,35 €	6,00 € - 12,50 €
121 – 160 m ²	21 (8 %)	8,81 €	6,68 € - 12,00 €
> 160 m ²	5 (1,9 %)	9,89 €	7,95 € - 12,70 €
Häuser	12		
bis 90 m ²	0 (0 %)		kein Angebot
91 – 120 m ²	2 (16,7 %)	9,58 €	8,25 € - 10,91 €
121 – 160 m ²	7 (58,3 %)	9,30 €	6,75 € - 10,69 €
> 160 m ²	3 (25 %)	7,64 €	6,73 € - 9,00 €

Gesuche (Basis: 922 Gesuche)			
Größe	Anzahl Gesuche	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
Wohnungen	812		
bis 30 m ²	26 (3,2 %)	9,84 €	6,67 € - 13,93 €
31 - 60 m ²	286 (35,2 %)	6,64 €	4,17 € - 9,03 €
61 – 90 m ²	313 (38,5 %)	6,19 €	4,00 € - 8,87 €
91 – 120 m ²	135 (16,6 %)	6,21 €	3,68 € - 8,97 €
121 – 160 m ²	45 (5,5 %)	6,03 €	3,45 € - 8,59 €
> 160 m ²	7 (0,9 %)	5,77 €	1,64 € - 10,00 €
Häuser	110		
bis 90 m ²	17 (15,5 %)	6,33 €	3,57 € - 10,28 €
91 – 120 m ²	34 (30,9 %)	6,05 €	3,15 € - 7,86 €
121 – 160 m ²	30 (27,3 %)	5,82 €	3,33 € - 8,00 €
> 160 m ²	29 (26,4 %)	6,23 €	4,50 € - 10,29 €

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

Gemäß Recherchen lag die Marktmiete für derartige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in XXX bei rund **6,50 bis 7,-- Euro pro m² Wohnfläche**. Diese Miete wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt (nach Beseitigung des Renovierungsanstaues und der Schäden etc.).

Die tatsächlich vereinbarten Mieten im EG und OG weichen von den marktüblichen Mieten nach unten ab, insbesondere im OG. Durch eine Mieterhöhung kann die Miete bis zu 20 % angehoben werden. Trotzdem weicht aber die OG-Miete dann noch von der marktüblichen Miete nach unten ab. Erst nach drei Jaren besteht die Möglichkeit einer weiteren Mieterhöhung um dann auf die ortsübliche Miethöhe zu gelangen. Die Differenz wird als Barwert bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Vierzimmerwohnung im EG	104,31	6,60EUR	688EUR
2) Vierzimmerwohnung im OG	104,31	6,80EUR	709EUR
3) Zweizimmerwohnung im DG	65,88	6,90EUR	455EUR
4) Separates Zimmer mit Balkon im DG	12,80	6,80EUR	87EUR
5) Doppelgarage		-pauschal-	70EUR
6) Einzelgarage		-pauschal-	40EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 2.049EUR

Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat	=	2.049EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)	=	24.588EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung	=	-4.666EUR
Reinertrag	=	19.922EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 240.948EUR x 2,50%	=	-6.024EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	13.898EUR
Barwertfaktor bei 24 Jahren RND 2,50% Liegenschaftszinssatz	x	17,88
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	248.496EUR
zzgl. Bodenwert	=	240.948EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	489.444EUR
Besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-42.337EUR
Ertragswert	=	447.107EUR

Berücksichtigung des Uunderrent

Berücksichtigung der Mietdifferenz in der OG-Wohnung:

Sofortige Mieterhöhung um bis zu 20 % möglich:

$$406,00\text{EUR} \times 1,20 = 487,20\text{EUR}$$

Weitere Mieterhöhung nach drei Jahren um 20%

$$487,20\text{EUR} \times 1,20 = 584,64\text{EUR}$$

Weitere Mieterhöhung nach sechs Jahren auf ortsübliche Miete:

$$709,00\text{EUR}$$

Barwert der Mietdifferenz bei einer Verzinsung von 1 %,

Laufzeit drei Jahre:

$$97,44\text{EUR} \times 12 = 1.169 \text{ EUR}$$

$$1.169,28\text{EUR} \times 2,9410 = 3.439 \text{ EUR}$$

Barwert der Mietdifferenz bei einer Verzinsung von 1 %,

Laufzeit sechs Jahre:

$$124,36\text{EUR} \times 12 = 1.492 \text{ EUR}$$

$$1.492,32\text{EUR} \times 5,7950 = 8.648 \text{ EUR}$$

**Barwert der Mietdifferenz zwischen tatsächlicher
und ortsüblicher Miete:**

$$12.087 \text{ EUR}$$

6.9 Verkehrswert -zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2016

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	423.543EUR
ERTRAGSWERT	447.107EUR

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 Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in XXX, XXX, Flst. Nr. XXX -zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2016- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 447.000EUR
--

(in Worten: Vierhundertsevenundvierzigtausend Euro)
--

Anmerkung:

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

Entwicklungen des Immobilienmarktes, die sich nach den jeweiligen Wertermittlungsstichtagen abgezeichnet haben, fließen nicht in die Wertermittlung mit ein.

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**7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN****Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (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)
- Immobilizarzangsvollstreckung 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
- Wohnimmobilien Marktberichte XXX
- Immobilienmarktberichte XXX von 2011/2016