

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: XXX
XXX
XXX

Geschäfts-Nr.: **XXX**



(Beispielfoto)

Ort: **XXX**
Straße: **XXX**
Objektart: **Wohn- und Geschäftshaus**
(Flst. Nr. XXX)

Wertermittlungsstichtag: **17.07.2015**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

1.575.000EUR

-denkmalgeschütztes Gebäude-

In Worten: Eine Million Fünfhundertfünfundsiebzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 38 Seiten und 6 Anlagen mit 19 Seiten.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
3.1 Grundbucheintragungen	5
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1 Örtliche Lage	7
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	12
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	15
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	15
6. WERTERMITTLUNG	16
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	28
6.5 Verkehrswert	36
6.6 Beantwortung des Beweisbeschlusses	37
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	38
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	1
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	7
Anlage 4: Lageplan M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	8

Die Anlagen sind dem Mustergutachten nicht beigelegt.

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Dreigeschossiges, teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit je drei Einzimmerwohnungen und drei Zweizimmerwohnungen sowie einer Gaststätte.	
Wertermittlungsstichtag	17.07.2015	
Flst.Nr.	XXX	
Grundstücksgröße	165 m ²	
Vermietbare Flächen	Nutzfläche Gaststätte im EG mit Lager KG	142,54 m ²
	Einzimmerwohnung im 1.OG	33,88 m ²
	Zweizimmerwohnung im 1.OG	50,88 m ²
	Einzimmerwohnung im 2.OG	33,42 m ²
	Zweizimmerwohnung im 2.OG	49,84 m ²
	Einzimmerwohnung im DG	29,11 m ²
	Zweizimmerwohnung im DG/2.DG	48,59 m ²
Baujahr	Um 1750	
Jahres-Rohertrag	68.760 EUR	
Bewirtschaftungskosten	14,40%	
Liegenschaftszinssatz	2,90%	
Vervielfältiger	24,96	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	45	
Bodenwert	429.000 EUR	
Sachwert	1.544.077 EUR	
Ertragswert	1.575.468 EUR	
Verkehrswert zum 17.07.2015	1.575.000 EUR	
Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche	4.057 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	22,91	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	4,37%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,74%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohn- und Nutzfläche)	1.105 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

Geschäfts-Nr.: **XXX**

Ort: **XXX**

Straße: **XXX**

Flst.Nr.: XXX

Landkreis: XXX

Auftragsinhalt: Es ist Beweis zu erheben über die Behauptung der Antragstellerseite, der Grundstückswert des Grundstücks Gemarkung XXX, Flurstück Nr. XXX, Gebäude- und Freifläche, XXX betrage 1.500.000,- Euro.

Ergänzung des Beweisbeschlusses gemäß Schreiben vom 10.09.2018:
Relevanter Stichtag für das Endvermögen ist der 17.07.2015.

Objektbesichtigung: Am 05.06.2018

Teilnehmer: XXX und XXX sowie der Sachverständige; andere Beteiligte wurden zur Innenbesichtigung nicht zugelassen.

Wertermittlungsstichtag: **17.07.2015**
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: **17.07.2015**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen: - Beweisbeschluss vom XXX und Ergänzung zum Stichtag vom 10.09.2018

Von den Beteiligten übergeben
Unterlagen: - Baupläne historisch / Umbaupläne Januar 2009
- Flächenberechnung des Architekten XXX vom 28.03.2011
- Grundbuchauszug vom 17.01.2017
- Beleihungswertgutachten vom 17.05.2017
- Mietaufstellung 2015, 2016
- Fotos

Erhebungen des
Sachverständigen: - Schriftliche Auskunft des Vermessungsamts XXX (Herr XXX) vom
11.06.2018 bzgl. Baulasten
- Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag gemäß dem § 196 BauGB
gemäß Bodenrichtwertkarte von 2015
- Schriftliche Auskunft aus der Dokumentation altlastenverdächtiger Flächen
der Stadt XXX vom 13.06.2018 (Herr XXX)
- Schriftliche Auskunft des Kämmereiamtes der Stadt XXX (Herr XXX) vom
21.06.2018 bzgl. öffentliche Abgaben und Erschließungskosten
- Auskunft über Bebauungsplan und Flächennutzungsplan aus dem
Geodatenportal der Stadt XXX am 11.06.2018
- Anforderung der Mietpreisauswertung von immoscout24.de über "www.on-
geo.de"
- Anforderung des Stadt- und Lageplans über "www.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl.
Vergleichsobjekten

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Grundbuchauszug: Vom 17.01.2017

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

Grundbuch von: XXX

Amtsgerichtsbezirk: XXX

Gemarkung: XXX

Blatt: Nr. XXX

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. XXX Gebäude und Freifläche XXX mit einer Größe von 165 m²
Grundstück Nr. XXX hat mit Nr. XXX gemeinschaftliche Mauern,
desgleichen mit Nr. XXX einen Stock hohe gemeinschaftliche Mauer und
mit Nr. XXX eine 2,22 Meter hohe gemeinschaftliche Mauer;
Kontraktenbuch Bd. XX Seite XXX. Grundstück Nr. XXX hat mit Nr. XXX im
unteren Stock gemeinschaftliche Mauern. Kontraktenbuch Bd. XX Seite
XXX.

Die am Hintergebäude zwischen Nr. XXX und Nr. XXX befindliche Mauer
ist gemeinschaftlich; Grundbuch Band XX Seite XXX.

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

Lfd. Nr. 1)

Die in dem Hinterhaus von Nr. XXX gegen Hof von Nr. XXX angebrachten
Fenster beruhen auf Widerruf. Siehe Grundbuch Bd. XX Seite XXX.

Lfd. Nr. 2)

Es handelte sich um einen Sanierungsvermerk (Das Sanierungsverfahren
ist eingeleitet. Eingetragen am 26.04.2002). Dieser wurde am 29.03.2016
im Grundbuch gelöscht, war also zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2015
noch eingetragen.

Lfd. Nr. 3)

Die Eintragungen wurde im Jahr 2008 gelöscht.

Wertung der Eintragungen:

lfd.Nr. 1)

Die Eintragung hat keine wertbeeinflussende Auswirkung, da gemäß der
aktuellen Pläne keine Fenster zum Flst. Nr. XXX vorhanden sind.

lfd.Nr. 2)

Der Bodenwert wird im Sanierungsgebiet ohne etwaige sanierungsbedingte
Wertsteigerungen angesetzt.

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	<p>Für das Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Anwesen befindet, gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan.</p> <p>Es gibt lediglich eine Satzung vom 12.08.1977, welche der Gemeinde XXX ein Vorkaufsrecht im Gebiet XXX einräumt.</p> <p>Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).</p>
Flächennutzungsplan	<p>Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen.</p>
Zulässige Maß der baulichen Nutzung:	<p>Im Rahmen des § 34 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung.</p>
Baulasten:	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Vermessungsamts XXX (Herr XXX) vom 11.06.2018 ist für das zu bewertende Grundstück folgende Baulast eingetragen:</p> <p>Verfügung der Stadtverwaltung XXX. Frau XXX, wohnhaft in XXX, XXX erklärt zu Protokoll des Bauaufsichtsamtes XXX folgende Baulast:</p> <p>"Als Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. XXX der Gemarkung XXX, XXX übernehme ich zu Lasten dieses Grundstücks für mich und meine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung, den hinteren, östlich der Erdgeschossstreppe liegenden Gebäudeteil (ca. 5 x 7 m) innerhalb von acht Jahren, spätestens jedoch bis 31. März 1970 bis auf Erdgeschosshöhe abzubrechen."</p> <p>XXX, den 24. April 1962</p>
Wertung der Baulast:	<p>Der Zustand des Gebäudes mit Rücksprung als Dachterrasse ab 1.OG ist im Rahmen der Genehmigung zur Umbauplanung im Jahr 2010 bestätigt worden. Der Sachverständige geht davon aus, dass evtl. baurechtliche Maßnahmen in diesem Rahmen spätestens zu diesem Zeitpunkt gefordert worden wären. Die Baulast wird daher als nicht wertmindernd beurteilt.</p>
Denkmalschutz:	<p>Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p>
Sanierungsverfahren:	<p>Das Grundstück lag zum Wertermittlungsstichtag in einem Sanierungsgebiet. Ob das Sanierungsverfahren zum Wertermittlungsstichtag bereits abgeschlossen war, ist nicht bekannt. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wurde erst am 29.03.2016 gelöscht.</p>
Grundstücksqualität:	<p>Baureifes Land, bebaut (gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV).</p>
Baubeschränkungen:	<p>Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung) sind keine Baubeschränkungen bekannt.</p>

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Fünf Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag voll vermietet. Die Gaststätte wird von XXX (Miteigentümer) betrieben, die Wohnung Nr. 2 im 1.OG wird als Büro zur Gaststätte eigengenutzt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage	<p>Die kreisfreie Stadt XXX hat rund XXX Einwohner und befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg, ca. XX km XX von XX und rund XX km südöstlich von XX. XXX liegt am XXX am Rande des XX und am Rande der XX.</p> <p>Das Stadtbild wird von der XXX beherrscht, das XXX war.</p>
Wirtschaftsdaten	<p>XXX ist die XXX. Rund XXX Beschäftigte arbeiten am Wirtschaftsstandort XXX in international renommierten Unternehmen wie z.B. XXX</p> <p>Die weltweit anerkannte XXX, die einzigartige Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und innovativen Unternehmen sowie die Nähe zu den wirtschaftlichen Entwicklungszentren des XXX ziehen zukunftssträchtige Unternehmensgründungen nach sich. Beispiele hierfür sind XXX. Beide Unternehmen sind im XXX ansässig.</p> <p>Zu den strategischen Zielbereichen gehören die Bereiche XXX, Informations- und Umwelttechnologie. Diese Schwerpunkte mit werden die Wirtschaftsentwicklung XXX auch weiterhin bestimmen und durch die Stadt im Rahmen der Wirtschaftsförderung gezielt gefördert.</p> <p>Die Stadt bietet Arbeitsplätze für XXX Erwerbstätige, wovon rund 87 Prozent im Dienstleistungssektor beschäftigt sind. 70 Prozent der XXX sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im wissensintensiven Dienstleistungsbereich. Die XXX ist mit dem XXX der XXX mit rund XX hauptberuflich Beschäftigten</p> <p>Auspendler an den SvB: 45,2 % Einpender an den SvB: 70,1 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.xxx.de)</p>

Konjunktur (Baden-
Württemberg, zum
Wertermittlungsstichtag)

Baden-Württembergs Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2014 nach aktuellem Berechnungsstand preisbereinigt um 2,4 %. Auch im ersten Halbjahr 2015 wird sich der Aufschwung fortsetzen: Im ersten Quartal 2015 dürfte das reale BIP um rund 1½ % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsen sein, für das zweite Quartal ist ein Vorjahreswachstum von 2 % zu erwarten. Die Stimmungs- und produktionsnahen Größen, die in den Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes eingehen, deuten zudem an, dass sich der Aufschwung nicht nur über das Gesamtjahr tragen, sondern in der zweiten Jahreshälfte eine noch stärkere Dynamik entfalten dürfte.

Wesentliche Triebfeder der ausgezeichneten konjunkturellen Lage Baden-Württembergs ist einmal mehr die Auslandsnachfrage. So stiegen die Auslandsumsätze des Verarbeitenden Gewerbes in den Wintermonaten preis- und arbeitstäglich bereinigt um 6,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum an, das Volumen der Auftragseingänge stieg ebenfalls um diesen Wert. (...).

Die Indikatoren zur Binnennachfrage zeigen, dass der Aufschwung auch hier angekommen ist. Das Vorjahresplus bei den Inlandsumsätzen der Industrie von 0,5 % mutet zwar bescheiden an, jedoch ist die Aufwärtstendenz unverkennbar: Gegenüber den Herbstmonaten stiegen diese saisonbereinigt um immerhin 1,2 % an. Auch der Einzelhandel verspürt Auftrieb: Die Umsätze lagen in den Wintermonaten 5,0 % über denen des Vorjahres. Eine wichtige Stütze der Binnenkonjunktur bleibt der Arbeitsmarkt(...). So stieg (...) die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Monaten November bis Januar um 2,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Die Anzahl der Arbeitslosen belief sich im ersten Quartal 2015 auf 239 000 Personen, und lag damit leicht unterhalb des Vorjahresniveaus.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Konjunkturbericht 2015/2 -Ausschnitte-)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in XXX bis zum Jahre 2030 um etwa 5,2 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 2 (Zentren der Wissenschaft)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von ImmobilienScout24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April 2015 bis September 2015 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk XXX durch eine überdurchschnittliche bis stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

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

Gemäß der Gewerbe-Mietbeobachtung von ImmobilienScout24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April 2015 bis September 2015 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk XXX durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbemietraum geprägt.

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

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich am westlichen Rand der XXX von XXX an der Ecke XXX / XXX.

Bauweise:	Geschlossene Zeilenbebauung
Wohnlage:	Gute Wohnlage innerhalb der Altstadt
Geschäftslage:	Gute Wohn- und Geschäftslage innerhalb der Altstadt
Umliegende Bebauung:	Wohnbebauung sowie Geschäfte, Büros, Lokale; direkt benachbart ist eine Kirche.
Entfernung zur Stadtmitte:	Das zu bewertende Objekt befindet sich am westlichen Rand der XXX von XXX, ca. XXX m vom XXX entfernt.

Infrastruktur

Individualverkehr: XXX wird im Westen von der AX tangiert, die die Region Richtung Norden mit XXX und Richtung Süden mit XXX verbindet. Die westlich der Innenstadt beginnende XXX verbindet XXX mit XXX. Beide Autobahnen treffen sich auf XXX im XXX, und die XXX trifft sich am XXX mit der XXX, welche die Region nach Osten mit XXX verbindet.

Ferner durchziehen die Stadt in Nord-Süd-Richtung die XXX (XXX) und in Ost-West-Richtung die XXX (XXX). Beide treffen sich im Stadtzentrum am XXX, ca. XXX m vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV: Innerhalb von XXX und den umliegenden Gemeinden gibt es ein Bus- und Straßenbahnliniennetz. Die nächste Straßenbahn- und Bushaltestelle befindet sich am XXX, ca. XXX m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Im Fernverkehr der Bahn ist XXX mit ICEs der Linien XXX–XXX, XXX–XXX und XXX–XXX erreichbar, sowie mit Eurocitys der Linien XXX–XXX, XXX–XXX und XXX–XXX. Der XXX Hauptbahnhof ist ca. XXX m entfernt.

Schulen: In der XXX sind sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten: Sind für Dinge des täglichen Bedarfs in XXX vorhanden und zu Fuß (XXX) oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Öffentliche Einrichtungen: Die für eine Großstadt dieser Art üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: XXX: Betonpflastersteine ohne separate Gehwege
XXX: asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straßen

Störende Betriebe in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen: **Definition:**

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden die üblichen innerstädtischen Immissionen festgestellt.

Zusammenfassende

Beurteilung:

Gute Wohnlage und gute Geschäftslage am westlichen Rand der XXX Altstadt in einem Mischgebiet.

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

Grundstücksbreite:

Zwischen ca. 6 m und 15,10 m -von der XXX aus-

Grundstückstiefe:

Zwischen ca. 8,65 m und ca. 14 m -von der XXX aus-

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Grundstück komplett überbaut und weist somit Grenzbebauung zu allen Seiten auf.

Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

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

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

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 Aufhaltungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umweltschutz, XXX (Herr XXX) vom 13.06.2018 ist das Grundstück Flst. Nr. XXX nicht im Altlasten- bzw. Bodenschutzkataster verzeichnet. Diese Angaben beruhen auf dem Stand der Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2011.

Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt. Gemäß Auskunft des Kämmereiamtes von XXX vom 21.06.2018 wurden für das zu bewertende Grundstück alle Erschließungskosten und Anschlusskosten bezahlt.
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon, Kabelfernsehen und Kanalisation
Einfriedigung:	Keine vorhanden (Grundstück ist komplett überbaut)
Außenanlagen:	Keine Freiflächen
Parkmöglichkeiten:	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Parkmöglichkeiten. Insgesamt ist im umliegenden Straßenraum die Parkplatzsituation schwierig.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand!

Es konnte nur die Einzimmerwohnung im 1. OG, die Gaststätte und der Keller besichtigt werden.

Der Zustand zum Wertermittlungstichtag wird gemäß Angabe beschrieben.

Gemäß Angabe von Herrn XXX sind alle Wohnungen in gleichem Zustand. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass dies auch zum Wertermittlungstichtag 2015 zutrifft. Etwaige Änderungen des Gebäudezustands nach 2015 bleiben unberücksichtigt (soweit bekannt).

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

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. XXX befindet sich ein dreigeschossiges, teilweise unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte im EG und je einer Einzimmer- und einer Zweizimmerwohnung im 1.OG, 2.OG und DG. Der Zugang zur Gaststätte und zum Treppenhaus liegt an der XXX.

Nutzung :

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

KG:

Zwei Räume (Lager zur Gaststätte), Kühlraum.
Die Nutzfläche beträgt ca. 34 m².

Gaststätte im EG:

Gastraum, Küche, Damen-WC, Herren-WC und Abstellraum.
Die Nutzfläche der Gaststätte mit Nebenräumen beträgt ca. 108 m²

1.OG:

Einzimmerwohnung mit Wohn-/Schlafzimmer, Küche und Dusche/WC. Die Wohnfläche beträgt ca. 33,88 m²

Zweizimmerwohnung mit Wohn-/Essraum mit offener Küche, Schlafzimmer und Dusche/WC. Die Wohnfläche beträgt 50,88 m². Die Wohnung wird derzeit als Büro zur Gaststätte eigengenutzt.

Außerdem befinden sich im 1.OG die Waschküche sowie sechs Abstellräume für die Wohnungen.

2.OG:

Einzimmerwohnung Wohn-/Schlafzimmer mit Küche, Dusche/WC und Diele. Die Wohnfläche beträgt ca. 33,42 m².

Zweizimmerwohnung mit Wohn-/Essraum mit offener Küche, Schlafzimmer und Dusche/WC. Die Wohnfläche beträgt 49,84 m².

Im 2. OG ist eine ca. 28,50 m² große Dachterrasse vorhanden, die keiner bestimmten Wohnung zugeordnet ist.

DG:

Einzimmerwohnung mit Wohn-/Schlafraum und offener Küche sowie Dusche/WC. Die Wohnfläche beträgt ca. 29,11 m².

Zweizimmerwohnung mit Wohn-/Essraum mit offener Küche, Dusche/WC und Dachterrasse im DG sowie Schlafgalerie im 2.DG. Die Wohnfläche im DG beträgt 48,59 m², die Schlafgalerie im 2.DG wird nicht zur Wohnfläche gerechnet.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:	Um 1750
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	Kernsanierung im Jahre 2010 (Heizung, Elektrik, Fenster, Boden-/Wand/Deckenbeläge, Wasserleitungen, Bäder, Dachgaupe - ohne Dämmung).
Anzahl der Geschosse:	Drei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Teilunterkellerung
Dachausbau:	Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Steinfundamente
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Geschosswände:	Außenwände Massivmauerwerk, Innenwände Riegelwände, teils Metallständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, über KG teils Gewölbedecke und teils Holzbalkendecke
Dach:	Walm-/Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung und Zwischensparrendämmung; Speicher ungedämmt
Fassade:	Putzfassade mit Sandsteingewänden
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Ausbau	
Fenster u. Rollläden:	Holzfenster (Sprossenfenster) mit Zweischeibenisolierverglasung, keine Rollläden
Türen:	Holztüren und Holzzargen; normale (ältere) Haustüre
Installation:	Erneuerte Installationen (2010): Strom, Wasser, Abwasser; eine Entkalkungsanlage, ein Kühlraum
Heizung:	Fernwärmezentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Laminat in allen Wohnungen, in der Gaststätte im EG Fliesen, in den Treppenhäusern Fliesen, im KG teils Fliesen, teils Beton

Sanitärräume:	<p><i>EG:</i> Herren-WC mit zwei Urinalen, einem WC und einem Waschbecken, türhoch geflieste Wände, Boden gefliest; Damen-WC mit zwei WCs und einem Waschbecken, türhoch geflieste Wände, Boden gefliest; In den Wohnungen gibt es jeweils eine Dusche mit WC und Waschbecken, Wände überwiegend gefliest und Böden gefliest</p>
Wände:	Textiltapeten in den Wohnungen und im Restaurant
Decken:	Textiltapeten in den Wohnungen
Balkone, Terrasse:	Eine Dachterrasse mit Holzbohlenbelag im 2.OG sowie eine Dachterrasse mit Holzbohlenbelag und Metallgeländer im DG
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr bzw. Umbaujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt
Energieausweis:	Es ist noch kein Energieausweis vorhanden
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "teils verbessert und befriedigend" zu beurteilen. Evtl. Maßnahmen sind an die Anforderungen des Denkmalschutzes anzupassen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gaststätte und sechs kleineren Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen ist zeitgemäß. Bei den Zweizimmerwohnungen dienen die Wohn-/Essräume als Durchgang zum Schlafzimmer. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich. Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Die Sanitärräume sind teilweise innenliegend und nur künstlich zu belichten und zu belüften.</p> <p>Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Grundrisse verwiesen.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in gutem, saniertem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Schäden: - Gaupen sind von außen renovierungsbedürftig</p> <p>Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen 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:	Gaupen, Dachterrassen und Entkalkungsanlage; diese werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Sonstiges Zubehör: Entfällt; evtl. vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in gutem baulichem Zustand, welches 2010 kernsaniert wurde. Das Erscheinungsbild der Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde bisher als Wohn- und Geschäftshaus mit sechs kleineren Wohnungen und einer Gaststätte genutzt.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften bietet sich für das Anwesen auch zukünftig überwiegend eine gemischte Nutzung an. Denkbar wäre auch eine komplette Wohnnutzung oder teilweise freiberufliche Nutzung. Für bauliche Änderungen und Umnutzungen muss jedenfalls bei der zuständigen Baurechtsbehörde ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden. Außerdem sind die Vorschriften des Bebauungsplans, der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuchs zu berücksichtigen.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig gemischte Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschl. des Verfahrens zur

Bodenwertermittlung (§ 16)

- *das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und*
- *das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)*

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)

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

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

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

Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren von bebauten Grundstücken (§ 13 ImmoWertV)

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

Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

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

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein gemischt genutztes Anwesen, welches überwiegend vermietet und teils eigengenutzt ist.

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

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 **1.700,- Euro pro m²** Grundstücksfläche (Wohnbebauung mit einer GFZ von 2,0 für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet) an. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2015 festgelegt und bezieht sich auf Wohnbauflächen.

Die tatsächlich vorhandene wertrelevante GFZ beläuft sich auf rund 3,6. Der Bodenrichtwert ist deshalb mittels einer GFZ-Umrechnung auf die tatsächliche Grundstücksausnutzung umzurechnen. In der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses XXX ist der höchste GFZ-Wert 2,4. Speziell bei höheren GFZ und älterer Bausubstanz liegen die Umrechnungskoeffizienten oft unter denen der WertR gemäß Grundstücksmarktbericht. Daher kann keine direkte Weiterentwicklung des höheren Wertes gemäß WertR angesetzt werden.

Der XXX Grundstücksmarktbericht weist Umrechnungsfaktoren bis zur einer wertrelevanten GFZ von 3,0 aus.

Zur Orientierung wird zudem die GFZ-Kreuztabelle von Sprengnetter herangezogen, die Werte bis zu einer GFZ von 5,0 ausweist. (Quelle: lose Blattsammlung Band 2, S. 3.10.1/8).

Bodenrichtwert-Umrechnung bei Höchstwert GFZ von 2,4 gemäß Grundstücksmarktbericht:

$$1.700 \text{ EUR} \times 1,61 / 1,45 = 1.888 \text{ EUR}$$

Bodenrichtwert-Umrechnung bei Höchstwert GFZ von 3,0 gemäß Grundstücksmarktbericht XXX:

$$1.700 \text{ EUR} \times 1,96 / 1,48 = 2.251 \text{ EUR}$$

Bodenrichtwert- Umrechnungen gemäß Sprengnetter (GFZ 3,6)

$$1.700 \text{ EUR} \times 1,53 = 2.601 \text{ EUR}$$

Generell ist der Umrechnungskoeffizient umso höher, desto höher die GFZ ist. Daher wird der Umrechnungsfaktor von Sprengnetter, welcher die vorhandene wohnrelevante GFZ widerspiegelt als sach- und marktgerecht erachtet.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **2.600,- Euro pro m²** für die zu bewertenden Grundstücke als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für die unbebauten Grundstücke einschließlich GFZ-Umrechnung zugrunde gelegt.

Es handelt sich hierbei um den Anfangswert (ohne Berücksichtigung eventueller durch das Sanierungsgebiet beeinflusster Wertsteigerungen).

Bodenwertermittlung

<i>Flst. Nr. XXX mit einer Größe von 165 m²:</i>			
Bodenrichtwert:		2.600 EUR	
Zu-/Abschläge:		<u>0 EUR</u>	
Bodenwert angepasst		2.600 EUR	
<u>Berechnung:</u>			
165	m ²	x	2.600EUR = 429.000 EUR
Bodenwert			= 429.000EUR

6.3. Sachwert

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer)

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)
(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die
1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.
Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

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

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

Wohn- und Geschäftshaus

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Pläne in Verbindung mit der Ortsbesichtigung ermittelt u. liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.
Die ermittelte BGF beträgt: 662,10 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Wohnhäuser mit Mischnutzung Typ 5.1, Ein- bzw. Zweispänner

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

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 975 EUR /m² BGF
Durchschnittliche Standardstufe: 3,5

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,109 -Stand Mai/2018-

Baujahr

Um 1750

Gebäudealter	> GND																																																												
Modernisierungsgrad	<p>Das Objekt wurde ursprünglich um 1750 errichtet. 2010 wurde das Gebäude kernsaniert (u.a. Heizung, Fenster, Bäder, Leitungen, Elektrik).</p> <p>Im Hinblick auf die durchgeführten 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: 16 Punkte Eingruppierung: ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad 13 Punkte = überwiegend modernisiert ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert</p>																																																												
Restnutzungsdauer	<p>Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.</p> <p>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.</p> $a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$ <p>Aufgrund der Berechnung ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von:</p> <table border="0"> <tr> <td>RND (gerundet)</td> <td>45</td> <td>Jahren</td> </tr> <tr> <td>GND</td> <td>70</td> <td>Jahren</td> </tr> </table>	RND (gerundet)	45	Jahren	GND	70	Jahren																																																						
RND (gerundet)	45	Jahren																																																											
GND	70	Jahren																																																											
Berechnung	<table border="0"> <tr> <td>Kostenkennwert in EUR/m²:</td> <td></td> <td></td> <td>975,00EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4">evtl. Korrekturfaktoren:</td> </tr> <tr> <td>Wohnungsgröße (Ø 40 m²)</td> <td>x</td> <td>1,067</td> <td>1.040,33EUR</td> </tr> <tr> <td>Grundrissart (Zweispänner)</td> <td>x</td> <td>1,000</td> <td>= 1.040,33EUR</td> </tr> <tr> <td>Indexierter Kostenkennwert:</td> <td>x</td> <td>1,109</td> <td>= 1.153,73EUR</td> </tr> <tr> <td>Bruttogrundfläche in m²</td> <td>x</td> <td>662,10</td> <td>= 763.885 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Herstellungskosten des Gebäudes</td> <td></td> <td></td> <td>763.885 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4">in der BGF nicht erfasste Bauteile:</td> </tr> <tr> <td>Gaupen, Dachterrassen, Entkalkungsanlage und Ausbau 2. Dachgeschoss</td> <td></td> <td></td> <td>= 65.000 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Herstellungskosten der baulichen Anlage</td> <td></td> <td></td> <td>828.885 EUR</td> </tr> <tr> <td>abzgl. lineare Alterswertminderung</td> <td></td> <td>35,71%</td> <td>= -295.995 EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Zeitwert Wohn- und Geschäftshaus</td> <td></td> <td></td> <td>= 532.890 EUR</td> </tr> </table>	Kostenkennwert in EUR/m ² :			975,00EUR	evtl. Korrekturfaktoren:				Wohnungsgröße (Ø 40 m ²)	x	1,067	1.040,33EUR	Grundrissart (Zweispänner)	x	1,000	= 1.040,33EUR	Indexierter Kostenkennwert:	x	1,109	= 1.153,73EUR	Bruttogrundfläche in m ²	x	662,10	= 763.885 EUR	<hr/>				Herstellungskosten des Gebäudes			763.885 EUR	in der BGF nicht erfasste Bauteile:				Gaupen, Dachterrassen, Entkalkungsanlage und Ausbau 2. Dachgeschoss			= 65.000 EUR	<hr/>				Herstellungskosten der baulichen Anlage			828.885 EUR	abzgl. lineare Alterswertminderung		35,71%	= -295.995 EUR	<hr/>				Zeitwert Wohn- und Geschäftshaus			= 532.890 EUR
Kostenkennwert in EUR/m ² :			975,00EUR																																																										
evtl. Korrekturfaktoren:																																																													
Wohnungsgröße (Ø 40 m ²)	x	1,067	1.040,33EUR																																																										
Grundrissart (Zweispänner)	x	1,000	= 1.040,33EUR																																																										
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,109	= 1.153,73EUR																																																										
Bruttogrundfläche in m ²	x	662,10	= 763.885 EUR																																																										
<hr/>																																																													
Herstellungskosten des Gebäudes			763.885 EUR																																																										
in der BGF nicht erfasste Bauteile:																																																													
Gaupen, Dachterrassen, Entkalkungsanlage und Ausbau 2. Dachgeschoss			= 65.000 EUR																																																										
<hr/>																																																													
Herstellungskosten der baulichen Anlage			828.885 EUR																																																										
abzgl. lineare Alterswertminderung		35,71%	= -295.995 EUR																																																										
<hr/>																																																													
Zeitwert Wohn- und Geschäftshaus			= 532.890 EUR																																																										

Vorläufiger Sachwert

Zeitwert Wohn- und Geschäftshaus			532.890 EUR
Zeitwert der Gebäude			532.890 EUR
Bauliche Außenanlagen (geschätzter Zeitwert- hier nur Hausanschlüsse)	2,00%	=	10.658 EUR
Zeitwert aller baulicher Anlagen			543.548 EUR
zzgl. Bodenwert		+	429.000 EUR
Vorläufiger Sachwert			972.548EUR

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.

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

- die Gaupen sind von außen renovierungsbedürftig

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: = 12.000EUR

Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 12.000EUR

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

Für Wohn- und Geschäftshäuser werden üblicherweise von den Gutachterausschüssen keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Region

Der Gutachterausschuss der Stadt XXX hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2016 Marktanpassungsfaktoren für Drei- bis Vierfamilienhäuser herausgegeben. Diese können zur Orientierung herangezogen werden.

Nach dieser Auswertung beläuft sich der Marktanpassungsfaktor für Drei- bis Vierfamilienhäuser in der Lageklasse 1 (XXX) auf 1,52 (Auswertungszeitraum 2014/2015).

Im Grundstücksmarktbericht 2014 wird der Marktanpassungsfaktor aus dem Auswertungszeitraum 2010 bis 2013 abgeleitet und ist für 2015 nicht mehr anzuwenden.

Für gemischt genutzte Gebäude mit mehr Wohneinheiten liegen die Sachwertfaktoren gewöhnlich etwas niedriger als bei Wohngebäuden.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein **Marktanpassungsfaktor von 1,60** als angemessen erachtet. Dies entspricht den Erfahrungswerten bei ähnlichen Objekten in vergleichbaren Lagen. Hierbei wurde insbesondere die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt; es ist festzustellen, dass die Preise in den vergangenen Monaten deutlich angezogen haben.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	972.548EUR
Sachwertfaktor:	1,60	
das entspricht einem Zuschlag von	60,00%	= 583.529EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.556.077EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden, Mängel, Renovierungsanstau etc.	= -	12.000EUR
Sachwert	=	1.544.077EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 18 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

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

2. Die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

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

4. Die Betriebskosten.

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

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

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

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 13 % und 17 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 14,40 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Verwaltungskosten:

68.760,00EUR 3,5% = 2.407EUR

Instandhaltungsrücklage (erhöht, da denkmalgeprägt)

14,00EUR 388,26 m² Wohn-/Nutzfl.= 5.436EUR

Mietausfallwagnis:

68.760,00EUR 3,0% = 2.063EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt

9.906EUR

Das entspricht ungefähr

14,40%

Quelle: http://www.gug-aktuell.de/Aktuelle_Daten/Bewirtschaftungskosten_ab_01_0/bewirtschaftungskosten_ab_01_01_2017.html

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 für XXX hat im Grundstücksmarktbericht 2016 folgende Liegenschaftszinssätze für XXX und Stadtteile ausgewiesen (Spanne für Lageklasse 1-4).

Drei- bis Vierfamilienhaus	0,50 - 4,00 %
Wohn- und Geschäftshäuser	2,00 - 6,00 %

Im Grundstücksmarktbericht 2014 wurden keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Mannheim hat für das Jahr 2014/2015 folgende Liegenschaftszinssätze für Mannheim ermittelt:

Mischgrundstücke mit gewerblichem Anteil < 50 %	
20 - 35 Jahre RND	3,6 % (Spanne 3,2 - 4,5 %)
36 - 50 Jahre RND	4,1 % (Spanne 3,8 - 4,9 %)

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

Wohn- und Geschäftshäuser, 20 % bis 80 %	
Gewerbeflächenanteil	4,50 - 7,00 %

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:**

2,90%

(Einstufungskriterien: Wohn- und Geschäftshaus in guter Lage am Rande der XXX, saniert, sehr gute Grundstücksausnutzung - komplett überbaut, ca. 2/3 Wohnnutzung, 1/3 gewerbliche Nutzung als Gastronomie).

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).

Hier ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: **45 Jahre**

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)**

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

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes vor Ort ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohn-/Nutzfläche beträgt:

Gaststätte mit Nebenräumen im EG	108,23	m ²
Lagerflächen im KG	34,31	m ²
	<hr/>	
	142,54	m ²
Einzimmerwohnung Nr.1 im 1.OG	33,88	m ²
Zweizimmerwohnung Nr. 2 im 1.OG (derzeit als Büro genutzt)	50,88	m ²
Einzimmerwohnung Nr. 3 im 2.OG	33,42	m ²
Zweizimmerwohnung Nr. 4 im 2.OG	49,84	m ²
Einzimmerwohnung Nr.5 im DG	29,11	m ²
Zweizimmerwohnung Nr.6 im 1.OG	48,59	m ²
	<hr/>	
Wohn-/Nutzfläche gesamt	388,26	m²

Mietsituation

Fünf Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag voll vermietet.
Die Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag 2015 wie folgt vermietet:

Die Einzimmerwohnung Nr. 1 im 1.OG ist für eine Nettokaltmiete von 480,- Euro vermietet.

Die Zweizimmerwohnung Nr. 2 im 1.OG ist als Büro zur Gaststätte eigengenutzt.

Die Einzimmerwohnung Nr. 3 im 2.OG ist für eine Nettokaltmiete von 480,- Euro vermietet.

Die Zweizimmerwohnung Nr. 4 im 2.OG ist für eine Nettokaltmiete von 715,- Euro vermietet.

Die Einzimmerwohnung Nr. 5 im DG ist für eine Nettokaltmiete von 500,- Euro vermietet.

Die Zweizimmerwohnung Nr. 6 im DG ist für eine Nettokaltmiete von 715,- Euro vermietet.

Die Gaststätte wird von XXX betrieben. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.500,- Euro. Der Vertrag wurde bereits bis 2021 verlängert.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Wohnen:

Für die Stadt XXX gibt es einen Mietspiegel.

Die Basismietpreistabelle gibt Basismieten in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche an:

Für Baujahre bis 1889

bis 30 m ² :	7,75EUR	pro m ²
bis 34 m ² :	7,27EUR	pro m ²
bis 49 m ² :	6,36EUR	pro m ²
bis 50 m ² :	6,33EUR	pro m ²
bis 51 m ² :	6,30EUR	pro m ²

Für Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse ist ein Abschlag von 3 % vorzunehmen. Da im 2. OG allerdings eine Dachterrasse vorhanden ist, die offenbar keiner Wohnung zugeordnet ist und allgemein genutzt werden kann, wird kein Abschlag vorgenommen.

Für die Verbesserung von energetischen Eigenschaften wird ein Zuschlag von 5 % angesetzt (Heizung, Fenster, keine Außenwanddämmung).

Für die Lage in XXX wird ein Zuschlag von 28 % angegeben.

Somit ist ein Zuschlag von 33 % für die Wohnungen sachgerecht.

Die Mietpreisspanne wird mit +/- 22 % angegeben.

Berechnung			Spanne
7,75EUR	x 1,33 =	10,31EUR	(8,04-12,58 EUR)
7,27EUR	x 1,33 =	9,67EUR	(7,54-11,80 EUR)
6,36EUR	x 1,33 =	8,46EUR	(6,60-10,32 EUR)
6,33EUR	x 1,33 =	8,42EUR	(6,57-10,27 EUR)
6,30EUR	x 1,33 =	8,38EUR	(6,54-10,22 EUR)

Der Mietspiegel basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im "freien" Wohnungsmarkt für Wohnraum von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden gemäß der gesetzlichen Bestimmungen Informationen aus Mietverhältnissen verwendet, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren angepasst oder neu vereinbart wurde. Es ist jedoch nicht unüblich, dass die marktübliche Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht (aufgrund von Mietpreisveränderungen).

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

Gemäß der Mietbeobachtung von ImmobilienScout24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April 2015 bis September 2015 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk XXX (XXX) durch eine überdurchschnittliche bis stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Angebote (Basis: 216 Angebote), hier nur Wohnungen			
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
Wohnungen	212	12,33	
bis 30 m ²	26 (12,3 %)	15,65 €	5,89 € - 19,00 €
> 30 – 60 m ²	68 (32,1 %)	12,74 €	10,00 € - 22,50 €
> 60 – 90 m ²	68 (32,1 %)	10,90 €	7,74 € - 19,25 €
> 90– 120 m ²	24 (11,3 %)	11,97 €	5,40 € - 16,00 €
> 120 – 160 m ²	17 (8,0 %)	11,99 €	9,57 € - 15,26 €
> 160 m ²	9 (4,2 %)	12,04 €	9,67 € - 14,75 €

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

Gesuche (Basis 2.581 Gesuche), hier nur Wohnungen			
Größe	Anzahl Gesuche	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
Wohnungen	2496		
bis 30 m ²	166 (6,7 %)	11,66 €	7,00 € - 18,42 €
> 30 - 60 m ²	972 (38,9 %)	8,18 €	5,00 € - 11,57 €
> 60 - 90 m ²	856 (34,3 %)	7,51 €	4,41 € - 11,00 €
> 90-120 m ²	359 (14,4 %)	7,42 €	3,75 € - 11,48 €
> 120 - 160 m ²	108 (4,3 %)	7,35 €	3,33 € - 12,00 €
> 160 m ²	35 (1,4%)	4,86 €	1,15 € - 10,00 €

In der Auswertung über www.wohnpreis.de wird für XXX eine Mietspanne für Wohnungen in den letzten 24 Monaten von 5,38 - 17,56 Euro pro m² Wohnfläche angegeben (1.036 Fälle). Für die XXX lag die Durchschnittsmiete der letzten 24 Monate bei 11,07 Euro/m².

Für weiter zurückliegende Zeiträume gibt es hier allerdings keine Auswertung.

Gemäß Recherchen ist für die **Wohnungen** eine Nettokaltmiete zwischen **12,80 und 13,70 Euro/m² Wohnfläche** marktgerecht.

Diese Mieten scheinen aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und werden deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Die tatsächlichen Mieten liegen etwas über den als nachhaltig erzielbaren angesetzten Mieten. Diese liegen aber insgesamt gesehen innerhalb der 20% Spanne, die mit einer möglichen Mieterhöhung erreicht werden könnten, sodass eine Anpassung wegen overrented-Mieten entfällt.

Gewerbe:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von April bis September 2015 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der PLZ-Bereich XXX durch eine stark durchschnittliche Nachfragesituation nach Gewerbemietraum geprägt.

Angebote PLZ XXX				
Größe	Anzahl Gesuche	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall (90 %)
Büro/Praxis	19	28	13,24 €	9,00 € - 20,00 €
Einzelhandel	22	22	40,26 €	14,40 € - 82,35 €
Hallen/Produktion	2	0		
Sonstige Gewerbeimmobilien	1	2	13,18 €	10,00 € - 16,36 €

Immobilientyp	Anzahl Gesuche	Angebote PLZ XXX		
		Anzahl Angebote	Pacht je m ²	Streuungsintervall (90 %)
Gastronomie	50	2	17,01 €	16,36 € - 17,65 €
Hotel				

Immobilientyp	Anzahl Gesuche	Angebote Stadt XXX gesamt		
		Anzahl Angebote	Pacht je m ²	Streuungsintervall (90 %)
Gastronomie	43	8	11,80 €	7,85 € - 17,65 €
Hotel		1	10,42 €	

Für die Gaststätte werden die Jahrespachtwerte (Jahresrohertrag) sowohl
1. aus den Nutzflächen und deren ortsüblichem Mietwert als auch
2. aus dem (durchschnittlichen) ortsüblichen Jahresnettoumsatz
ermittelt.

1. Ermittlung des Jahrespachtwertes auf der Basis von Mietwerten

Für die Gaststätte orientiert sich der Mietwert in etwa an den Ladenmieten.

Es wird eine fiktive Pachtwertermittlung durchgeführt (nach Sprengnetter Grundstücksbewertung- bzw. nach Kranich -Wertermittlungsforum-).

Restaurant

Der Jahresumsatz liegt bei einfachen Restaurants etwa zwischen 1.500,-- Euro und 4.000,-- Euro pro Stuhl.

(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, Band 4, Seite 3.41/6/3, (Stand 2014))

Für die fiktive Pachtwertermittlung wird lage- und objektbedingt ein Umsatz von 5.000,-- Euro pro Stuhl und Jahr als marktgerecht angesetzt (angepasst auf Wertermittlungstichtag).

Bei einer Gastraumfläche von ca. 67 m² wird ein Flächenbedarf von 1,5 m² pro Stuhl unterstellt. Somit werden 45 Plätze im Innenbereich angesetzt. Für die Außenbewirtschaftung stehen 8 Tische mit je 4 Stühlen zur Verfügung. Die Außenbewirtschaftung wird jahreszeitenbedingt mit 1/4 des Wertes der Innenbewirtschaftung angesetzt.

Bei 45 Plätzen im Innenbereich und 8 im Außenbereich (1/4 von 32 Plätzen) ergibt dies insgesamt einen fiktiven Jahresnettoumsatz von 265.000,-- Euro.

Die angemessene Pacht für die Restauration liegt zwischen 10 % und 12 % des Jahresnettoumsatzes (bei guter Lage). Dies entspricht einer Jahrespacht zwischen 26.500,-- Euro und 31.800,-- Euro bzw. einer monatlichen Pacht zwischen 2.208,-- und 2.650,-- Euro.

Die tatsächliche Miete liegt über dieser Spanne, allerdings handelt es sich um eine interne Vermietung innerhalb der Eigentümer.

Die gewerbliche Miete für die Gaststätte im EG mit Lagerräumen im KG wird mit rund 2.440,- Euro als marktgerecht und nachhaltig erzielbar angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Nutzfläche KG (Nebenräume zu Gaststätte)	34,31	8,00EUR	274EUR
2) Nutzfläche Gaststätte mit Nebenräumen im EG	108,23	20,00EUR	2.165EUR
3) Wohnfläche Einzimmerwohnung im 1. OG	33,88	13,70EUR	464EUR
4) Wohnfläche Zweizimmerwohnung im 1. OG	50,88	13,30EUR	677EUR
5) Wohnfläche Einzimmerwohnung im 2. OG	33,42	13,70EUR	458EUR
6) Wohnfläche Zweizimmerwohnung im 2. OG	49,84	13,20EUR	658EUR
7) Wohnfläche Einzimmerwohnung im DG	29,11	13,80EUR	402EUR
8) Wohnfläche Zweizimmerwohnung im DG	48,59	13,00EUR	632EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 5.730EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 68.760EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -9.906EUR
Reinertrag			= 58.854EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 429.000EUR x 2,90%			= -12.441EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 46.413EUR
Barwertfaktor bei 45 Jahren RND 2,90% Liegenschaftszinssatz			x 24,96
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 1.158.468EUR
zzgl. Bodenwert			= 429.000EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 1.587.468EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden, Mängel, Renovierungsanstau etc.			= - 12.000EUR
Ertragswert			= 1.575.468EUR

6.5. Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	1.544.077EUR
ERTRAGSWERT	1.575.468EUR

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, Flst. Nr. XXX -zum Wertermittlungstichtag 05.06.2018- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 1.575.000EUR

(in Worten: Eine Million Fünfhundertfünfsiebtzigtausend Euro)

Anmerkung:

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

6.6 Beantwortung des Beweisbeschlusses

Es ist Beweis zu erheben, über die Behauptung des Antragstellers, der Wert der Immobilie XXX, XXX betrage 1.500.000,-- Euro.

Mit Ergänzung vom 10.09.2018 soll der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2015 ermittelt werden.

Aufgrund der in diesem Verkehrswertgutachten durchgeführten Wertermittlung wird vom Sachverständigen folgender Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2015 ermittelt:

Verkehrswert (Marktwert) 1.575.000 EUR

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)
- Bodenwertrichtlinie vom 11.01.2011 (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 (EW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 (VW-RL)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- 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
- 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)
- Immobilizarzwangsvollstreckung 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
- Immobilienmarktberichte XXX und XXX