



**Sachverständiger für
Grundstücks- &
Gebäudebewertung**
Dipl.-Ing. Ingo Jonas

Gehastraße 4
33161 Hövelhof

Telefon (05257) 937 442
Telefax (05257) 934 78 27
E-Mail info@sv-jonas.de
Web www.sv-jonas.de

MUSTERGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. §194 BauGB) für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
Musterstraße 11 in 33333 Musterhof

Geschäftsnummer: MG 002/2005
Grundbuch: Amtsgericht Musterberg, Blatt 1111, Gemarkung Musterhof, Flur 11, Flurstücke 1111 und 1112
Erstattet am: 23.06.2006



Abbildung 1: Straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjektes

Bewertungsstichtag: 17.10.05
Verkehrswert zum Stichtag rd.: **249.000 €**
in Worten: **zweihundert-und-neun-und-vierzig-tausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 40 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in X Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	5
1.1	Makro- und mikroökonomische Lage.....	5
1.2	Baugrund	5
1.3	Erschließung.....	5
1.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
1.4.1	Privatrechtliche Situation.....	6
1.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
1.4.2.1	Bauplanungsrecht	6
1.4.2.2	Erschließungsbeitragssituation.....	6
1.4.2.3	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	6
1.5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
1.5.1	Gebäude	7
1.5.1.4	Allgemeine Gebäudedaten	7
1.5.1.5	Baukonstruktion.....	7
1.5.1.6	Bautechnische Ausstattung / Innenausstattung.....	8
1.5.1.7	Haustechnische Ausstattung	8
1.5.1.8	Bauschäden / Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	8
1.5.1.9	Sonstiges.....	9
1.5.1.10	Gesamtbeurteilung	9
1.5.1.11	Bemerkungen	9
1.5.2	Nebengebäude	10
1.5.3	Außenanlagen.....	10
2	Ermittlung des Verkehrswerts	11
2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
2.2	Bodenwertermittlung.....	12
2.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung.....	13
2.3	Ausstattungsstandard, Baujahr, Gesamt- & Restnutzungsdauer	14
2.4	Besondere Bauteile, Außenanlagen & sonst. wertbeeinflussende Umstände.....	15
2.5	Sachwertermittlung.....	17
2.5.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	17
2.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
2.5.3	Sachwertberechnung	20
2.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	22
2.6	Ertragswertermittlung	24
2.6.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	24
2.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
2.6.3	Ertragswertberechnung.....	26
2.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
2.7	Vergleichswertverfahren.....	29
2.7.1	Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren	29
2.7.2	Vergleichswertberechnung.....	30

2.7.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	30
2.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
2.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
2.8.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
2.8.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
2.8.4	Zusammenfassung und Verkehrswert	33
2.9	Literaturverzeichnis	34

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Flächenberechnung & Kubatur	35
Anlage 2:	Karten & Pläne	37
Anlage 3:	Grundrisse, Schnitte & Ansichten	38
Anlage 4:	Fotodokumentation	40

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjektes	1
Abbildung 2:	Lageplan	37
Abbildung 3:	Bodenrichtwertkarte	37
Abbildung 4:	Grundriss Kellergeschoss	38
Abbildung 5:	Grundriss Erdgeschoss	38
Abbildung 6:	Grundriss Dachgeschoss	39
Abbildung 7:	Schnitt A-A	39
Abbildung 8:	Straßenseitige Ansicht 1 (Nord-Ost)	40
Abbildung 9:	Rückwärtige Ansicht 1 (Süd-West)	40
Abbildung 10:	Rückwärtige Ansicht 2 (Süd-West)	40
Abbildung 11:	Seitliche Ansicht (Süd-Ost)	40
Abbildung 12:	Straßenseitige Ansicht 2 (Nord-Ost)	40
Abbildung 13:	Blick vom Balkon in den Garten	40

Vorbemerkungen

Liegenschaft:	Zweifamilienwohnhaus Musterstr. 11 in 33333 Musterhof																
Historisches Baujahr:	1973																
Auftragseingangsdatum:	06.10.2005																
Geschäftsnummer:	02/2005																
Zweck der Gutachtenerstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund der Verkaufsabsichten des Eigentümers																
Auftraggeber:	Der Eigentümer, Herr Max Mustermann																
Grundbuch:	<table><thead><tr><th><u>Grundbuch von</u></th><th><u>Blatt</u></th><th><u>lfd. Nr.</u></th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Amtsgericht Musterberg</td><td>1111</td><td>1 + 2</td><td></td></tr><tr><th><u>Gemarkung</u></th><th><u>Flur</u></th><th><u>Flurstück</u></th><th><u>Fläche</u></th></tr><tr><td>Musterhof</td><td>11</td><td>1111 & 1112</td><td>903 + 115 = 1.018 m²</td></tr></tbody></table>	<u>Grundbuch von</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>		Amtsgericht Musterberg	1111	1 + 2		<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>	Musterhof	11	1111 & 1112	903 + 115 = 1.018 m²
<u>Grundbuch von</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>															
Amtsgericht Musterberg	1111	1 + 2															
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>														
Musterhof	11	1111 & 1112	903 + 115 = 1.018 m²														
Eigentümer	lt. vorliegendem Grundbuchauszug: Herr Max Mustermann in Musterhof, - geb. 11. August 1951 -																
Verwaltung:	Durch den Eigentümer selbst																
Mieter:	Im EG Ehepaar Musterfrau (Eltern), im DG Frau Musterfrau (Tochter)																
Wertermittlungstichtag:	17.10.2005																
Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2005																
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Maria Musterfrau (Mieterin) sowie der Gutachter Herr Dipl.-Ing. Ingo Jonas																
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.																
Besonderheiten:	Das Gebäude war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und demzufolge vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.																
Bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt:	in Abt.III des Grundbuches eingetragene Grundschulden, Abweichungen der Bebauung von Baugenehmigungsauflagen, evt. vorhandene tierische oder pflanzliche Schädigungen sowie Schadstoffbelastungen bzw. gesundheitsschädigende Baumaterialien, evt. vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten, wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus evtl. nicht vorgelegten Dokumenten des Eigentümers ergeben.																

1 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

1.1 Makro- und mikroökonomische Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Musterhof, Kreis Musterfeld, Nordrhein-Westfalen, ca. 16 Tsd. Einwohner	
innerörtliche Lage:	Zentrumsnah; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof, Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung	
Lagequalität:	mittlere Wohnlage	
Entfernungen:	20 km zur Kreisstadt	31 km zum nächsten Flughafen
	35 km zur nächsten Großstadt	17 km zum Flugplatz
	185 km zur Landeshauptstadt	1 km zum Bahnhof
	17 km zu höheren Schulen	1 km zur Bushaltestelle
Verkehrslage:	bester Anschluss an das Straßenverkehrsnetz:	Autobahnanschluss
	Eisenbahnanschluss:	Nebenbahnstrecke
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	wohnbauliche Nutzung; geschlossene, i.d.R. 1,5-geschossige Bauweise	
Immissionen:	Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen; geringe Lärmbelastung durch die angrenzende Sennebahn	

1.2 Baugrund

Baugrund ¹ , Grundwasser (soweit ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; geringfügig drückendes Grundwasser
---	--

1.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße als seitliche Durchgangsstraße mit mittlerem bis geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Versorgungsanschlüsse & Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	freistehendes Haus, Nachbargrundstücke zweiseitig bebaut

¹ Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

1.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen ¹ :	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.10.2005 vor. Wertrelevante Eintragungen in Abteilung I des Grundbuchs: KEINE Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs: KEINE
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Angaben des Eigentümers nicht vorhanden.
Vermietungssituation:	Die Einheit ist vermietet. Das EG wird von Ehepaar Musterfrau (Eltern), das DG von Frau Maria Musterfrau (Tochter) bewohnt.
Bodenordnungsverf. ² :	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

1.4.2.1 Bauplanungsrecht^{3,4}

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbauflächen
Bauplanungsrechtliche Situation:	Allgemeines Wohngebiet; Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert derzeit kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Situation richtet sich hier nach § 34 BauGB. Die geschoss- und grundflächenmäßige Ausnutzung der Bebauung richtet nach der Umgebungsbebauung.
Weitere Satzungen und Baugebote:	keine
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land

1.4.2.2 Erschließungsbeitragsituation

Beitrags- und Abgabensituation ⁵ :	Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei.
---	--

1.4.2.3 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält lt. Angabe des Bauamtes Musterhof keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
------------	--

¹ Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Beleihung, Verkauf o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

² Telefonische Auskunft, Herr Baumann, Bauamt der Gemeinde Musterhof, 25.10.2005

³ Telefonische Auskunft, Herr Baumann, Bauamt der Gemeinde Musterhof, 25.10.2005

⁴ Zum Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

⁵ Telefonische Auskunft, Herr Baumann, Bauamt der Gemeinde Musterhof, 25.10.2005

Bodenbelastung:	Das Grundstück ist lt. Angabe des Bauamtes Musterhof nicht im Altlastenkataster der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde aufgeführt. Auch ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.
Denkmalschutz ¹ :	Für das Bewertungsobjekt bestehen keine Auflagen im Denkmalschutz.
Naturschutz ² :	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden. Eine Baumschutzverordnung existiert ebenfalls nicht.
Wasserschutz ³ :	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

1.5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

1.5.1 Gebäude

1.5.1.4 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus mit 1,5-Geschossen; voll ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
Wohnungen:	2 Stk.
Wohnfläche:	ca. 218 m ²
Nutzfläche:	ca. 170 m ²
Gewerbe:	keins
Baujahr:	Gebäudeerstellung 1973, Dachgeschossausbau 1976 (laut Bauakte)
Modernisierungen:	1985 (Erneuerung der Heizungsanlage)

1.5.1.5 Baukonstruktion

Bauweise / Konstruktion:	massiv
Keller:	voll unterkellert
Kellerwände:	massiv, KSL 150/II
Umfassungswände:	massiv, KSL 150/II und Klinker
Innenwände:	massiv, KSL 150/II und KS-Schaum
Geschossdecke(n):	über KG und EG Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Dachform: Satteldach Dachkonstruktion: Kehlbalkenkonstruktion Dacheindeckung: Betondachpfannen Dachausbau: isoliert, voll ausgebaut Spitzboden: unisoliert, nicht ausbaubar
Kamin:	massiv, KSL 150/II und Klinker
Hauseingangsbereich:	großformatige Eingangstür aus Aluminium (weiß), mit seitlicher Lichtfläche, unisoliert
Geschosstreppe(n):	Stahlbeton mit Kunststein, Treppengeländer aus Holz mit Stahl
Außentreppe(n):	keine

¹ Telefonische Auskunft, Herr Baumann, Bauamt der Gemeinde Musterhof, 25.10.2005

² Telefonische Auskunft, Herr Baumann, Bauamt der Gemeinde Musterhof, 25.10.2005

³ Telefonische Auskunft, Herr Baumann, Bauamt der Gemeinde Musterhof, 25.10.2005

1.5.1.6 Bautechnische Ausstattung / Innenausstattung

Fassade:	komplett mit Klinkern verblendet
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke innen aus Kunststoff / furniertem Spanholz, Fensterbänke außen aus Betonwerkstein,
Fußböden	schwimmender Estrich
Bodenbeläge:	Teppich, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Struktur-, Zier- und Raufasertapeten (mit Anstrich)
Deckenbekleidungen:	z.T. Raufasertapeten mit Anstrich, im DG überwiegend vertäfelt
Zimmertüren:	alte Türen und Zargen (Sperrholz mit Edelholzfurnier) mittlerer Qualität
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Andere Besonderheiten:	keine

1.5.1.7 Haustechnische Ausstattung

Sanitär:	2 Badezimmer, türzargenhoch gefliest, eingebaute Wanne bzw. Dusche, WC, Waschbecken, alte und einfache Ausstattung und Qualität 2 Separate WCs, türzargenhoch gefliest, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität
Heizung:	Ölheizung mit älteren Radiatoren und Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	lt. Bauakte per Durchlauferhitzer

1.5.1.8 Bauschäden / Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten

Fenster:	Die Mehrzahl aller Fenster lassen sich nicht einwandfrei verschließen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass wahrscheinlich die Stockrahmen bzw. die Fensterrahmen verzogen und die Dichtungen z. T. nicht mehr intakt sind. Winddichtheit ist nicht gewährleistet. Darüber hinaus würden die Fenster auch bei Dichtheit nur eine geringe Wärmedämmung bieten. Der Austausch aller Fenster wird empfohlen.
Dachfenster:	Die beiden Dachfenster befinden sich in stark verwittertem Zustand. Des weiteren dringt im Bereich eines Dachfensters bei Regenfall Wasser ein. Wahrscheinlich hat hier eine Anschlussdichtung versagt. Ein Austausch der Dachfenster ist erforderlich.
Eingangstürelement:	Das Eingangstürelement wurde gänzlich unisoliert ausgeführt. Dies führt (insbesondere im Winter) an der Innenseite des Elements zu Kondensatausfall (mit Eisblumenbildung) sowie zu großen Wärmeverlusten. Der Austausch des Eingangstürelements wird dringend empfohlen.
Dach:	Das Dach ist bei Regenfall an zwei Stellen undicht. Nach Rücksprache mit einer ortsansässigen Dachdeckerei wurde eruiert, dass es sich wahrscheinlich um einen relativ leicht zu behobenden Schaden handelt. Eine komplette Sanierung des Daches ist nach Ansicht des Sachverständigen nicht erforderlich.
Kellerwände:	Aufgrund eines zurückliegenden Wasserschadens und der z. T. undichten Kellerfensterschächte sind einige Kellerwände feucht. Um Schimmelbildung

Heizkörpern & Thermostate:	vorzubeugen, sollten diese getrocknet (z.B. per Kondensattrockner) werden und anschließend neu verputzt (nur an den betroffenen Stellen) und gestrichen werden. 2 Heizkörper sind korrodiert, 2 Thermostate defekt. Diese müssen ausgetauscht werden.
Garageninnenwände & -Decke:	Nach einem zurückliegenden Wasserschaden wurde die Garagendachabdichtung Ende 2004 erneuert. Eine langfristige Dichtheit des Daches wird daher zum Bewertungsstichtag unterstellt. Die sichtbaren Wasserflecken im Inneren wurden jedoch noch nicht beseitigt.
Garagentür:	In die rückwärtige Garagentür wurde als Türfüllung eine (nun aufgequollene) Spanplatte eingebaut. Ob die Gebrauchtauglichkeit nach Einbau einer fachgerechten Füllung gegeben ist, konnte nicht abgeschätzt werden. Es wird empfohlen, die komplette Tür durch eine neue zu ersetzen.
Rückstausicherung:	Die defekte Rückstausicherung führte zu einem Wasserschaden im Keller. Diese muss dringend ausgetauscht werden.
Kellerfensterschächte:	Aufgrund eingeschränkter Abflussmöglichkeit des Regenwassers in den Kellerfensterschächten dringt Feuchtigkeit in die Kellerwände. Es wird empfohlen, unterhalb der Kellerfensterschächte ein Grobkiesbett mit Drainage-Wirkung einzubauen.
Regenfallrohr:	An einem Punkt an der rückwärtigen Hauswand, an dem das Regenfallrohr die Terrassenoberfläche durchdringt, kann sich Regenwasser sammeln. Eine Gefahrenquelle für eindringendes Wasser, die beseitigt werden sollte.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Alle für Bauschäden / Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten angesetzten Kosten wurden auf Basis von Richtwertauskünften und Erfahrungswerten des Sachverständigen geschätzt. Um eine detaillierte Bauschadens-/Baumängeleinschätzung zu erhalten wäre ein Sachverständiger für Schäden an Gebäuden zu konsultieren. Daraus resultierende Mehr- bzw. Minderwerte sind bei den Verfahrensergebnissen dieses Gutachtens entsprechend zu berücksichtigen.

1.5.1.9 Sonstiges

Belichtung und Besonnung:	gut bis mäßig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

1.5.1.10 Gesamtbeurteilung

Das Gebäude befindet sich einem mäßigen Zustand. Es besteht ein größerer Unterhaltungsstau.

1.5.1.11 Bemerkungen

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Der Fußbodenbelag des Spitzbodens wurde an einer Stelle aufgenommen, um zu kontrollieren, ob eine Wärmedämmung (hier Glaswolle) vorhanden ist. Weitere zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Warmwasserversorgung, Elektroinstallation, usw.), sowie Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes und zum Schall- und Wärmeschutz sind vom Sachverständigen nicht durchgeführt worden. Ebenso sind keine Untersuchungen zum Vorhandensein von schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest oder Formaldehyd) vorgenommen worden.

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war nicht einsehbar.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

1.5.2 Nebengebäude

keine Nebengebäude vorhanden

1.5.3 Außenanlagen

Haustechnische Anschlüsse:	übliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss
Befestigte Flächen:	kleine Terrassenfläche, Einfahrt vor der Garage und Zugang zum Haus
Einfriedungen:	Zäune und Hecken
Gehölz- und Grünbestand:	Strauch-, Nadel- und Laubbaumbestand
Besonderheiten:	keine

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der **Verkehrswert**.

Dieser 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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes¹, gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwertes oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Das zu bewertende Objekt wird z. Zt. ertragsorientiert genutzt, daher wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor² für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Für das zu bewertende Objekt existiert ein Vergleichsfaktor, daher kann mit diesem ein indirektes Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Das zu bewertende Objekt kann auch eigengenutzt werden, dies entspricht aber nicht der derzeitigen Nutzung des Objektes. Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet, um eine höhere Ergebnissicherheit zu erhalten.

¹ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone.

² Zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart.

2.2 Bodenwertermittlung

Die in dieser Berechnung angesetzten Werte werden ab der nächsten Seite begründet.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2004	180,00 €/m ²
Bodenrichtwert zum Stichtag	01.01.2005	185,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	geordnetes baureifes Land (ebf)
Baufläche/Baugebiet	=	Innenbereich nach § 34 BauGB
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Gebäude freistehend
Anzahl der Vollgeschosse	=	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	k. A.
Grundstücksfläche (ca.)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.10.2005
Entwicklungsstufe	=	geordnetes baureifes Land (ebf)
Baufläche/Baugebiet	=	Innenbereich nach § 34 BauGB
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	Gebäude freistehend
Anzahl der Vollgeschosse	=	1,5
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	k. A.
Grundstücksfläche	=	1018 m ²

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
b/a-pflichtiger Bodenrichtwert	185,00 €/m ²	E01
im BRW enthaltene bzw. nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+	
insgesamt		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2005	17.10.2005	x	1,02	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	gleichwertig	x	1,00	
Grundstücksfläche	700 m ²	1.018 m ²	x	0,85	E07
Entwicklungsstufe	geordnetes baureifes Land	geordnetes baureifes Land	x	1,00	
Art der Nutzung	Innenbereich nach § 34 Bau	Innenbereich nach § 34 Bau	x	1,00	
Vollgeschosse	-	2	x	1,00	
GFZ	k. A.	k. A.	x	1,00	
Bauweise	Gebäude freistehend	Gebäude freistehend	x	1,00	
Tiefe (m)	-	-	x	1,00	
Zuschnitt	rechteckig	gleichwertig	x	1,00	
Sonstiges Zu-/Abschlag			x	0,98	E15
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	157,19 E/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	157,19 E/m ²	
Fläche	x	1.018 m ²	
Gesamtbodenwert	=	160.016 €	
Bodenwert (gerundet)	=	160.000 €	

2.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

E01:

Es wurde der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellte Bodenrichtwert verwendet.

E07:

Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die größere Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks wirkt sich wertmindernd aus. Aufgrund der geringeren bis fehlenden baulichen Nutzbarkeit des Hinterlandes, wird auf die straßenseitigen 700 m² der volle BRW und auf die hinteren 318 m² der halbe BRW angesetzt. Aus dieser Betrachtungsweise ergibt sich ein wertmindernder Multiplikator von 0,85.

E15:

Die bestehende Wertbeeinflussung aufgrund einer geringen Lärmbelastung durch die angrenzende Bahnlinie (im Vergleich zu der Mehrzahl der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone) wird durch einen pauschal geschätzten Abschlag von 2 % berücksichtigt.

2.3 Ausstattungsstandard, Baujahr, Gesamt- & Restnutzungsdauer

Wohngebäude:

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS)

Ausstattung	Ausstattungsstandard	rel. wertbeeinfl. Anteil des Gebäudeteils
> Fassade	mittel	11,0%
> Fenster	mittel	14,0%
> Dächer	einfach	15,0%
> Sanitär	einfach	13,0%
> Innenwandbekleidung der Nassräume	einfach	6,0%
> Bodenbeläge	mittel	8,0%
> Innentüren	einfach	11,0%
> Heizung	mittel	15,0%
> Elektroinstallation	einfach	7,0%
> sonstige Einbauten	nicht zutreffend	
> besondere Einbauten	nicht zutreffend	
> besondere Einrichtungen	nicht zutreffend	
Insgesamt		100%
davon		
Ausstattungsstandard	einfach	52%
Ausstattungsstandard	mittel	48%
Ausstattungsstandard	gehoben	
Ausstattungsstandard	stark gehoben	

Ermittlung des (fiktiven) Baujahres:

Ausstattungsstandard	historisches Baujahr [JJJJ]	proz. Anteil an der Gebäudesubstanz [-]	relativer GND - Anteil [a]
> Gebäudeteil 1 (Altbau)	1973	87%	1717
> Dachgeschossausbau	1976	8%	158
> Einbau neuer Heizanlage	1985	5%	99
		100%	
dem Alter der Gebäudeanteile entspr. (fiktives) Baujahr rd.			1974

Gewichtung ausstattungsbez. Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND:

Ausstattungsstandard	GND gem. NHK 2000 [€/m ² BGF]	relativer Wertanteil des Gebäudes [-]	relativer GND - Anteil [a]
> einfach	80	52 / 100	42
> mittel	90	48 / 100	43
> gehoben	100	0 / 100	
> stark gehoben	100	0 / 100	
ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer GND rd.			85 a
Restnutzungsdauer RND entsprechend rd. 85 - (2005 - 1974) =			54 a

2.4 Besondere Bauteile, Außenanlagen & sonst. wertbeeinflussende Umstände

Besonders zu veranschlagende Bauteile u. Einrichtungen

Zweifamilienwohnhaus

Besondere Bauteile u. Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	oder Zeitwert (inkl. BNK)
> 1 Balkon		3.500 €
> 1 Terrasse		1.000 €
Summe	0 €	4.500 €

Außenanlagen

Außenanlagen inkl. Altersverminderung	Zeitwert (inkl. BNK)
> pauschal vom Gebäudewerte insgesamt entspricht einem Barwert von	5% 11.149 €
Summe	11.149 €

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

1.950

Geschätzte Beseitigungskosten für Baumängel / Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung insg.
1. <u>Wohnhaus</u>	36.500 €
> Einbau von 13 neuen Fenstern und Rolladenkästen (inkl. Rückbau & Entsorgung der alten Fenster)	18.300 €
> Einbau von 2 neuen Dachfenstern (inkl. Rückbau & Entsorgung der alten Fenster)	4.400 €
> Einbau eines neuen, wärmeisolierten Eingangstürelements (inkl. Rückbau & Entsorgung des alten Elements)	5.900 €
> Kontrolle auf Undichtigkeit und Reparatur des Daches	3.000 €
> teilweise Putzabriss, Trocknung, neu verputzen & streichen von betroffenen Wänden im KG	2.500 €
> Einbau von neuen 2 Heizkörpern (EG) u. 2 Thermostaten (KG)	1.400 €
> Sonstiges Kleinreparaturen (Sicherheit)	1.000 €
2. <u>Garage</u>	2.300 €
> teilweise Putzabriss, neu verputzen und streichen der Garageninnenwände & -Decke	1.500 €
> Einbau einer neuen Garagentür inkl. Rückbau & Entsorgung des defekten Elementes	800 €
3. <u>Außenbereich</u>	8.000 €
> Einbau einer neuen Rückstausicherung	4.500 €
> Grobkies-Drainage unterhalb der Kellerfensterschächte	2.700 €
> Abdichten der Terasse im Bereich des Regenfallrohres	300 €
> Sonstiges Kleinreparaturen (Sicherheit)	500 €
Summe	46.800 €

Die o.g. Kosten wurden auf Basis von Richtwertauskünften und Erfahrungswerten des Sachverständigen geschätzt.

Tatsächliche Wertminderung wegen Baumängeln / Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten	
(nach § 19 i.V.m. § 24 WertV in der Höhe der nicht wertsteigernden Anteile der Beseitigungskosten)	
> Höhe der geschätzten Beseitigungskosten	46.800 €
> abzgl. Wertverbesserungen von	2/5 -18.720 €
Summe	28.080 €

2.5 Sachwertermittlung

2.5.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 25 WertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück, vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu-)**Herstellungswerte** unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- **Objektart,**
- **Ausstattungsstandard,**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),**
- **Baumängel und Bauschäden und**
- **sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks**.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen.

Die „**Marktanpassung**“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

2.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)**Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Flächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

2.5.3 Sachwertberechnung

Wohngebäude:

Gewichtung ausstattungsbez. Gesamtnutzungsdauer GND, Restnutzungsdauer RND:

Ausstattungsstandard	GND gem. NHK 2000 [€/m ² BGF]	relativer Wertanteil des Gebäudes [-]	relativer GND - Anteil [a]
> einfach	80	52 / 100	42
> mittel	90	48 / 100	43
> gehoben	100	0 / 100	
> stark gehoben	100	0 / 100	
ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer GND rd.			85 a
Restnutzungsdauer RND entsprechend rd. 85 - (2005 - 1974) =			54 a

NHK-Wert-Korrektur:

> Regionalfaktor für betreffende Region	x	0,90
korregierter, ausstattungsbezogener NHK 2000 - Wert rd.	=	492 €/m² BGF

Sachwertberechnung:

Gebäude	Zweifamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
> Brutto-Grundfläche (BGF)	485,63 m ²	36,46 m ²
Baupreisindex (BPI) am 17.10.2005	102,00 [-]	102,00 [-]
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
> NHK-Wert (korr. & ausstattungsbez.)	492,00 €/m ² BGF	210,00 €/m ² BGF
> NHK am Wertermittlungsstichtag	501,84 €/m ² BGF	214,20 €/m ² BGF
Herstellungswert (ohne BNK)		
> Normgebäude	243.709 €	7.810 €
> Zu-/Abschläge		
> besondere Bauteile u. Einrichtungen rd.		
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	243.709 €	7.810 €
Baunebenkosten (BNK)		
> prozentual	16,00%	12,00%
> Betrag	38.993 €	937 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	282.702 €	8.747 €
Alterswertminderung	nach Ross	nach Ross
> Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND)	85 Jahre / 54 Jahre	57 Jahre / 33 Jahre
> prozentual	24,89%	29,92%
> Betrag	70.353 €	2.617 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
> Gebäude (bzw. Normgebäude)	212.349 €	6.130 €
> besondere Bauteile u. Einrichtungen rd.	4.500 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	216.849 €	6.130 €

Gebäudewerte insgesamt	=	222.979 [€]
Wert der Außenanlagen inkl. Alterswertminderung rd.	+	11.149 [€]
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	234.128 [€]
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände rd. (siehe ggf. separate Berechnung)	-	28.080
Sachwert des Gebäudes		206.048 [€]
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	160.000 [€]
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	366.048 [€]
Marktanpassungsfaktor	x	0,68 [-]
Sachwert des bebauten Grundstücks	=	248.913 [€]
	rd.	249.000 [€]

2.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche des Gebäudes (BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- im wesentlichen nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- tlw. Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten - einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen - bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

2.6 Ertragswertermittlung

2.6.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Bodenertrag aus Reinertragsplittung“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

2.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

2.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche [m ²]	Tatsächliche Netto-Kaltmiete		
			pro m ² [€/m ²]	monatlich [€]	jährlich [€]
Zweifamilienwohnhaus	Wohnung EG + DG	218,31	3,63	792,50	9.510,00
	Garage inklusive	-	-		
Summe		218,31		792,50	9.510,00

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche [m ²]	Nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
			pro m ² [€/m ²]	monatlich [€]	jährlich [€]
Zweifamilienwohnhaus	Wohnung EG	124,40	4,35	541,14	6.493,68
	Wohnung DG	93,91	4,35	408,52	4.902,25
	1 Garage	-	-	25,00	300,00
Summe		218,31		974,66	11.695,93

Die tatsächliche Nettokaltmiete kann nach Beseitigung der o.g. Baumängel / Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten (deren Wert dem vorläufigen Ertragswert abgezogen wird) erhöht werden. Ausdrücken lässt sich dies in der nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte schlägt für Musterhof einen Mietwert von 4,70 €/m² Wohnfläche für Gebäude der Baujahrsklasse 1970-1979 (mittlere Wohnlage) vor. Nach sachverständigem Lageabschlag von 0,10 €/m² für die geringe Lärmimmisionen und einem Abschlag von 0,25 €/m² für die vom Durchschnitt abweichende Ausstattung des Bewertungsobjektes ergibt sich eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von 4,35 €/m² Wohnfläche.

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um rund 2186 EUR ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird grundsätzlich als sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 19 WertV). Im vorliegenden Fall können jedoch die bestehenden Mindermieten kurzfristig den örtlichen Nettokaltmieten angepasst werden. Daher wird in diesem Gutachten auf die Berücksichtigung der Mietdifferenzen verzichtet.

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)			
> pauschal			
<input checked="" type="checkbox"/> gem. II. BV bzw. <input type="checkbox"/> gem. WertR 2002	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
> Verwaltungskosten		2,11 €/m ²	460 €
> Betriebskosten			0 €
> Instandhaltungskosten		10,00 €/m ²	2.183 €
> Mietausfallwagnis	2%		234 €
Summe			2.877 €

Jahres-Rohertrag des Grundstücks rd. (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.696 [€/a]
Bewirtschaftungskosten (25 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.877 [€/a]
Reinertrag des Grundstücks	=	8.819 [€/a]
Liegenschaftszinssatz =	2,80 [%]	
Bodenertrag aus Reinertragssplittung 2,8 % von 160000 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	4.480 [€/a]
Ertrag der baulichen Anlagen	=	4.339 [€/a]
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 2,8 [%] Liegenschaftszinssatz und n = 54 Jahren Restnutzungsdauer	x	27,68 [-]
Ertragswert der baulichen Anlagen rd.	=	120.104 [€]
Bodenwert	+	160.000 [€]
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	280.104 [€]
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (siehe ggf. separate Berechnung)	-	28.080 [€]
Ertragswert des bebauten Grundstücks	=	252.024 [€]
	rd.	252.000 [€]

2.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt und wurde diesem Gutachten als Anlage angehängt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht,
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und / oder
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Der vom örtlichen Gutachterausschuss vorgeschlagene Liegenschaftszinssatz von 2,80 % wurde vom Sachverständigen für das Bewertungsobjekt für plausibel befunden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

2.7 Vergleichswertverfahren

2.7.1 Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren

Es ist die Aufgabe jedes Gutachterausschusses, eine Kaufpreissammlung zu führen. Bei Nachweis eines berechtigten Interesses können nach vorgegebenen Kriterien vom Ausschuss Vergleichspreise erworben werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (vgl. § 13 WertV).

Eine weitere Möglichkeit bieten Vergleichsfaktoren, sofern diese vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden. Es handelt sich hierbei um Faktoren, mit denen sich der Verkehrswert bebauter Grundstücke über einen Preisvergleich im Vergleichswertverfahren überschlägig ableiten lässt. Diese Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Flächeninhalt - den Gebäudewert angibt. Bei Bezug auf den Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird ermittelt, indem die Brutto-Grundfläche oder die Wohnfläche des Bewertungsobjekts mit dem auf dieselbe Bezugseinheit bezogenen Gebäudefaktor multipliziert und der Bodenwert addiert wird. Abweichungen sind zu berücksichtigen, wenn die qualitativen Zustandsmerkmale der Grundstücke, die der Ermittlung der Gebäudefaktoren zugrunde liegen, nicht mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen.

2.7.2 Vergleichswertberechnung

Zur Ermittlung eines Vergleichswertes wurden dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Musterberg Vergleichsfaktoren entnommen und im folgenden ausgewertet. Ausgangswert bildet ein Gebädefaktor von 240 € pro m² Bruttogrundfläche (BGF) für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1970-1979 und einer Bruttogrundfläche von 460 m² :

Gebädefaktor für o.g. Objekte (einschließlich Baunebenkosten, Außenanlagen, Anschlußkosten, Garage, bezogen auf ein freistehendes Gebäude, vollunterkellert, Massivbauweise, Dachausbau, durchschnittliche Ausstattung)		240 [€/m ²]
Gebädefaktor für entspr. Objekte mit rd. 486 m ² BGF (nach Abzug von 5 €/m ² aufgrund der trendmäßigen Abweichung der BGF vom Ausgangswert)		235 [€/m ²]
Brutto-Grundfläche (BGF)	x	486 [m ²]
<hr/>		
Vergleichswert des Gebäudes rd.		114.210 [€]
Bodenwert	+	160.000 [€]
Sonst. besondere wertbeeinflussende Umstände (ggf. sep. Berechn.)	-	28.080 [€]
<hr/>		
Vergleichswert des bebauten Grundstücks		246.130 [€]
	rd.	246.000 [€]

In der WertR geht der Ordnungsgeber davon aus, dass im Regelfall die sonstigen Anlagen (nichtbauliche Anlagen wie z.B. Zier- und Nutzgärten) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Bodenwert mit abgegolten und deshalb nicht besonders zu bewerten sind. Bei dem vorliegenden Objekt ist dieses der Fall, besondere Anlagen bestehen nicht und es bedarf keiner genaueren Betrachtung. Ein Wertzuschlag ist nicht erforderlich.

2.7.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Kaufpreise für bestimmte Objektarten. Diese werden ggf. vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus seiner Kaufpreissammlung ermittelt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in dem Wertermittlungsansatz des Vergleichswertverfahrens berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt (vgl. Kapitel 2.4 Besondere Bauteile, Außenanlagen & sonst. wertbeeinflussende Umstände).

2.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

2.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt 2.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

2.8.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 249.000 € ,
der Ertragswert wurde mit rd. 252.000 € ,
der Vergleichswert wurde mit rd. 246.000 € ermittelt.

2.8.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Das Bewertungsgrundstück wurde am Bewertungsstichtag vom Eigentümer als (Ertrags- oder) Renditeobjekt genutzt, könnte aber auch als Sachwertobjekt eigennutzt werden. Das Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle sehr gut anwendbar. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb

dem Sachwert das Gewicht 0,80 (a) ,
dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (c) ,
dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (e) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität (örtliche Marktanpassungsfaktoren), für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichende Mietdaten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (Gebäundefaktoren) zur

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb

dem Sachwert das Gewicht	0,80	(b)	,
dem Ertragswert das Gewicht	0,80	(d)	,
dem Vergleichswert das Gewicht	0,80	(f)	beigemessen.

Insgesamt erhalten wir somit

für den Sachwert das Gewicht	0,80	(a) x	0,80	(b) =	0,64
für den Ertragswert das Gewicht	0,80	(c) x	0,80	(d) =	0,64
für den Vergleichswert das Gewicht	1,00	(e) x	0,80	(f) =	0,80

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Sachwert	249.000 € x	0,64	=	159.360 €
Ertragswert	252.024 € x	0,64	=	161.295 €
Vergleichswert	246.130 € x	0,80	=	196.904 €
Summe		2,08		517.559 € / 2,08
gewogenes Mittel			=	<u>248.827 €</u>

2.8.4 Zusammenfassung und Verkehrswert

Zusammenfassung aller Berechnungsergebnisse:

<u>gewogenes Mittel der Verfahrensergebnisse</u>	248.827 €
Verkehrswert:	248.827 €
rd.	249.000 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück Musterstr. 11 in 33333 Musterhof wird entsprechend des im Vorabschnitts ermittelten gewogenen Mittels aus den Verfahrensergebnissen sowie aus ggf. berechneten Werten für Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten zum Wertermittlungsstichtag

mit rd. 249.000 €
in Worten: zweihundert-und-neun-und-vierzig-tausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Musterhof, den 23.06.2006

Ingo Jonas
Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertung

2.9 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur:

[1] Simon / Cors / Halaczinsky / Teß	Handbuch der Grundstückswertermittlung
[2] Simon / Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken
[3] Hans Peter Schmitz	Baukostentabelle – zur exakten Kostenplanung und -Kontrolle
[4] Rössler / Kleiber / Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Rechtsgrundlagen:

BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
WertV:	Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG 1998 vom 18 August 1997 (BGBl. I S. 2081/2110)
WertR:	Wertermittlungsrichtlinie (WertR 91) i.d.F. vom 11.06.1991 (Beilage zum BAnz. Nr. 182a vom 27.09.1991), zuletzt geändert durch Erlass des BMBau vom 03.05.2001 (BAnz. Nr. 109 vom 16.06.2001)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400–2, veröffentlichten bereinigten Fassung, der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42)
BMVBW:	Erlass des BMVBW zu den Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000 – vom 01. Dezember 2001

Anlage 1: Flächenberechnung & Kubatur

Wohnfläche:

Bemerkung: keine

Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen gem. WoFIV 2004
 Fertig- und Rohbaumaßen örtl. Aufmaß und Bauzeichn. gem. II. BV

Zweifamilienwohnhaus

lfd. Nr.	Raumbezeichn. bzw. Besonderheit	Raum-Nr.		Flächenfaktor / Sonderform	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Putzfaktor [-]	Grundfläche [m²]	Gewichtsfaktor (Wohnwert) [k]	Wohnfläche Raumteil [m²]	Wohnfläche Raum [m²]	Erläuterung
			+/-										
1	EG Kind	1-1	+	1,00	4,010	3,385	13,57	0,970	13,17	1,000	13,17		
2	EG Kind	1-2	+	1,00	2,635	3,385	8,92	0,970	8,65	1,000	8,65		
3	EG Essen	1-3	+	1,00	4,635	4,510	20,90	0,970	20,28	1,000	20,28		
4	EG Küche	1-4	+	1,00	4,635	2,635	12,21	0,970	11,85	1,000	11,85		
5	EG Wohnen	1-5	+	1,00	4,635	5,510	25,54	0,970	24,77	1,000	24,77		
6	Abstellraum	1-6	+	1,00	1,260	1,635	2,06	0,970	2,00	1,000	2,00		
7	EG WC	1-7	+	1,00	1,260	1,885	2,38	0,970	2,30	1,000	2,30		
8	EG Eltern	1-8	+	1,00	4,010	4,260	17,08	0,970	16,57	1,000	16,57		
9	EG Bad	1-9	+	1,00	2,760	2,510	6,93	0,970	6,72	1,000	6,72		
10	EG Diele	1-10	+	1,00	4,260	2,510	10,69	0,970	10,37	1,000	10,37		
11	EG Flur	1-11	+	1,00	1,510	3,385	5,11	0,970	4,96	1,000	4,96		EG ges.:
12	EG Flur	1-12	+	1,00	1,135	2,510	2,85	0,970	2,76	1,000	2,76		124,40 m²
13	DG Schlafen 1	2-1	+	1,00	4,010	3,940	15,80	0,985	15,56	1,000	15,56		
14	DG Schlafen 2	2-1	+	1,00	4,010	1,380	5,53	0,985	5,45	1,000	5,45		
15	DG Schlafen 2	2-2	+	1,00	4,010	1,730	6,94	0,985	6,83	0,500	3,42		
16	DG Wohnen	2-3	+	1,00	9,135	2,490	22,75	0,985	22,40	1,000	22,40		
17	DG Wohnen	2-3	+	1,00	4,635	1,770	8,20	0,985	8,08	1,000	8,08		
18	DG Wohnen	2-3	+	1,00	4,635	0,760	3,52	0,985	3,47	0,500	1,73		
19	DG Küche	2-4	+	1,00	4,635	3,630	16,83	0,985	16,57	1,000	16,57		
20	DG Küche	2-4	-	1,00	0,600	0,500	-0,30	1,015	-0,30	1,000	-0,30		
21	DG Küche	2-4	+	1,00	4,635	0,710	3,29	0,985	3,24	0,500	1,62		
22	DG Bad	2-5	+	1,00	2,660	2,460	6,54	0,985	6,45	1,000	6,45		
23	DG Flur 1	2-6	+	1,00	1,235	2,460	3,04	0,985	2,99	1,000	2,99		
24	DG Flur 2	2-7	+	1,00	4,260	1,530	6,52	0,985	6,42	1,000	6,42		
25	DG Abstellraum	2-8	+	1,00	1,260	1,000	1,26	0,985	1,24	1,000	1,24		
26	Gäste-WC	2-9	+	1,00	1,260	0,790	1,00	0,985	0,98	0,500	0,49		DG ges.:
27	Balkon	2-10	+	1,00	4,140	1,750	7,25	0,985	7,14	0,250	1,78		93,91 m²

Oben stehendes entspricht der Berechnung für eine Mieteinheit, ggf. weitere Wohnungen sind (tlw. spiegelbildlich) grundrissgleich.
 Anzahl gleichart. Wohnungen im Gebäude: Stk.

Summe Wohnfläche 1 Mieteinheit: m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude: m²

Grundfläche & Rauminhalt:

Bemerkung: keine

Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtl. Aufmaß und Bauzeichn. nach DIN 277 (nach DIN 283)

Zweifamilienwohnhaus

lfid. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	Fläche im Bereich			Raumfaktor / Sonderform	Raumhöhe	Brutto-Rauminhalt im Bereich			Erläuterung
						a	b	c			a	b	c	
		+/-	[m]	[m]		[m ²]	[m ²]	[m ²]	[-]	[m]	[m ³]	[m ³]	[m ³]	
1	KG- Teil 1	+	1,00	4,550	10,985	a	49,98		1,000	2,47	123,45			
2	KG- Teil 2	+	1,00	4,260	10,485	a	44,67		1,000	2,47	110,33			
3	KG- Teil 3	+	1,00	5,175	13,485	a	69,78		1,000	2,47	172,37			
4	EG- Teil 1	+	1,00	4,550	10,985	a	49,98		1,000	2,75	137,45			
5	EG- Teil 2	+	1,00	4,260	10,485	a	44,67		1,000	2,75	122,83			
6	EG- Teil 3	+	1,00	5,175	13,485	a	69,78		1,000	2,75	191,91			
7	DG- Teil 1	+	1,00	4,550	10,985	a	49,98		1,000	2,95	147,33			
8	DG- Teil 2	+	1,00	4,260	8,685	a	37,00		1,000	3,26	120,59			
9	DG- Teil 3	+	1,00	5,175	13,485	a	69,78		1,000	2,70	188,42			
10	Balkon	+	1,00	4,140	1,800	c		7,45	1,000	0,65			4,84	

Brutto-Grundfläche gesamt: 493,08 [m²] Brutto-Rauminhalt gesamt: 1.319,52 [m³]
 Brutto-Grundfläche (Bereich a+b): 485,63 [m²] Br.-Rauminh. (Bereich a+b): 1.314,67 [m³]

Bemerkung: keine

Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtl. Aufmaß und Bauzeichn. nach DIN 277 (nach DIN 283)

Garage

lfid. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	Fläche im Bereich			Raumfaktor / Sonderform	Raumhöhe	Brutto-Rauminhalt im Bereich			Erläuterung
						a	b	c			a	b	c	
		+/-	[m]	[m]		[m ²]	[m ²]	[m ²]	[-]	[m]	[m ³]	[m ³]	[m ³]	
1	Garage	+	1,00	3,770	6,780	b	25,56		1,000	2,58	65,82			
2	Garage	+	1,00	2,390	4,560	b	10,90		1,000	2,58	28,06			

Brutto-Grundfläche gesamt: 36,46 [m²] Brutto-Rauminhalt gesamt: 93,88 [m³]
 Brutto-Grundfläche (Bereich a+b): 36,46 [m²] Br.-Rauminh. (Bereich a+b): 93,88 [m³]

Anlage 2: Karten & Pläne

Abbildung 2: Lageplan

Abbildung 3: Bodenrichtwertkarte

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte & Ansichten

Abbildung 4: Grundriss Kellergeschoss

Abbildung 5: Grundriss Erdgeschoss

Abbildung 6: Grundriss Dachgeschoss

Abbildung 7: Schnitt A-A

Anlage 4: Fotodokumentation

Abbildung 8: Straßenseitige Ansicht 1 (Nord-Ost)

Abbildung 9: Rückwärtige Ansicht 1 (Süd-West)

Abbildung 10: Rückwärtige Ansicht 2 (Süd-West)

Abbildung 11: Seitliche Ansicht (Süd-Ost)

Abbildung 12: Straßenseitige Ansicht 2 (Nord-Ost)

Abbildung 13: Blick vom Balkon in den Garten