

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO KAISER

IMMOBILIENBEWERTUNG – BAUGUTACHTEN – KAUFBERATUNG

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. (FH) des Bauwesens

Xxxxxxx Xxxxxxx xxxxxxxx Xxxxxxx
Xxxxxxx xx
83059 Kolbermoor

Herr Xxxxx Xxxxx Xxxxxxxxxx
Xxxxxxxxx Xxx 2

83024 Rosenheim

Az.: SV201067 Xxxxxxxxx Rosenheim



Ingenieur- und
Sachverständigenbüro
Herbert Sebastian Kaiser
Holzhauser Straße 3a
83454 Anger

Tel. 0 86 56 – 983 041
Fax 0 86 56 – 983 049
Mobil 0 152 - 01 934 864

info@immowert-kaiser.de
www.immowert-kaiser.de

Anger, den 16. Mai 2011

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in **83024 Rosenheim, Xxxxxxxxx Xxx 2**

Grundbuch	Blatt	
<i>Westerndorf St. Peter</i>	<i>Xxxxx</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Rosenheim</i>	<i>xxxx</i>	<i>x</i>
Eigentümer	<i>Herr</i>	
(lt. Grundbuch):	<i>Xxxxx Xxxxx Xxxxxxxxxx</i>	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.08.2010 ermittelt mit rd.

290.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Zweifamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	10
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.5.5	Sachwertberechnung (nachrichtlich).....	23
4.5.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.6	Verkehrswert	30
	Wertermittlungsergebnisse	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
6	Anlagen	34
6.1	Übersichts-, Regional- und Straßenkarte.....	34
6.2	Auszug aus dem Katasterwerk mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	35

6.3	Berechnung Bruttogrundfläche, Bruttorauminhalt, Geschossfläche und Geschossflächenzahl	36
6.4	Wohn- und Nutzflächenberechnung	37
6.5	Anlage 3: Fotos des Objekts	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Xxxxxxxxx Xxx 2, 83024 Rosenheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Westerndorf St. Peter, Band xx, Blatt xxxx
Katasterangaben:	Gemarkung Rosenheim, Flur xxxx, Flurstück x (900 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Xxxxxxx Xxxxxxx xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx xx 83059 Kolbermoor XX Herr Xxxxx Xxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx Xxx 2 83024 Rosenheim Auftrag vom 13.08.2010 (Unterzeichnung des Auftraggebers)
Eigentümer:	Herr Xxxxx Xxxxx Xxxxxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkauf
Wertermittlungsstichtag:	18.08.2010 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	18.08.2010
Tag der Ortsbesichtigung:	18.08.2010
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Xxxxxxxx, Herr xxxr (Nachbar) sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.10.2010. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 22.09.2010;• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen;• Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses;• Auszug aus dem Bebauungsplan;• Erforderliche Daten aus eigener Bibliothek;• Auskünfte über die Beitragssituation

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	kreisfreie Stadt Rosenheim
Ort und Einwohnerzahl:	Rosenheim (ca. 61.000 Einwohner); Gemarkung Westerndorf St. Peter
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> München, Salzburg (A) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 72 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 15 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 AS Rosenheim (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rosenheim (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Franz-Josef-Strauß (ca. 112 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Stadtrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte ca. 800 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit überwiegend aufgelockelter zweigeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 55 m (Eckgrundstück); <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m; <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: x Größe: 900 m ² <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unter- stellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grund- wassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs- kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge- hende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.10.2010 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grund- buchs von Rosenheim, Band xx, Blatt xxxx keine Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsver- fahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befra- gung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschun- gen und Untersuchungen angestellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; SD 24 – 26°; Kn <= 50 cm
---------------------------------	--

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB bzw. KAG abgabepflichtig.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden bei der Kommune eingeholt. Die Informationen zur privatrechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des(r) Auftraggebers(in).

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In 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. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 Abs. 2 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 Abs. 2 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebauter Spitzboden
Baujahr:	1954 Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses 1955 Erstellung der Einfriedung 1962 Errichtung der Garage 1964 Kanalanschluss 1966 Anbau von zwei Wohnräumen Maßgebend für die Bewertung ist die Errichtung des Hauptgebäudes im Jahre 1954
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenraum, Flur, Waschküche, Heizungsraum, zwei Kellerräume

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Flur, Bad, Küche, 4 Wohnräume, Terrasse

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Bad, Küche, Wohnen, Schlafen, Balkon

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Dicke nach Planangabe 29 cm
Innenwände:	Mauerwerk; im Treppenhaus Verbundbauplatten
Geschossdecken:	Holzbalken, im Anbau und über KG Betondecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Sparren und Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Zinkrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre aus Gusseisen
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Warmluft-Zentralheizung Fa. Schrag SKL-S-D 16/26, Baujahr 1999, Nennwärmeleistung 16 – 26 kW, ölbefeuert; Stahltank im Gebäude mit Innenbeschichtung, 4.900 l, Baujahr 1973; Leckanzeige defekt
Warmwasserversorgung:	keine zentrale Warmwasserbereitung vorhanden; derzeit über Elektroboiler. Installationsleitungen für zentrale Warmwasserzufuhr vorhanden.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>EG:</u> Dielenboden Fichte massiv ca. 20 mm auf Kantholz; Teppichboden Wohnen; PVC in Küche, Stube und Bad; im Anbau Stabparkett; Treppenhaus mit Natursteinbelag <u>OG:</u> Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC, Teppichboden im Schlafzimmer; PVC-Fliesen im Flur
Wandbekleidungen:	tlw. Tapeten abwaschbar, tlw. Putz mit Anstrich; WC EG / OG und Bad EG Wandfliesen bis ca. 1,60 m; Bad OG keine Wandfliesen;

Deckenbekleidungen:	Putzträgerplatten verputzt mit Anstrich
Fenster:	Kastenfenster aus Holz mit zweimaliger Einfachverglasung, einfache Beschläge; Fensterbank innen aus Holz; Fensterbleche außen aus Zinkblech; Fensterläden bei Hauptgebäude, Rollläden aus Holz bei Anbau
Türen:	Einfache glatte Türen aus Holzwerkstoff, tlw. mit Lichtausschnitt, weiß lackiert; einfache Beschläge; Holzzargen; einfache Wohnungseingangstüren
sanitäre Installation:	<u>EG-WC</u> : Toilette bodenstehend mit Druckspüler, Waschbecken mit Untertischboiler; weiße Sanitärgegenstände; einfache bis durchschnittliche Ausstattung <u>OG-WC</u> : Toilette bodenstehend mit Druckspüler, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss; weiße Sanitärgegenstände; einfache bis durchschnittliche Ausstattung <u>OG-Bad</u> : Eingebaute Stahlbadewanne, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, technisch überaltert
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Holz-Balkon, Tragbalken bereits stark geschädigt – im derzeitigen Zustand keine weitere Nutzung möglich • Eingangstreppe zweistufig mit Natursteinbelag • Eingangsvorbau massiv überdacht • Kelleraußentreppe ohne Belag
besondere Einrichtungen:	keine wertbeeinflussende
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund des Liquidationsverfahrens (Rohertrag abzüglich Bodenwertverzinsung ergibt einen negativen Ertrag) mit der Konsequenz der wirtschaftlichen Freilegung des Grundstücks wird hier auf die Benennung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden verzichtet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume im Anbau (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen im OG ca. 2,35 m; mangelnde Wärmedämmung an Fassade Dach und Boden EG
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Einzelgarage massiv, Schwingtor aus Stahl, Betonboden, Stromanschluss), Nebeneingangstür aus Holz, Flachdach

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, naturbelassene Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 83024 Rosenheim, XXXXXXXX Xxx 2 zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2010 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Westerndorf St. Peter</i>	xx	xxxx	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Rosenheim</i>	xxx	x	900 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **395,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2008**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.08.2010
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche	=	900 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2010 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand		Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 395,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2008	18.08.2010	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	395,00 €/m ²	E1
GFZ	0,5	0,5	× 1,00	
Fläche (m ²)		900	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	395,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	45,00 €/m ²	E2
abgabenpflichtiger relativer Bodenwert		=	350,00 €/m²	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **abgabenfreie** Bodenwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektsspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 395,00 €/m²	
Fläche	× 900 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 355.500,00 €	<u>rd. 356.000,00 €</u>

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Bei erschlossenen bebauten Grundstücken sind aus bewertungstechnischen Gründen im Ertrags- und im Sachwertverfahren die vorläufigen Verfahrenswerte zunächst mit dem abgabenfreien Bodenwert zu ermitteln. Die beim Bewertungsobjekt im Vergleich zum abgabenfreien Bodenrichtwert ggf. noch ausstehenden Abgaben u.ä. sind erst danach als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen (vgl. entsprechende Einzelaufstellung in dem herangezogenen Wertermittlungsverfahren).

Die angesetzten Beiträge für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom und ggf. Gas, da diese i.d.R. nicht bereits beim unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht im abgabenfreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stellen (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.). Bei fehlenden örtlichen Daten wurden Durchschnitts-/Vergleichswerte aus [1], Kapitel 3.10.10 entnommen.

Diese wurden gemäß Bauverwaltung in folgender Höhe angesetzt:

Straßenbaubeiträge: xxxxxxxx ca. 20.000.- €; Xxxxxxxx Straße maximal 20.000.- €, in sachverständiger Schätzung mit 15.000.- € angesetzt.

Kanalbaubeiträge: Die Kanalbaubeiträge werden entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung 632b für die gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegebene Geschossfläche von 450 m² und der vorhandenen Grundstücksgröße von 900 m² bei einem Anschluss an ein Mischwassersystem oder Anschluss an einen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal berechnet. Die Gebühren sind hierbei mit 1,28 €/m² Grundstücksfläche und 7,67 €/m² Geschossfläche angegeben.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert 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 oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert 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 objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/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 Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (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 Herstellungskosten (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 demzufolge 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 Satz 3 ImmoWertV)

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, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrung(s)prozent(sätze) in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell 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. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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 Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektart-spezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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 marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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 des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig 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.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohrertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohrertrag 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 Grund und 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 (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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 **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, 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 marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19

Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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 (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	Wohnung EG	92,00		6,50	598,00	7.176,00
	Wohnung 1. OG	57,00		6,50	370,50	4.446,00
Garage	Garage EG		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe		149,00	-		998,50	11.982,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.982,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.115,32 €
jährlicher Reinertrag	=	8.866,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 355.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	10.665,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	-1.798,32 €

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Aus technischen Gründen ist erst nach Abschluss der Projektierung (Teilung des Grundstücks, Planungen etc.) für die Folgenutzung des Grundstücks mit einer Freilegung des Grundstücks zu erwarten. Diese Bindungsfrist wird in sachverständigem Ermessen mit einem Jahr angesetzt. Dieser Umstand wird bei der nachfolgenden Wertermittlung des sog. "besonderen Liquidationswerts" nach dem "vereinfachten Ertragswertverfahren bei veränderter Liquidation" entsprechend den Regelungen in § 17 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 16 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt.

Wegen der vorgenannten Situation kann der um die Freilegungskosten bzw. –erlöse bereinigte Bodenwert (spezieller reduzierter Bodenwert) erst nach Ablauf der Bindungsfrist (Dauer der Nutzungsbeschränkung) realisiert werden. Deshalb ist zur Ermittlung des Zeitwerts der spezielle reduzierte Bodenwert noch über diese Zeitspanne abzuzinsen (zu diskontieren).

Während der Dauer der Nutzungsbeschränkung werden jedoch noch Erträge erzielt. Die aus den Erträgen abzuleitenden Reinerträge (sog. spezielle Reinerträge) sind über die Bindungsfrist zu kapitalisieren und auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Die Bewirtschaftungskosten sind bei der Ermittlung der speziellen Reinerträge ggf. niedriger als üblicherweise anzusetzen, da u.a. wegen der noch geringen Dauer der Nutzungsbeschränkung nur noch geringe Instandhaltungsaufwendungen getätigt werden (sog. spezielle Bewirtschaftungskosten).

Der Ertragswert nach dem **besonderen Liquidationswertverfahren** setzt sich demnach aus zwei Anteilen zusammen:

$$\begin{aligned}
 & \text{abgezinster spezieller Bodenwert} \\
 & + \text{kapitalisierter spezieller Reinertrag} \\
 \hline
 & = \text{Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren}
 \end{aligned}$$

Bodenwert		355.500,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	15.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert	=	340.500,00 €
(= Bodenwert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)		
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,971
$a_1 = 3,00\% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamikszins des Bodenwertes (durchschnittlich jährlicher Bodenwertanstieg)		
$n =$ 1,00 Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann bzw. die Nachfolgenutzung fertiggestellt ist und einen Ertrag für das Grundstück zu erwarten ist		
abgezinster spezieller Bodenwert		330.625,51 €
Spezieller Rohertrag (Summe der tatsächlichen Nettokaltmieten bis Freilegung des Grundstücks)		
<u>Hinweis:</u> Das Gebäude ist derzeit leer stehend. Aufgrund des baulichen Zustands, insbesondere der Ausstattung des Gebäudes und der zu erwartenden relativ kurzen Zeitspanne bis zur Freilegung des Grundstücks ist nicht mit einem weiteren Ertrag des Gebäudes zu rechnen. Deshalb wird der „spezielle Rohertrag“ für die restliche „Nutzungsdauer“ der baulichen Anlagen mit 0 angesetzt.		
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger besonderer Liquidationswert des bebauten Grundstücks		330.625,51 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	40.500,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		290.125,51 €
	rd.	290.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> pauschale Schätzung ca. 20.- € / m³ BRI x 750 m³ BRI 	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Beiträge und Abgaben (vgl. Bodenwertermittlung)	- 40.500,00 €
Summe	-40.500,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich 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 der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- 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 (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1954 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)	2	
• Wärmedämmung der Außenwände und des obersten Geschosses	1	B02
• Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	B03
Summe	5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02: Dämmung der obersten Geschossdecke; einer von maximal drei Punkten

B03: Modernisierung des Bades im OG und des Gäste-WCs im EG; zwei von maximal zwei Punkten

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2010 – 1954 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 56 Jahre =) 13 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (69 Jahre – 20 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2010 – 49 Jahren =) 1961.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1961

zugrunde gelegt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Werteinfluss der Abgaben (Erschließungs- und Ausbaubeiträge etc.)	- 40.500,00 €
Summe	-40.500,00 €

4.5.5 Sachwertberechnung (nachrichtlich)

Hinweis: Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Das Sachwertverfahren wird daher lediglich nachrichtlich durchgeführt und ist beim Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Anbau ZFH	Garage
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	645,00 m ³		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		86,00 m ²	34,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 18.08.2010 (2000 = 100)	115,8	115,8	115,8
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	211,00 €/m ³ BRI	493,00 €/m ² BGF	250,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	244,34 €/m ³ BRI	570,89 €/m ² BGF	289,50 €/m ² BGF
Herstellungskosten (ohne BNK)			
• Normgebäude	157.599,30 €	49.096,54 €	9.843,00 €
• besondere Bauteile	8.000,00 €		
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	165.599,30 €	49.096,54 €	9.843,00 €
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	14,00 %	14,00 %	10,00 %
• Betrag	23.183,90 €	6.873,52 €	984,30 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	188.783,20 €	55.970,06 €	10.827,30 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	69 Jahre	68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual	71,01 %	70,59 %	66,67 %
• Betrag	134.054,95 €	39.509,27 €	7.218,56 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	54.728,25 €	16.460,79 €	3.608,74 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	54.728,25 €	16.460,79 €	3.608,74 €

Gebäudesachwerte insgesamt		74.797,78 €
Sachwert der Außenanlagen	+	4.487,87 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	79.285,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	355.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	434.785,65 €
Sachwertfaktor (Markt Anpassung)	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	391.307,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	350.807,08 €
	rd.	351.000,00 €

4.5.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z.B.

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

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandardstufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt
Innenwandbekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel
Deckenbekleidung (rel. Anteil 1,00 %)	mittel	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten
Bodenbeläge, Treppenbeläge, in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse), Kunststoffböden
Dachdeckung (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	einfache Pappeindeckung, Deckung aus Betondachsteinen (einfache Preisklasse), Faserzementdeckung; keine Wärmedämmung
Fenster (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Einfachverglasung; einfache Beschläge, Fensterbänke aus Holz, Beton oder Faserzement
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	einfach	einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen; einfache Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	mittel	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser
Sanitär etc. (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung
Elektroinstallation (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	einfache Elt-Installation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen bessere Beleuchtungskörper einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 46,00 % davon:	einfach	25,00 %
	mittel	21,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
 Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
 Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (nicht ausgeb.)
 Ausstattungsstandard: gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	275,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (nicht ausgeb.)	X	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	X	0,84
(fiktives) Baujahr: 1961	X	1,00
Regional- und objektspezifische Modifizierungen: vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	X	0,965
modifizierter NHK-Grundwert	=	222,91 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	275,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG+OG, SD (nicht ausgeb.)	X	1,00
Ausstattungsstandard: einfach	X	0,73
(fiktives) Baujahr: 1961	X	1,00
Regional- und objektspezifische Modifizierungen: modifizierter NHK-Grundwert	=	200,75 €/m ³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
mittel	222,91	21,0/46	101,76
einfach	200,75	25,0/46	109,10
Summe		46/46	210,86

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 211,00 €/m³ BRI

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Anbau Zweifamilienhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandardstufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt
Innenwandbekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel
Deckenbekleidung (rel. Anteil 1,00 %)	mittel	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten
Bodenbeläge, Treppenbeläge, in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse), Kunststoffböden

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe (allgemein)
Dachdeckung (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	einfache Pappeindeckung, Deckung aus Betondachsteinen (einfache Preisklasse), Faserzementdeckung; keine Wärmedämmung
Fenster (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Einfachverglasung; einfache Beschläge, Fensterbänke aus Holz, Beton oder Faserzement
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	einfach	einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen; einfache Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	mittel	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser
Elektroinstallation (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	einfache Elt-Installation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen bessere Beleuchtungskörper einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 40,00 % davon: Einfach / mittel		25,00 % / 15,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Anbau Zweifamilienhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp:	KG + EG, SD (nicht ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	225,00 €/m ³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)	X	2,84
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG, SD (nicht ausgeb.)	X	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	X	0,84
(fiktives) Baujahr: 1966	X	1,00
modifizierter NHK-Grundwert	=	536,76 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	225,00 €/m ³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)	X	2,84
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG, SD (nicht ausgeb.)	X	1,00
Ausstattungsstandard: einfach	X	0,73
(fiktives) Baujahr: 1966	X	1,00
modifizierter NHK-Grundwert	=	466,47 €/m ² BGF

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungs- standard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ² BGF]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ² BGF]
mittel	536,76	15,0/40	201,28
einfach	466,47	25,0/40	291,54
Summe		40/40	492,83

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.

= 493,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Garage

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Garage

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Garagen, Parkhäuser etc.
Gebäudeart:	Einzelgaragen
Gebäudetyp:	konventionell (FD o. SD) mit oder ohne Keller
Ausstattungsstandard:	mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	95,00 €/m ³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)	x	2,63
Gebäudeart: Einzelgaragen		
Gebäudetyp: konventionell (FD o. SD), mit oder ohne Keller	x	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1970	x	1,00
modifizierter NHK-Grundwert	=	249,85 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

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. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe ohne Belag; Stützwand	1.500,00 €	
Eingangsvorbau massiv überdacht (nicht in BRI beinhaltet)	2.500,00 €	
Eingangstreppe zweistufig mit Natursteinbelag	1.000,00 €	
Holz-Balkon ca. 7 m ²	3.000,00 €	
Summe	8.000,00 €	

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und prozentual zum Gebäudesachwert geschätzt. Der Wert der Außenanlagen liegt hierbei nach Angaben der einschlägigen Fachliteratur im Bereich von 2 - 8 % des Gebäudesachwerts.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (74.797,78 €)	4.487,87 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	80	21,0/46,0	36,52
einfach	60	25,0/46,0	32,61
Summe		46,0/46,0	69,13 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND**rd. 69 Jahre****Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Anbau Zweifamilienhaus**

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	80	15,0/40,0	30,00
einfach	60	25,0/40,0	37,50
Summe		40,0/40,0	67,50 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND**rd. 68 Jahre****Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage**

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	50	100,0/100,0	50,00
Summe		100,0/100,0	50,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND**rd. 60 Jahre**

Der Anbau teilt das "Schicksal" des Hauptgebäudes. Somit ist wie bei dem Hauptgebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss und die Gutachterausschüsse der benachbarten Landkreise keine Sachwertfaktoren abgeleitet bzw. veröffentlicht haben, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d.h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Die örtlichen und objektartspezifischen Sachwertfaktoren sind aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteter Erfahrungswerte insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert). Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke dieser Region rd. 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Werteinfluss der Abgaben (Erschließungs- und Ausbaubeiträge etc.)	- 40.500,00 €
Summe	-40.500,00 €

4.6 Verkehrswert

Der **Ertragswert** wurde mittels Liquidationsverfahren mit rd. **290.000,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert** wurde nachrichtlich zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **351.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 83024 Rosenheim, XXXXXXXX Xxx 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Westerndorf St. Peter</i>	xxx	
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Rosenheim</i>	xxx	x

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2010 mit rd.

290.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Anger, den 16.05.2011



Herbert S. Kaiser

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. (FH) des Bauwesens

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück**
Flur xxxx Flurstücksnummer x

in **Rosenheim, XXXXXXXXX Xxx 2**
Wertermittlungstichtag: **18.08.2010**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	pflichtig	395,00	900,00	355.500,00
Summe:			395,00	900,00	355.500,00

Objektdaten						
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	645,00	149,00	1954	69	20
Gesamtfläche	Anbau Zweifamilienhaus			1966	68	20
Gesamtfläche	Garage	14,00		1962	60	20

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.982,00	3.115,32 € (26,00)	3,00	0,90	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.385,91 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-271,81 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.946,31 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,20
Verkehrswert/Reinertrag:	32,71

Ergebnisse	
Ertragswert:	290.000,00 € (83 % vom Sachwert)
Sachwert:	351.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	290.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.08.2010

Bemerkungen
Die Bewertung erfolgte mittels Liquidationsverfahren. Der Sachwert wird lediglich nachrichtlich bei der Bewertung angeführt. Beim Sachwert wurden jedoch noch keine Baumängel und Bauschäden in Ansatz gebracht.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2008 (BGBl. I S. 1188)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519)

II. BV:

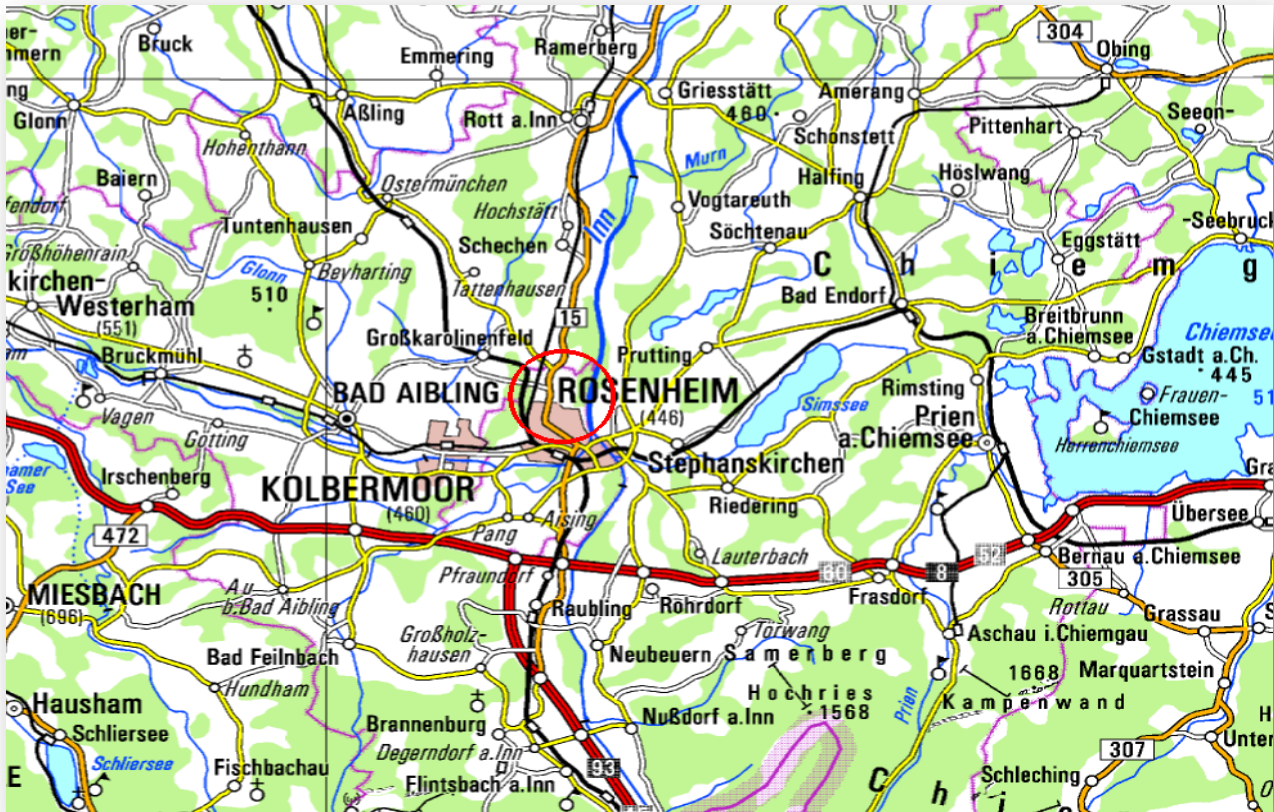
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Kleiber – Simon; Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 5. Auflage 2007

6 Anlagen

6.1 Übersichts-, Regional- und Straßenkarte



Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Regionalkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Straßenkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

6.2 Auszug aus dem Katasterwerk mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

6.4 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung nach x II. BV § 42 - 44 WoFIV															
Berechnungsformel: Wohnfl. = geom. Faktor x (Länge 1+Länge2) x geom. Faktor x (Breite 1+Breite2) x Anrechnungsfaktor															
Nr.	Geschoss / Raum	Teilfläche	+ / -	geom. Fakt.	Länge 1	Länge 2	geom. Fakt.	Breite 1	Breite 2	Grundfläche	anrechenbare Wohnfläche		Nutzfläche		Bemerkungen
											Anrechnungsfaktor	Fläche	Anrechnungsfaktor	Fläche	
					m	m	m	m	m	m2		m2		m2	
Erdgeschoss															
1	Abort	I	+	1	0,900		1	2,290		2,061					
Gesamt Raum: Abort										2,06	1	2,06		0,00	
2	Bad	I	+	1	2,000		1	2,290		4,580					
Gesamt Raum: Bad										4,58	1	4,58		0,00	
3	Küche	I	+	1	3,535		1	2,290		8,095					
		II	+	1	2,270		1	1,300	0,115	3,212					
		III	-	1	0,350		1	0,350		-0,123					Kamin
Gesamt Raum: Küche										11,18	1	11,18		0,00	
4	Flur	I	+	1	4,280		1	1,300		5,564					
Gesamt Raum: Flur										5,56	1	5,56		0,00	
5	Schlafen	I	+	1	3,705		1	4,500		16,673					
Gesamt Raum: Schlafen										16,67	1	16,67		0,00	
6	Wohnen	I	+	1	3,500		1	4,500		15,750					
Gesamt Raum: Wohnen										15,75	1	15,75		0,00	
7	Terrasse	I	+	1	6,700		1	1,000		6,700	0,5	3,35			xxxxxxx Balkon überdeckt
Gesamt Raum: Terrasse										6,70		3,35		0,00	
8	Eltern	I	+	1	4,800		1	3,950		18,960					
Gesamt Raum: Eltern										18,96	1	18,96		0,00	
9	Kinder	I	+	1	4,185		1	3,950		16,531					
Gesamt Raum: Kinder										16,53	1	16,53		0,00	
Zwischensummen [m2]:										98,00		94,65		0,00	
abzüglich Putz										0,97		3%			
										Grundfl. [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]			
										95,06		91,81		0,00	

Hinweis: Die Maße zur Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung sind aus einer vorliegenden Plankopie entnommen. Bei nicht eingetragenen Vermaßungen wurden die Maße durch maßstäbliches Messen ermittelt.

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung											nach		x II. BV § 42 - 44		WoFIV	
Berechnungsformel:											Wohnfl. = geom. Faktor x (Länge 1+Länge2) x geom. Faktor x (Breite 1+Breite2) x Anrechnungsfaktor					
Nr.	Geschoss / Raum	Teilfläche	+ / -	geom. Fakt.	Länge 1	Länge 2	geom. Fakt.	Breite 1	Breite 2	Grundfläche	anrechenbare Wohnfläche		Nutzfläche		Bemerkungen	
											Anrechnungsfaktor	Fläche	Anrechnungsfaktor	Fläche		
1. Obergeschoss																
1	Abort	I	+	1	0,900	m	1	2,290	m	2,061		m2		m2		
Gesamt Raum: Abort										2,06	1	2,06		0,00		
2	Bad	I	+	1	2,000		1	2,290		4,580						
Gesamt Raum: Bad										4,58	1	4,58		0,00		
3	Küche	I	+	1	3,535		1	2,290		8,095						
		II	+	1	2,270		1	1,300	0,115	3,212						
		III	-	1	0,350		1	0,350		-0,123					Kamin	
Gesamt Raum: Küche										11,18	1	11,18		0,00		
4	Flur	I	+	1	4,280		1	1,300		5,564						
Gesamt Raum: Flur										5,56	1	5,56		0,00		
5	Schlafen	I	+	1	3,705		1	4,500		16,673						
Gesamt Raum: Schlafen										16,67	1	16,67		0,00		
6	Wohnen	I	+	1	3,500		1	4,500		15,750						
Gesamt Raum: Wohnen										15,75	1	15,75		0,00		
7	Balkon	I	+	1	6,700		1	1,000		6,700	0,5	3,35				
Gesamt Raum: Balkon										6,70		3,35		0,00		
Zwischensummen [m2]:										62,51		59,16		0,00		
abzüglich Putz										0,97		3%				
Hinweis: Die Maße zur Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung sind aus einer vorliegenden Plankopie entnommen. Bei nicht eingetragenen Vermaßungen wurden die Maße durch maßstäbliches Messen ermittelt.										Grundfl. [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]				
										60,64	57,39	0,00				

Zusammenstellung Wohn- bzw. Nutzflächen

Geschoss	Grundfläche [m2]	anrechenbare		Bemerkungen
		Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]	
Erdgeschoss	95,06	91,81	0,00	
1. Obergeschoss	60,64	57,39	0,00	
Gesamt	155,70	149,20	0,00	

6.5 Anlage 3: Fotos des Objekts

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Foto Nr. 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von Osten

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Foto Nr. 2: Ansicht des Bewertungsobjekts von Süden

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Foto Nr. 3: Ansicht des Bewertungsobjekts von Westen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Foto Nr. 4: Ansicht des Bewertungsobjekts von Norden

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Foto Nr. 5: Ansicht des Anbaus von Süden

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet

Foto Nr. 6: Ansicht der Garage von Süden