

Frau
Muster Musterstadt
Musterstr. 56
39110 Musterstadt

- ▶ Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- ▶ Sachverständiger für Holzschutz
- ▶ Baubetreuung und -beratung
- ▶ Beratender Ingenieur

Niederlassung Zerbst
Karlstraße 14
39261 Zerbst

Telefon: 03923-48 53 37
Mobil: 0151-16 10 87 12
Fax: 03923-486 51 51
E-Mail: info@immo-hollenbach.de
Internet: www.immo-hollenbach.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus bebaute Grundstück
in 39110 Musterstadt, Musterstr. 56**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.08.2014 ermittelt mit rd.

000.000,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2	Wohnhaus.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Fahrradschuppen	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3.4.1	Fahrradschuppen	15
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.4	Sachwertermittlung.....	20
4.4.1	Sachwertberechnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Ertragswertberechnung	29
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus und Fahrradschuppen; mit Belastung durch ein Wegerecht, ein Leitungsrecht und Vorkaufsrecht
Objektadresse:	Muster Str. 56 39110 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt 14498, lfd. Nr. 6, 7, 8
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flur 000, Flurstück 000 (138 m ²); Gemarkung Musterstadt, Flur 000, Flurstück 10265 (1.275 m ²); Gemarkung Musterstadt, Flur 000, Flurstück 6147 (207 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Frau Max Mustermann geb. Musterfrau Muster Str. 56 39110 Musterstadt
	Auftrag vom 11.09.2014 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungstichtag:	25.08.2014
Qualitätstichtag:	25.08.2014 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	25.08.2014
	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in Augenschein genommen werden.
	Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: - Teilbereiches des Daches (PV-Anlage)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr und Frau Mustermann, Herr Muster und 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">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen• Miet- und Pachtverträge• Auskünfte bei der Ortsbesichtigung Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 11.09.2014• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.09.2014• Angaben des Gutachterausschusses des Landes Sachsen

Anhalt

- Angaben der Stadt Musterstadt (Stadtplanungsamt)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Es wird ein bebautes Grundstück bewertet, welches mit einem Wegerecht und einem Vorkaufsrecht belastet ist. Das Wege- und Leitungsrecht ist notwendig zur Erschließung für ein im hinteren Bereich befindliches Fremdgrundstück und Fremdgebäude.

Weiterhin werden die vorhandenen Fotovoltaikanlage aus zwei unterschiedlichen Entstehungsjahren bewertet, welche sich auf dem Bewertungswohnhaus und auf dem benachbarten (nördlich, auf Fremdgrundstück) Gebäude (Flurstücke 10262 und 10264) befinden. Beide Anlagen befinden sich im Eigentum der Auftraggeberin.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis/kreisfreie Stadt:	Musterstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 230.000 Einwohner);

Die Musterstadt liegt im nördlichen Zentrum des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und grenzt an die Bundesländer Brandenburg, Niedersachsen, Thüringen, Brandenburg und Sachsen.

Mit Stand vom 31.12.2012 lebten in Musterstadt 230.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 202 km², das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 1.139 Einwohnern/km².

Verkehrsmäßig erschlossen wird die Stadt durch die A 2 (Berlin – Hannover) sowie durch die A 14 (Musterstadt – Dresden) und einem System von Bundesstraßen (B 1, B 81, B 71, B 89, B 246, B 184), durch ein Schienennetz für den Personen- und Güterverkehr sowie durch die Anbindung an Flussläufe der Elbe und des Mittellandkanals.

Musterstadt besitzt einen Regionalflughafen ohne Liniennetz. Die nächsten Großflughäfen befinden sich in Halle/Leipzig, Hannover, Berlin und Cochstedt.

Geprägt wird die Stadt durch seine städtische Struktur (Industrie, Dienstleistung, Einkaufszentrum). Zunehmend Bedeutung gewinnen die erneuerbare und alternative Energiegewinnung und der Tourismus.

Durch die sehr gute Bodenqualität im Westen und Süden der Stadt (Musterstadter Börde) ist das Umland stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es bieten sich gute Möglichkeiten auch für naturnahen Tourismus durch die touristischen Angebote entlang des Elberadweges sowie der Straße der Romanik. Die Stadt selbst mit ihrer über 1200 Jahre alten Geschichte ist regionaler Anziehungspunkt.

Trotz einer positiven Entwicklung lag die Arbeitslosenquote im August 2014 bei ca. 9,4%.

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt gehen von sehr hohen Bevölkerungsverlusten durch das immer noch sehr hohe Missverhältnis von Geburten- und Sterbefällen aus, die derzeit lediglich durch positives Wanderungssaldo gemildert bzw. substituiert wird. Es wird bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungsschwund gegenüber dem Jahr 2008 von ca. 20.000 Einwohnern prognostiziert. Hiermit sind erhebliche Probleme für die Stadt und die Region verbunden. Dennoch ist die Großstadt Musterstadt gegenüber den ländlichen Regionen noch bevorzugt.

Musterstadt profitierte 2011-2013 von leichten Zuwächsen durch höheren Zuzug als Wegzug.

Stadtteil Musterstadt West (ca. 15.000 Einwohner)

Der Stadtteil erstreckt sich westlich des Straßenzuges Westring / Europaring bis zum Kümmelsberg / Diesdorfer Graseweg, wo sich der Stadtteil Diesdorf anschließt. Die Grenze zum südlich gelegenen Stadtteil Sudenburg wird an der Bei-

msstraße durch den Bahnübergang Musterstadt-Sudenburg, der die Bahnlinie Musterstadt-Braunschweig verbindet, gebildet. Im Norden grenzt der Neue Renneweg Stadtfeld West von Neu Olvenstedt und der Kummelsberg Stadtfeld West von Alt Olvenstedt ab. Im Osten grenzt – von der Kreuzung Olvenstedter Chaussee/Albert-Vater-Str. beginnend – der Europaring bzw. der Westring (endet an der Westringbrücke), Stadtfeld West von Stadtfeld Ost ab. Das Gebiet gliedert sich in drei Siedlungsflächen, der Bereich Spielhagenstraße, die Hermann-Beims-Siedlung und Lindenweiler (von Ost nach West). An der Grenze zu Diesdorf liegt mit 60 Hektar Fläche der Westfriedhof, Musterstadts größter Friedhof. Weitere markante Punkte sind das katholische Krankenhaus St. Marienstift und der Sportkomplex „GutsMuths-Stadion“. Als offenes Gewässer durchfließt die Schrote von West nach Ost den Stadtteil.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Bundesstraßen
B 1 (ca. 0,7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 14 (ca. 3,8 km entfernt)

Bahnhof:
Hauptbahnhof (ca. 2,0 km entfernt)

Flughafen:
Leipzig-Halle (ca. 126 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,4 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,5 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

leicht hängig;
von der Straße abfallend;
Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 33 m;

mittlere Tiefe:
ca. 55 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.620 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein und Asphalt; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.09.2014 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 0000 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <u>Grunddienstbarkeiten</u> 1 und 2) Wegerecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zu Lasten des Flurstückes 000 zu Gunsten der Flurstücke 000 und 0000 Vorkaufsrecht für die Musterstiftung für den ersten Verkaufsfall zu Lasten der Flurstücke 000 und 0000
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren 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 Befragung im Ortstermin nicht vorhan-

den, mit Ausnahme der im nachfolgenden beschriebenen vertraglichen Konstellationen (2 x Mietvertrag, Pachtvertrag Fotovoltaikanlage).
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält nach Angaben der Auftraggeberin eine Vereinigungsbaulast für die zu bewertenden Flurstücke. Eine Vereinigungsbaulast ist üblicherweise nicht wertrelevant.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 auftragsgemäß 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 Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Angaben der Auftraggeberin abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

Es bestehen folgende Miet- und Pachtverträge:

1. Unbefristeter Mietvertrag zwischen der Eigentümerin und der Firma xxxx Verwaltungsgesellschaft mbH über einen möblierten Gewerberaum (69,55 m²) und 2 PKW-Stellplätze sowie Funktionsräume zur Mitnutzung (77,53 m²)
 - a. Mietzins Gewerberaum: 8,50 €/m² (gesamt 591,21 €)
 - b. Mietzins Räume zur Mitnutzung: 3,00 €/m² (gesamt 326,15 €/m²)
 - c. Mietzins PKW-Stellplätze: 50,00 €/Monat (gesamt 100,00 €)
2. Unbefristeter Mietvertrag zwischen der Eigentümerin und der Muster-Stiftung über einen möblierten Gewerberaum (22,48 m²) und 2 PKW-Stellplätze sowie Funktionsräume zur Mitnutzung (77,53 m²)
 - a. Mietzins Gewerberaum: 8,91 €/m² (gesamt 200,30 €)
 - b. Mietzins Räume zur Mitnutzung: 3,00 €/m² (gesamt 232,59 €)
 - c. Mietzins PKW-Stellplätze: 50,00 €/Monat (gesamt 100,00 €)
3. Pachtvertrag über Fotovoltaikanlagen mit der Muster-Stiftung (Eigentümer der benachbarten Orangerie, Flurstücke 0000 und 0000) auf dem dortigen Gebäude
 - a. Pachtzins: 4 % des Jahresertrages
 - b. Laufzeit: 25 Jahre + 2 x 5 Jahre Option, beginnend ab 14.12.2011

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 wesentlich 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 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, gewerblicher Anteil (Büronutzung) rd. 20 %; zweigeschossig (in Teilbereichen 3-geschossig); unterkellert; Flachdach bzw. Pultdach; freistehend
Baujahr:	2002 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentliche
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidung, Faserzementverkleidung; Gartenseite verputzt und gestrichen, tlw. Pfosten-Riegel- Glasfassade, tlw. Holzverkleidung; Giebelseiten verputzt und gestrichen, tlw. Faserzementver- kleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Arbeitszimmer/Büro, 2 x Flur, 2 x Treppenhaus, HA-raum, 2 x Technikraum, Kellerraum (Hobby),

Erdgeschoss:

2 x Büroräume, Flur, Treppenhaus, Bad, WC, Garderobe, Wohnbereich, HWR, Garage, offene Treppe zum OG

Obergeschoss:

3 Kinderzimmer, Flur, Treppenhaus, 3 x Bad, Galerie, 2 x Balkon, Heizung, Garderobe, Schlafzimmer

Dachgeschoss:

2 Galeriebereiche, begehbare Dachflächen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament und Plattengründung
Keller:	WU-Beton als weiße Wanne
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	tragende Innenwände Stahlbeton KG: WU-Stahlbeton EG/OG: Stahlbeton, KS-Mauerwerk nichttragende Innenwände Mauerwerk, tlw. Trockenbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Treppenhaus West:</u> Stahl-Beton mit aufgesattelten Holzstufen, Edelstahlhandlauf Treppe Ost: Stahlkonstruktion, Mittelholm mit Trittstufen aus Holz, Edelstahlhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach im Bereich Pultdach, Beton im Bereich Flachdach <u>Dachform:</u> Pultdach, Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) im Bereich Pultdach, Bitumendachbahnen im Bereich Flachdach mit extensivem Gründach; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr hochwertige Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Alarmanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss EIB-Bussystem Aufgeständerte Dach-PV-Anlage auf dem Wohnhaus (Flachdach) teilweise aus verschiedenen Baujahren Aufgeständerte Dach-PV-Anlage auf dem nördlich angrenzenden Gebäude (Fremdgrundstück), die im Eigentum der Auftragnehmerin liegt und vertraglich durch einen Pachtvertrag gesichert ist

Leistungsdaten: nach Angabe des Eigentümers:

PV-Anlage Wohnhaus Baujahr 2001

Nennleistung: 1,8 kWp

6 x Schüco 300 W

Inbetriebnahme: 07.12.2001

Ende der gesetzlichen Vergütung: 31.12.2021

Kollektorfläche: 7,68 m²

Neigungswinkel: 28°

180° Südlage

Stromeinspeisevergütungskonditionen: 0,5062 €/kWh

Komplette Einspeisung, kein Eigenverbrauch

PV-Anlage Wohnhaus/Fremdgebäude Baujahr 2011

Nennleistung: 7,03 kWp

37 x Sunowe 190 W

Inbetriebnahme: 09.11.2011

Ende der gesetzlichen Vergütung: 31.12.2031

Kollektorfläche: 102,12 m²

Neigungswinkel: 25°

Südlage, leicht nach Osten 165° SSO

Stromeinspeisevergütungskonditionen: 0,2874 €/kWh

Stromselbstnutzungskonditionen: 0,1638 €/kWh bis 30 %

Abschläge für beide Anlagen: 162,00 €/Monat

Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung; Solarenergie; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung Begleitheizung in den Pfosten-Riegel-Fensterelementen Essbereich
Lüftung:	überwiegend; mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung; als zentrale Zu- und Abluftanlage Baujahr: 2002, Lufttransport über Rohre, mit Wärmerückgewinnung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, Fliesen, Kautschuk; im Außenbereich (Balkon, Terrasse) Betonplatten
Wandbekleidungen:	glatter, gespachtelter Putz, tlw., Farbanstrich, Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen
Deckenbekleidungen:	glatter, gespachtelter Putz, tlw., Farbanstrich, Tapeten (Raufasertapeten)
Fenster:	Einfachfenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; große Schiebeelemente, auch raumhohe Verglasungen, tlw. VSG-Verglasung; bessere Beschläge;

	Sonnenschutz als Wintergartenverschattung (Eingang) und als Alulamellen, jeweils elektrisch betätigt, außen liegend
	tlw. Pfosten-Riegel-Fassade aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür Einbruchschutz
	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen mit Naturholzfunier; Stahlzargen
sanitäre Installation:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; 5 Bäder, überwiegend jeweils mit: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Urinal
besondere Einrichtungen:	Kamin (außen und innen)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Riss Schäden an Betondecken Putzabplatzungen Fassade Kältebrücken Bad OG Feuchtigkeitsschäden Eingangsbereiche
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangüberdachung, Balkone, Terrasse, Kelleraußentreppe, begehbare Dachaufbau
	PV-Anlage: Beschreibung s. Pkt. 3.2.4
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf.

3.3 Fahrradschuppen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fahrradschuppen; eingeschossig; Flachdach; freistehend
Baujahr:	2004 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Außenansicht:	insgesamt Holzverkleidung

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Fläche ca. 15 m²

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen)
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	Holzständerwände
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe, Attika mit Zinkblecheinfassung

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Fahrradschuppen

Wandbekleidungen:	Wandplatten (OSB)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
Fenster:	Einfachfenster, Holz

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.
-----------------------	-------------------------------

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Wäschepfahl, Einfriedung (Zaun), Kinderspielgeräte

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 39110 Musterstadt, Muster Str. 56 zum Wertermittlungstichtag 25.08.2014 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	0000	6,7,8	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Musterstadt	000	000	138 m ²
Musterstadt	000	10265	1.275 m ²
Musterstadt	000	6147	207 m ²

Fläche insgesamt:

1.620 m²

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 Bodenrichtwerts 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

Bei dem Bewertungsteilgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück (Planungsrecht nach § 34 BauGB) in der Musterstadt. Der Bodenrichtwert für die Richtwertzone wird mit 105 €/m² Grundstücksfläche beitragsfrei nach BauGB, bezogen auf baureifes Land, Wohngebiet (W), ein bis zwei Vollgeschosse (I-II), offene Bauweise und 500 m² Grundstücksfläche angegeben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (sehr gute Lage) **105,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2013**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	500,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.08.2014
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.620,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 105,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2013	25.08.2014	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	sehr gute Lage	mittlere Lage	× 0,90	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 89,25 €/m ²	
Fläche (m ²)	500,00	1.620,00	× 0,69	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	3	× 1,15	E4
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 74,99 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	

abgabefreier relativer Bodenwert	=	74,99 €/m²	
---	---	------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	74,99 €/m²
Fläche	×	1.620,00 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	121.483,80 €
Werteinfluss durch Wege- und Leitungsrecht	=	-2.069,72 €
		rd. 119.414,00 €
		E5

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2014 insgesamt **119.414,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in direkter Grenze zur relativ stark befahrenen Muster Straße. Es ist damit im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertbereiches benachteiligt. Es wird dafür eine Minderung des Bodenwertes von 15 % als angemessen angesehen.

E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Grundstückmarktbericht des Landes Sachsen-Anhalt 2014 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine zweigeschossige Bebauung. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine dreigeschossige Bebauung (Erdgeschoss und Obergeschoss sowie teilweise Galeriegeschoss im 2.OG und im Kellergeschoss die nach Norden gerichteten Räume). Die Grundstücksauslastung ist damit höher als beim Vergleichsgrundstück des Bodenrichtwertes, welches regelmäßig einen höheren Bodenwert nach sich zieht. Vergleichbare Lagen im Stadtgebiet Musterstadt weisen Differenzen zwischen 2 und 4-geschossiger Bebauung in Bezug auf den Bodenrichtwert von ca. 30-40 % aus. Der Richtwert wird hier nach sachverständiger Einschätzung um 15 % erhöht.

E5

Berechnung des Wertnachteils durch das Wegerecht und das Leitungsrecht

Das Flurstück 000 der Flur 000 (dienendes Grundstück) ist mit einem Wege- und Leitungsrecht belastet zu Gunsten der Flurstücke 0000 und 0000 (herrschende Grundstücke).

Größe des Flurstückes: 138 m²

Diese Fläche wird in gleicher Weise vom dienenden sowie herrschenden Grundstück genutzt. Sie dient als Zugang für Besucher (dienendes Grundstück) und ebenfalls für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Die Überbauung anhand der Bruttogrundfläche (BGF) von dienendem zu herrschenden Grundstück verhält ungefähr sich wie 1 zu 10. In gleicher Weise wird sich auch die Beanspruchung bezüglich des Wegerechts ergeben.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks entsteht durch die Einschränkungen, die das dienende Grundstück durch das Recht erfährt. Dabei kann es sich beispielsweise um

- Einschränkungen in der Bebaubarkeit
- erhöhte Immissionsbelastungen
- erhöhte Instandhaltungsaufwendungen für die betroffene Fläche

handeln.

Üblicherweise wird der Wert der belasteten Fläche deshalb auf 50 % verringert.

Die Literatur empfiehlt je nach Beanspruchungsgrad der Fläche durch das herrschende Grundstück eine Wertminderung von 20-60 %.

Wegen der überwiegend durch den Dienenden ausgeübten Nutzung wird die Wertminderung auf 20 % des Bodenwertes geschätzt.

Wertminderung:

$$138 \text{ m}^2 \times 0,20 \times 74,99 \text{ €/m}^2 = 2.069,72 \text{ €}$$

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeiten wird zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2014 mit rd.

2.069,72 €

geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Fahrradschuppen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	707,30 m ²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 25.08.2014 (2010 = 100)	110,3	
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	939,00 €/m ² BGF 1.035,72 €/m ² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	732.564,76 € 13.500,00 € 12.500,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	758.564,76 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 73 Jahre 61 Jahre 16,44 % 124.708,05 €	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	633.856,71 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	633.856,71 €	3.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	637.356,71 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 44.614,97 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 681.971,68 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 119.414,00 €
vorläufiger Sachwert	= 801.385,68 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,86
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 689.191,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 7.585,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 696.776,68 €
	rd. 697.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurden vom Auftraggeber aus der Dokumentation zur Bauwerkserrichtung übergeben. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %			0,2	0,8	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	40,3 %	52,2 %	7,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	

Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, FD o. flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	40,3	342,55
4	1.025,00	52,2	535,05
5	1.285,00	7,5	96,38
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 973,98			
gewogener Standard = 3,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		973,98 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,78
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Kellerausbau	×	1,20
• Galeriegeschoss	×	1,03
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	938,99 €/m ² BGF
	rd.	939,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten 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 in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Balkone	1.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Eingangsüberdachung	4.500,00 €
begehbare begrünte Dachfläche	5.000,00 €
Summe	13.500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
offener Kamin (außen/innen)	12.500,00 €
Summe	12.500,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Landes Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Musterstadt ist bei Anwendung der örtlichen Sachwertfaktoren für die Außenanlagen kein gesonderter Ansatz erforderlich, wenn der relative Wertanteil nicht mehr als 3 % des alterswertgeminderten Sachwertes beträgt.

Dies ist hier aufgrund der sehr aufwändig gestalteten Freianlagen und der großzügigen Terrassensituation nicht gegeben. Es wird von daher ein Wertansatz vorgenommen.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (637.356,71 €)	44.614,97 €
Summe	44.614,97 €

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 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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.

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: Wohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 2002 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (73 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2014 – 2002 = 12 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (73 Jahre – 12 Jahre =) 61 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 61 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (73 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (61 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (73 Jahre – 61 Jahre =) 12 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2014 – 12 Jahren =) 2002.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 61 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2002

zugrunde gelegt.

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

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) ca. 2004 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (25 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2014 – 2004 = 10 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (25 Jahre – 10 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (25 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (25 Jahre – 10 Jahre =) 10 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2014 – 10 Jahren =) 2004.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2004

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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.

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 marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-4.750,00 €
• Gebäuderisse	-500,00 €
• Schäden an den Betondecken	-1.500,00 €
• Putzabplatzungen Fassade	-1.250,00 €
• Kältebrücken Bad OG (Schimmelerscheinungen)	-250,00 €
• Feuchtigkeitsschäden Eingangsbereiche	-1.250,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Anstrich Fassade erneuerungsbedürftig + maler- mäßige Renovierung Innenbereich	-5.000,00 €
Wertberücksichtigung PV-Anlage	17.335,00 €
• PV-Anlage (2001) s. nachfolgende Berechnung	4.770,00 €
• PV-Anlage (2011)	12.565,00 €
Summe	7.585,00 €

Ertragswertberechnung PV-Anlage (Anlage mit Inbetriebnahmedatum 2001)PV-Anlage Wohnhaus Baujahr 2001

Nennleistung: 1,8 kWp

6 x Schüco 300 W

Inbetriebnahme: 07.12.2001

Ende der gesetzlichen Vergütung: 31.12.2021

Kollektorfläche: 7,68 m²

Neigungswinkel: 28°

180° Südlage

Stromeinspeisevergütungskonditionen: 0,5062 €/kWh

Komplette Einspeisung, kein Eigenverbrauch

Die Anlage dient der Einspeisung von elektrischer Energie in das öffentliche Stromnetz. Die zugehörigen Wechselrichter befinden sich im Objekt. Es ist kein Eigenverbrauch vorhanden.

Ausgangsdaten: NeL (kWp) – Nennleistung in Kilowatt-peak: 1,80 kWp
 EffjEinstr (kWh/m²) – effektive jährliche Einstrahlung
 GISTra – jährliche Globalstrahlung (Wert für Musterstadt: 1106-1129 kWh/m²)

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
EffjEinstr	1.106	1.107	1.068	1.094	1.082	1.031	1.129	1.059	1.033

F - Faktor für Auslastung/Risiko 0,75

JEL – Jahresenergieleistung (kWh)

Effektive jährliche Einstrahlung:

$$\text{EffjEinstr} = \text{GISTra} \times F = 1.078 \text{ kWh/m}^2 \times 0,75 = 808,5 \text{ kWh/m}^2$$

Jahresenergieleistung:

$$\text{JEL} = \text{EffjEinstr} \times \text{NeL} = 808,5 \text{ kWh/m}^2 \times 1,80 \text{ kWp} = 1.455,3 \text{ kWh}$$

Jahresrohertrag:

$$1.455 \text{ kWh} \times 0,5062 \text{ €/kWh} = 736,52 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten

Für die Wartung und Versicherung werden 5 % des Rohertrags angesetzt.

Kapitalisierungszinssatz

Als Kapitalisierungszinssatz werden in Anlehnung an veröffentlichte Fachreferate und Fachliteratur 6,5 % zur Anwendung gebracht.

Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag	736,52 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	- 36,83 €
Jahresreinertrag	699,69 €
Vervielfältiger (9,3 Jahre; 6,5 %)	6,819
Ertragswert	4.771,19 €

Ertragswert der Photovoltaikanlage (Errichtungsjahr 2001) wird zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2014 mit rd.

4.770,00 €

geschätzt.

Ertragswertberechnung PV-Anlage (Anlage mit Inbetriebnahmedatum 2011)PV-Anlage Wohnhaus/Fremdgebäude Baujahr 2011

Nennleistung: 7,03 kWp

37 x Sunowe 190 W (davon 21 x auf Fremdgebäude (Orangerie des Nachbargrundstückes) = 56,8 %)

Inbetriebnahme: 09.11.2011

Ende der gesetzlichen Vergütung: 31.12.2031

Kollektorfläche: 102,12 m²

Neigungswinkel: 25°

Südlage, leicht nach Osten 165° SSO

Stromeinspeisevergütungskonditionen: 0,2874 €/kWh

Stromselbstnutzungskonditionen: 0,1638 €/kWh bis 30 %

0,12 €/kWh über 30 %

Die Anlage dient der Einspeisung von elektrischer Energie in das öffentliche Stromnetz und der Eigennutzung des Stroms. Die zugehörigen Wechselrichter befinden sich im Objekt. Es ist kein Eigenverbrauch vorhanden. Der Anteil des Eigenverbrauchs ist nicht bekannt. Es wird gemäß Abrechnung des örtlichen Versorgers davon ausgegangen, dass sich der Anteil auf 40 % des erzeugten Stroms beläuft.

Ausgangsdaten: NeL (kWp) – Nennleistung in Kilowatt-peak: 1,80 kWp

EffjEinstr (kWh/m²) – effektive jährliche EinstrahlungGISta – jährliche Globalstrahlung (Wert für Musterstadt: 1106-1129 kWh/m²)

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
EffjEinstr	1.106	1.107	1.068	1.094	1.082	1.031	1.129	1.059	1.033

F - Faktor für Auslastung/Risiko 0,75

Effektive jährliche Einstrahlung:

$$\text{EffjEinstr} = \text{GISta} \times F = 1.078 \text{ kWh/m}^2 \times 0,75 = 808,5 \text{ kWh/m}^2$$

Jahresenergieleistung(kWh):

$$\text{JEL} = \text{EffjEinstr} \times \text{NeL} = 808,5 \text{ kWh/m}^2 \times 7,03 \text{ kWp} = 5.683,76 \text{ kWh}$$

Jahresrohertrag:

$$5.683,76 \text{ kWh} \times 0,60 \text{ 0,2874 €/kWh} = 980,11 \text{ €}$$

$$5.683,76 \text{ kWh} \times 0,30 \times 0,1638 \text{ €/kWh} = 279,30 \text{ €}$$

$$5.683,76 \text{ kWh} \times 0,10 \times 0,12 \text{ €/kWh} = 68,21 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten

Für die Wartung und Versicherung werden 5 % des Rohertrags angesetzt.

Für den Pachtzins der Anlage auf der Orangerie werden 4 % des Ertrags angesetzt.

Kapitalisierungszinssatz

Als Kapitalisierungszinssatz werden in Anlehnung an veröffentlichte Fachreferate und Fachliteratur 6,5 % zur Anwendung gebracht.

Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag	1.327,62 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	- 66,38 €
abzgl. Pachtzins (4 % von 0,568 x 1.327,62)	- 30,16 €
Jahresreinertrag	1.231,08 €
Vervielfältiger (17,3 Jahre; 6,5 %)	10,206
Ertragswert	12.564,40 €

Ertragswert der Photovoltaikanlage (Errichtungsjahr 2011) wird zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2014 mit rd.

12.565,00 €

geschätzt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Büro 1		22,48	-	532,89	6.394,68
	Büro 2		69,55	-	923,80	11.085,60
	Wohnung		321,76	-	0,00	0,00
Summe			413,79		1.456,69	17.480,28

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Büro 1		22,48	24,00	539,52	6.474,24
	Büro 2		69,55	13,50	938,93	11.267,16
	Wohnung		321,76	5,25	1.689,24	20.270,88
Summe			413,79		3.167,69	38.012,28

Die **tatsächliche Nettokaltmiete gemäß Mietverträgen (s. Punkt 2.8)** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -20.532,00 € ab, da lediglich der Bürobereich vermietet ist und der Rest eigengenutzt ist**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der tatsächlichen Nettokaltmiete für den Bürobereich, die auch als marktüblich eingeschätzt wird und mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für den Bereich der Wohnung durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	38.012,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 5.165,17 €
jährlicher Reinertrag	= 32.847,11 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 119.414,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 5.373,63 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 27.473,48 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 61 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,706
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 568.865,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 119.414,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 688.279,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 7.585,00 €
Ertragswert	= 695.864,88 €
	rd. 696.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Auftraggeber aus der Dokumentation zur Bauwerkserrichtung übergeben. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 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, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Das Bewertungsobjekt ist als wohnwirtschaftlich zu vermietendes Objekt mit teilweiser Büronutzung einzuschätzen. Es wird unterstellt, dass für die zukünftige Nutzung ein nachhaltiges Mietpreinsniveau für vergleichbare wohnwirtschaftlich vermietete Objekte (Wohnungen) anzusetzen ist. Die Angaben der Stadt und der örtlichen Vermieter zu durchschnittlichen Mietpreisen für Wohnflächen liegen für

Wohnflächen bei 4,50 € bis 10,50 €/m².

Unter Berücksichtigung der Lage, der Ausstattung, der Größe des Objektes, der Größe der Mietfläche, der Größe der Außenanlagen und der derzeitigen Marktsituation für vergleichbare Mietflächen wird ein nachhaltig erzielbarer Mietertrag von 5,25 €/m² für Wohnflächen und für die Büroflächen von 13,50 €/m² bzw. 24,00 €/m² (unter Berücksichtigung der Mitnutzung von Teilflächen der Wohnung sowie der PKW-Stellplätze) angesetzt.

Die Nutzung der Nebenflächen, Freianlagen und Keller wird marktkonform als im Mietpreis inbegriffen angesehen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	838,05
Instandhaltungskosten	----	8,62	3.566,87
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	760,25
Betriebskosten	----	----	----
Summe			5.165,17 (ca. 14 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

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" 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 Unterhaltungssaus 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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-4.750,00 €
• Gebäuderisse	-500,00 €
• Schäden an den Betondecken	-1.500,00 €
• Putzabplatzungen Fassade	-1.250,00 €
• Kältebrücken Bad OG (Schimmelterscheinungen)	-250,00 €
• Feuchtigkeitsschäden Eingangsbereiche	-1.250,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Anstrich Fassade erneuerungsbedürftig + malermäßige Renovierung Innenbereich	-5.000,00 €
Wertberücksichtigung PV-Anlage	17.335,00 €
• PV-Anlage (2001) (s. Punkt 4.4.2)	4.770,00 €
• PV-Anlage (2011) (s. Pkt. 4.4.2)	12.565,00 €
Summe	7.585,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens 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:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **697.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **696.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[000000,00 \text{ €} \times 1,000 + 000000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,900 = \text{rd. } \underline{\underline{000000,00 \text{ €}}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einem Fahrradschuppen bebaute Grundstück in 39110 Musterstadt, Muster Str. 56

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	14498	6,7,8
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Musterstadt	000	000, 10265, 6147

wird zum Wertermittlungstichtag 25.08.2014 mit rd.

000.000,- €

in Worten: 000000 Euro

geschätzt.

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

Zerbst (Anhalt), den 26.09.2014

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Gunnar Hollenbach

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 schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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 Beschaffenheitsgarantie, 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.

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 25.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 0006)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 0006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2007
- [4] Grundstücksmarktbericht 2010-2014 der Gutachterausschüsse des Landes Sachsen Anhalt; herausgegeben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 30.0" (Stand Oktober 2013) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom, März 2013

Anlage 2: Ortsplan, Mairdumont promotion, Juli 2013

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte für das Bewertungsgrundstück

Anlage 4: Fotodokumentation