Kaufpreisermittlung

für den

22,62/1.000 und den 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Block A im Erdgeschoss und dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Garagenstellplatz

in 87000 XXX, XXX-Str.

Dipl.-Ing. Thomas Kneringer

Sachverständiger für
Immobilienbewertung,
GIS Sprengnetter Akademie
Reg.-Nr. S 1003-12

Telefon
+49 (0) 83 21 - 788 13 97

Email
info@kneringer.de

Internet
www.kneringer.de

Ofterschwang, den 26. August 2013

Objektbild

Der **Kaufpreis des Grundstücks**
wurde zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX
ermittelt mit rd.
66.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Diese Kaufpreisermittlung besteht aus 19 Seiten. Sie wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Anschift
Dipl.-Ing. Thomas Kneringer
Immobilienbewertung
Hörnerweg 7
87527 Ofterschwang

Bankverbindung
Sparkasse Allgäu
Konto 0514482017
BLZ 73350000

StNr.
123/237/50171

USt-IDNr.
DE267804577

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Südschwaben

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 3
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 3
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer 3
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 3
2. Grund- und Bodenbeschreibung 4
2.1. Gestalt und Form 4
2.2. Erschliessung 4
2.3. Privat- und öffentlichrechtliche Situation 4
2.4. Bauplanungsrecht 5
2.5. Bauordnungsrecht 5
2.6. Altlasten 5
2.7. Denkmalschutz 5
2.8. Entwicklungszustand inklusive Beitrags- und Abgabensituation 5
3. Beschreibung der Gebäude und Aussenanlagen 6
4. Ermittlung des Kaufpreises 9
4.1. Verfahrenswahl mit Begründung 9
4.2. Bodenwertermittlung 10
4.3. Vergleichswertermittlung 12
4.4. Ertragswertermittlung 17
4.5. Kaufpreisableitung aus den Verfahrensergebnissen 18
4.5.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 18
4.5.2 Kaufpreis 19

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung und Garage
Objektadresse:	XXX-Str. 87000 XXX
Grundbuchangaben:	Grundbuch von XXX, Band XX, Blatt XX (Whg.) Grundbuch von XXX, Band XX, Blatt XX (Gar.)
Katasterangaben:	Gemarkung XXX, Flurstück XXX (4.891 m^2)
Kurzbeschreibung:	Das Flurstück XXX befindet sich im Norden von XXX. Der Ortsteil ist geprägt von Geschosswohnungsbauten. Das Flurstück XXX ist mit einem aus 5 Blöcken bestehenden Mehrfamilienwohnhaus (XXX-Str., 4, 6, 8, 10) bebaut. Die Gebäude sind dreigeschossig mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befindet sich eine das Wohngebäude nach Süden angebaute Reihengarage auf Kellergeschossniveau. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 40 Parteien. Das Bewertungsobjekt ist die Eigentumswohnung Nr. 1 mit Garagenstellplatz Nr. 31 in der XXX-Str. (Gebäude Westseite). Das Sondereigentum im Erdgeschoss verfügt über 1 Wohnraum, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Dusche / WC, 1 Diele, 2 Terrasse (Südausrichtung), 1 Kellerraum, 1 Dachabstellraum sowie 1 Garagenstellplatz. Die Wohnfläche beträgt gem. Teilungserklärung 53,36 m^2.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Eigentümer:	1. XXX XXX XXX 2. XXX XXX XXX
Auftraggeber:	XXX XXX XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Kaufpreisermittlung:	Feststellung der Vermögenswerte
Wertermittlungsstichtag:	XX.XX.XXX (Tag der Ortsbesichtigung)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Eckgrundstück
	regelmässige Grundstücksform
	Strassenfront: ca. 130 m

2.2. Erschliessung

Strassenart:	Strasse mässigem Durchgangsverkehr
Strassenausbau:	Fahrbahndecke aus Asphalt
	beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme aus öffentlicher Versorgung
	Kanalanschluss
	Telefonanschluss

2.3. Privat- und öffentlichrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Vom Eigentümer und Auftraggeber wurde ein Grundbuchauszug vom 06.05.2013 zur Verfügung gestellt. Hiernach besteht in Abteilung II folgende Eintragungen für das Bewertungsobjekt (sinngemäss gekürzt):

1. „Recht zur Belassung der Kanäle für Heizung und Brauchwasser, sowie der Gemeinschaftsantenne für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücks FlSt. XXX5“; gem. Bewilligung vom 16.09.1969

   Bewertung:

   Diese Eintragung belastet das FlSt. XXX nicht in wertrelevanter Weise und bleibt daher unberücksichtigt.

grundbuchlich gesicherte Rechte:

Vom Eigentümer und Auftraggeber wurde ein Grundbuchauszug vom 06.05.2013 zur Verfügung gestellt. Hiernach besteht in Abteilung I folgende Eintragungen für das Bewertungsobjekt (sinngemäss gekürzt):

1. „Beheizungs-, Brauchwasserversorgungs- und Gemeinschaftsantennenanlagenbenützungsrecht an dem Grundstück FlSt. XXX0“
2. „Heizöltankbelassungsrecht an dem Grundstück FlSt. XXX1“
3. „Heizungs-, Brauchwasserkanal-, sowie Gemeinsachaftsantennebelassungsrecht an den Grundstücken FlSt. 369/9, XXX0, XXX6“

	Bewertung: Diese Eintragungen wirken sich nicht werterhöhend auf das FlSt. XXX aus.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte ohne Grundbucheintragung sind nicht bekannt.
Vermietungssituation:	Die Wohnung und der Garagenstellplatz waren zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.

2.4. Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan erlassen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

2.5. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäss auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Bauausführung und Gebäudenutzung entsprechen, soweit nach dem äusseren Anschein ersichtlich, den der Baugenehmigung zugrunde liegenden Unterlagen.

Bei dieser Wertermittlung wird ohne abschliessende Prüfung unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben ist oder, insofern Abweichungen vorhanden sind, diese nachträglich genehmigungsfähig sind. Die Wertermittlung enthält keinen Wertabschlag für hierdurch möglicherweise entstehende Kosten.

2.6. Altlasten

Hinweise auf Altlasten bestehen beim Bewertungsobjekt nicht. Auftragsgemäss wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.7. Denkmalschutz

Gemäss Onlineveröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag in die Denkmalliste. Im näheren Umfeld befindet sich zudem kein Denkmal (Boden- oder Einzeldenkmal) mit Einfluss auf die Bewertungsgrundstücke. Auftragsgemäss wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.8. Entwicklungszustand inklusive Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsobjektes wurde auftragsgemäss nicht geprüft. Die Wertermittlung stellt auf die Vorgabe ab, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschliessungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei ist.

3. Beschreibung der Gebäude und Aussenanlagen

Allgemeine Beschreibung der Gesamtanlage:	Das Flurstück XXX ist mit einem aus 5 Blöcken bestehenden bebaut. Die Gebäude sind dreigeschossig mit nicht zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befindet sich eine das Wohngebäude nach Süden angebaute Reihengarage auf Kellergeschossniveau. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 40 Parteien. Am Gebäude wurden seit der Errichtung Modernisierungen vorgenommen. Es befindet sich insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand mit einfachem bis mittleren Wohnstandard. Offensichtlich Mängel sind nicht erkennbar. Der Wärmedämmstandard der Fassade entspricht dem Baujahr. Das Grundstück der Wohnanlage ist leicht nach Süden abfallend. Die nähere Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt von Wohnbebauung (Mehrfamilienwohnhäuser). Der Aussenbereich besteht aus Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen. Wege sind mit Asphalt hergestellt. Das Grundstück ist nicht eingefriedet.
Bebauung / Gebäudeart:	<u>Wohnhaus:</u> dreigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise; Satteldach; Holzpfettendachstuhl; insgesamt unterkellert Nutzung ausschliesslich zu Wohnzwecken <u>Garage:</u> eingeschossige Reihengaragen; Massivbauweise
Baujahr:	ursprünglich 1969; unter Berücksichtigung durchgeführtet Modernisierungen fiktiv 1981
Modernisierungen:	• Dämmung der obersten Geschossdecke • Austausch der Fenster und Hauseingangstüren • Anschluss am Fernwärmeheizung • geringfügige Modernisierung des Innenausbaus des Bewertungsobjektes
Sondereigentum:	<u>Wohnung:</u> • Miteigentumsanteil: 22,62/1.000 • Hausgeld pro Quartal (inkl. Anteil TG): ca. 510,- € • Raumaufteilung: 1 Wohnraum, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Dusche / WC, 1 Diele, 2 Terrasse (Südausrichtung), 1 Kellerraum, 1 Dachabstellraum sowie 1 Garagenstellplatz. Die Wohnfläche beträgt gem. Teilungserklärung 53,36 m^2. <u>Hinweis:</u>

Die Gesamtwohnfläche ist der Teilungserklärung entnommen worden. Die Flächen der Terrasse ist vmtl. nicht mit der gesamten Grundfläche anteilig in die Wohnfläche eingeflossen. Die Teilungserklärung enthält zudem keine konkrete Angabe über die Nutzung der den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Terrassen.

- Grundrissgestaltung: zweckmässig
- Belichtung und Besonnung: sehr gut
- Vertragliche Situation: die Wohnung ist nicht vermietet

Tiefgaragenstellplatz

- Anzahl: 1
- Miteigentumsanteil: 1/1.000

Ausstattung

Türen:

Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff mit gestrichen, Schliessanlage, Briefkastenanlage; Innentüren aus Holzwerkstoff gestrichen, Zargen aus Holz gestrichen

Heizung:

Fernwärmezentralheizung; Heizkörper mit Thermostatventilen; Warmwasserbereitung zentral über Heizung; Bedingt durch hohe Wärmeverluste aufgrund ungedämmter Heizungsleitungen erfolgt die Heizkostenabrechnung nach dem System der Rohrwärmeabgabe. Nach Angabe des Hausmeisters im Ortstermin sind die Wohnungen auch dann warm, wenn die Heizung ausgeschaltet ist.

Fenster:

Wohnung – Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Kunststoffrolläden; Fensterbänke aussen aus Aluminium, innen aus Marmor

Bodenbeläge:

Wohnräume – Laminat

Küche - PVC

Bad – Fliesen

Sanitär:

Duschwanne, WC, Waschbecken, mittlere Ausführung

Elektoinstallation:

übliche Installation, je Raum 1 Lichtauslass, ausreichende Anzahl an Steckdosen

Sondernutzungsrechte:

Es sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Aussenanlagen:

- Wege-/Hofbefestigung: Asphalt
- Gartenanlage: Rasenflächen mit Sträuchern und

	Bäumen
Baumängel / Bauschäden / Sanierungsbedarf:	Das Gebäude befindet sich in einem altersentsprechenden leicht modernisierten Zustand ohne erkennbaren umfangreichen Sanierungs-/ Renovierungs-bedarf. An der Wohnung sind die üblichen Schönheitsreparaturen durchzuführen. In den Protokollen der Eigentümerversammlungen beschlossene Massnahmen waren im Ortstermin bereits umgesetzt.
Bewertung:	Das Wohnhaus befindet sich soweit augenscheinlich ersichtlich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand ohne Unterhaltungsstau. Die Gesamtanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Das Bewertungsobjekt (Wohnung) befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, üblich unterhaltenen Zustand. Das Bewertungsobjekt ist sofort weiter nutzbar. Das Bewertungsobjekt (Garagenstellplatz) befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und kann sofort weiter genutzt werden.

4. Ermittlung des Kaufpreises

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren (gem. § 15 ImmoWertV) basiert auf realen Kaufpreisen für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder den Ergebnissen von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Solche Vergleichskaufpreise werden auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- bzw. preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst. Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Verkaufangebote für Wohnungs- und Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich[1] je nach Verkäuflichkeit zwischen 10% und 20% über den später tatsächlich realisierten Kaufpreisen.

Zusätzlich wird für das Bewertungsgrundstück eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Vergleichswertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Kaufpreises herangezogen. Ergibt das Ertragswertverfahren allerdings, dass der derzeitige Zustand, die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten keine wirtschaftliche Nutzung zulassen und eine Umnutzung der bestehenden Gebäude und Anlagen wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, ist der Kaufpreis nach dem Liquidationswertverfahren zu bestimmen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, im Falle einer Liquidation als Differenz aus dem Bodenwert des freigelegten Grundstückes und den Freilegungskosten unter Berücksichtigung etwaiger Freilegungserlöse.

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (vgl. § 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Anmerkung:

Wohnung Nr. 1 und Garagenstellplatz Nr. 31 werden in der folgenden Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

[1] Sprengnetter/Kurpjuhn: Vermarktungszeiträume und Preisnachlässe bei Immobilienverkäufen, WFA 1/98, S.29; Streich: Das Vergleichswertverfahren, DAB 1985, S. 335

4.2. Bodenwertermittlung

Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Ermittlung des Bodenwertes	
b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 240,00 €/m²
Zeitliche Anpassung[1)]	× 1,00
Anpassung wegen baulicher Ausnutzbarkeit[2)]	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	= 240,00 €/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	– 0,00 €/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	**= 240,00 €/m²**
Fläche	× 4.891 m²
b/a-freier Bodenwert	= 1.173.840,00 € **rd. 1.173.840,00 €**

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX insgesamt rd. **1.173.840,00 €**.

Erläuterungen:

1) Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Im vorliegenden Bewertungsfall ist keine Änderung seit Stichtag des Bodenrichtwertes feststellbar.

2) Der Bodenrichtwert ist an die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Im vorliegenden Bewertungsfall ist das Bewertungsgrundstück durchschnittlich ausnutzbar.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Wohnung

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zum zu bewertenden Wohnungseigentum gehörigen 22,62/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungeigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die weitere Wertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	
Gesamtbodenwert	1.173.840,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.173.840,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 22,62/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	= 26.552,26 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 26.552,26 € **rd. 26.600,00 €**

Der **anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums** beträgt zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX rd. **26.600,00 €.**

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Garagenstellplatzes

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend des zum zu bewertenden Teileigentum gehörigen 1/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die weitere Wertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	
Gesamtbodenwert	1.173.840,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.173.840,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	= 1.173,84 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 1.173,84 € **rd. 1.200,00 €**

Der **anteilige Bodenwert des Teileigentums** beträgt zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX rd. **1.200,00 €.**

Der **anteilige Bodenwert des Wertermittlungsobjektes** beträgt zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX insgesamt rd. **27.800,00 €.**

4.3. Vergleichswertermittlung

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu ergab eine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen für Wohnungen mit gleichen oder ähnlichen Zustandsmerkmalen wie das Bewertungsobjekt. Insgesamt stehen 4 Kauffälle (Zweitverkäufe) für Wohnungen in der gleichen oder in benachbarten Wohnanlagen zur Verfügung. Für die Kauffälle liegen folgende Informationen vor: Ort/Strasse/Hausnummer, Kaufdatum, Baujahr, Gebäudeart, Ausstattungsstandard, Wohnfläche, Geschosslage, Die Vergleichskaufpreise enthalten zusätzlich die Angabe ob und in welcher Höhe Garage, Tiefgarage oder Stellplatz im Kaufpreis enthalten sind. Da es sich um Kaufpreise aus der Lage wie des Bewertungsobjektes handelt, bilden diese Vergleichskaufpreise eine gute Basis für die Ableitung eines aussagekräftigen Vergleichswertes.

Nachfolgend werden die Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst (vgl. diesbezüglich § 15 ImmoWertV). Insbesondere werden Anpassungen wegen Abweichungen in der Wohnungsgrösse und der Geschosslage vorgenommen. Aus den angepassten relativen (d.h. auf den m² Wohnfläche bezogenen) Vergleichskaufpreisen wird anschliessend unter Berücksichtigung evtl. Ausreisser als deren gewichtetes Mittel der vorläufige relative Vergleichswert für das zu bewertende Wohnungseigentum bestimmt.

Der Wert des Garagenstellplatzes wird als einfacher Mittelwert aus Vergleichskaufpreisen bzw. aus Kaufpreisanteilen für Garagenstellplätze aus der Lage des Bewertungsobjektes abgeleitet.

Vergleichswertermittlung für die Wohnung Nr. 1

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)[1)]					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise (VKP) 1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-------	46.000,00 €	120.000,00 €	54.000,00 €	33.000,00 €
Stellplatzanteil [€]		10.000,00 €	11.000,00 €	0,00 €	0,00 €
ber. Vergleichswert [€]	-------	36.000,00 €	109.000,00 €	54.000,00 €	33.000,00 €
Wohnfläche [m²]	53,36	47,00	91,00	47,00	32,00
ber. rel. VKP [€/m²]	-------	765,96	1.197,80	1.148,94	1.031,25
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag[2)]					
Stichtag / Kaufdatum	XX.XX.XXX	02.2012	10.2012	01.2013	02.2013
zeitliche Anpassung		x 1,07	x 1,05	x 1,02	x 1,02
ber. rel. VKP am Werterm.Stichtag [€/m²]		819,57	1.257,69	1.171,91	1.051,88
III. Anpassungen wegen Abweichungen im Baujahr bzw. der Restnutzungsdauer[3)]					
Grundstücksgrösse [m²]	4.891,00	4.891,00	4.891,00	3.655,00	1.295,00
Bodenrichtwert [€/m²]	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
Miteigentumsanteil	22,62/1.000	19,74/1.000	37,62/1.000	23,95/1.000	25,51/1.000
Bodenwertanteil [€/m²]	497,61	493,01	485,27	447,00	247,77
Gebäudewertanteil [€/m²]	-------	326,56	772,42	724,92	804,11
Baujahr (fiktiv)	1981	1981	1990	1981	1985
Restwertkoeffizient	50,80	48,30	68,60	50,80	60,00
Anpassungsfaktor		x 1,05	x 0,74	x 1,00	x 0,85
an Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes angepasster Gebäudewertanteil des Vergleichsobjektes [€/m²]		343,46	572,00	724,92	680,81
Bodenwertanteil des Bew.Objektes [€/m²]	497,61	497,61	497,61	497,61	497,61
ber. rel. VKP am Werterm.stichtag [€/m²]		841,07	1.069,60	1.222,52	1.178,42
IV. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen[4)]					
Lage, BRW [€]		gleiche Lage	gleiche Lage	gleiche Lage	gleiche Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohnfläche [m²]	53,36	90,00	90,00	47,00	32,00
Anpassungsfaktor		x 0,97	x 1,10	x 0,98	x 0,90
Geschosslage	EG	EG	2OG	2OG	1OG
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 0,96	x 0,96	x 0,98
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		818,74	1.133,59	1.156,83	1.037,01
Gewicht		1	1	1	1
angepasster rel. VKP x Gewicht [€/m²]		818,74	1.133,59	1.156,83	1.037,01

Erläuterungen:

1) Die Kaufpreissammlung enthält Angaben darüber, ob und zu welchem Preis eine Stellplatz im Gesamtkaufpreis enthalten ist.

2) Die zu Grunde gelegten Vergleichskaufpreise sind an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Mittels der Anpassungsfaktoren wird die Preisentwicklung für Wohnungseigentum in der Lage des Bewertungsobjektes berücksichtigt.

3) Vergleichskaufpreise von Objekten, deren bauliche Anlagen zum Kaufzeitpunkt vom Alter der baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag abweichen, müssen hinsichtlich des Wertes der baulichen Anlagen an das Alter des Bewertungsobjektes angepasst werden. Hierzu ist eine Abspaltung des Bodenwertanteils erforderlich, da lediglich der auf die baulichen Anlagen entfallende Kaufpreisanteil umzurechnen ist. Die Bodenwertanteile der Vergleichskaufpreise wurden auf Grundlage der zugehörigen Grundstücksgrössen, der Bodenrichtwerte und bekannter Miteigentumsanteile abgeleitet. Der Gebäudewertanteil ergibt sich als Differenz zum Kaufpreis.

   Üblicherweise werden Abweichungen im Wohnungsalter im Verhältnis der Alterswertminderungen des jeweiligen Vergleichs- und Bewertungsobjektes berücksichtigt. Hieraus ergibt sich der Anpassungsfaktor, mit dem der Gebäudewertanteil des Vergleichsobjektes an das Alter des Bewertungsobjektes angepasst wird. Zweckmässigerweise wurde dabei jedoch die Alterswertminderung auf die Restnutzungsdauer bzw. den Restwert der baulichen Anlagen abgestellt (Restwertkoeffizienten) und nicht auf das Wohnungsalter. Der Ansatz der Restnutzungsdauer ermöglicht gleichzeitig die Berücksichtigung von Renovierungen / Modernisierungen, die bei den Vergleichsobjekten durchgeführt wurden. Ein modernisiertes Vergleichsobjekt erhält somit einen erhöhten Restwertprozentsatz als ein unmodernisiertes.

   Anschliessend ist der an das Alter des Bewertungsobjektes angepasste Gebäudewertanteil der Vergleichsobjekte zum Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes zu addieren, um die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks auf den Vergleichskaufpreis zu übertragen. Somit ergibt sich fiktiv die an das Alter des Bewertungsobjektes angepasste bauliche Anlage des Vergleichsobjektes auf dem Grund und Boden des Bewertungsobjektes.

4) Die Vergleichspreise sind an die weiteren Besonderheiten des Bewertungsobjektes anzupassen. Da alle Vergleichspreise aus identischer Lage wie das Bewertungsobjekt stammen, ist lediglich eine Anpassung wegen der Wohnungsgrösse vorzunehmen. Grundsätzlich gilt: Je größer eine Wohnung ist, um so höher ist der absolute Verkehrswert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach der Wohnung, was einen niedrigeren relativen (d.h. auf den m² Wohnfläche bezogenen) Verkehrswert zur Folge hat. D.h. der relative Verkehrswert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnungsgröße. Die Umrechnung von der Wohnungsgröße des Vergleichsobjekts auf die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts erfolgt unter Verwendung der in [1], Band III, Abschnitt 3.32 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des relativen Vergleichswertes

Nachfolgend wird der vorläufige Vergleichswert des zu bewertenden Wohnungseigentums als gewichtetes Mittel aus den zuvor an den Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichskaufpreisen bestimmt.

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet.

Summe aller gewichteten angepassten Vergleichskaufpreise	4.146,17 €/m²
Summe der Gewichte	: 4,0
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	**= 1.036,54 €/m²**

Auf diesen vorläufigen Vergleichswert wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium ± 30,00 % gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 725,58 €/m² bis 1.347,51 €/m².

Keiner der angepassten Vergleichskaufpreise über- bzw. unterschreitet diese Ausschlussgrenzen. Es ist davon auszugehen, dass bei diesen Kaufpreisen keine „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse“ i.S.d. § 7 ImmoWertV vorliegen. Es werden deshalb alle angepassten Vergleichskaufpreise zur abschliessenden Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

Ermittlung des absoluten Vergleichswerts

vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert (ohne Stellplatzanteil)	1.036,54 €/m²
Wohnfläche	× 53,36 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 55.309,91 €
Zu-/Abschläge absolut	+ 0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 55.309,91 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Vergleichswert	**= 55.309,91 €** **rd. 55.000,00 €**

Der **Vergleichswert** für die Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX insgesamt mit rd. **55.000,00€** ermittelt.

Vergleichswertermittlung für den Garagenstellplatz Nr. 31

Aus der Kaufpreisssammlung wurden 3 Kaufpreise mit je 10.000,00 € und 1 Kaufpreis mit 11.000,00 € aus der Lage des Bewertungsobjektes entnommen.

Aus der Summe aller herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde der einfache Mittelwert gebildet.

Summe Vergleichskaufpreise	41.000,00 €/m²
Anzahl der Vergleichskaufpreise	: 4,0
vorläufiger gemittelter Vergleichswert	**= 10.250,00 €/m²**
Zu-/Abschläge absolut	+ 0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 10.250,00 €/m²
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Vergleichswert	**= 10.250,00 €/m²** **rd. 10.000,00 €/m²**

Der **Vergleichswert** für den Garagenstellplatz Nr. 31 des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX insgesamt mit rd. **10.000,00€** ermittelt.

Der **Vergleichswert** für die Wohnung Nr. 1 und den Garagenstellplatz Nr. 31 des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX insgesamt mit rd. **65.000,00€** ermittelt.

4.4. Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete des Bewertungsobjektes durchgeführt. Die Wohnflächen ergeben sich aus den Angaben der Teilungserklärung ohne ergänzendes örtliches Aufmass.

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen[1] (m² bzw. Anzahl)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete[2] (€/m² bzw. Einheit)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung Nr. 1	53,36	5,60 €	298,82 €	3.585,84 €
Garage	Stellplatz Nr. 31	1,00	40,00 €	40,00 €	480,00 €

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.065,84 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**26,0 %** der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.057,12 €**
jährlicher Reinertrag	=	**3.008,72 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,50 %** von **27.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**973,00 €**
Ertrag der baulichen Anlagen	=	**2.035,72 €**
Vervielfältiger bei p = **3,50 %** Liegenschaftszinssatz und n = **33** Jahren Restnutzungsdauer	×	**19,390**
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	**39.472,61 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**27.800,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**67.272,61 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**67.272,61 €**
	rd.	**67.000,00 €**

Der **Ertragswert** für die Wohnung Nr. 1 und den Garagenstellplatz Nr. 31 des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX insgesamt mit rd. **67.000,00€** ermittelt.

Erläuterungen:

1) Die Wohnflächenangabe erfolgte auf Grundlage der übergebenen Unterlagen.

2) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Die Vergleichsmieten wurden an die Grösse des Wertermittlungsobjektes, die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und die relevanten Ausstattungsmerkmale angepasst.

4.5. Kaufpreisableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 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 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 eine eigengenutzte bzw. zur Vermietung geeignete Eigentumswohnung. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in sehr guter Qualität (Vergleichskaufpreise mit hinreichend definierten Zustandsmerkmalen aus der Lage des Bewertungsobjektes) und für das Ertragswertverfahren in mittlerer Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, regionalisierter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,8 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= **1,000** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**	1,00 (a)	× 0,80 (b)	= **0,800**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [65.000,00 € × 1,000 + 67.000,00 € × 0,800] ÷ 1,800 = rd. **66.000,00 €**.

4.5.2 Kaufpreis

Der Verkehrswert des 22,62/1.000 Miteigentumsanteil und des 1/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem im Aufteilungsplan mit Nr.31 bezeichneten Garagenstellplatz

in

87000 XXX, XXX-Str.

Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Flurstück
XXX	*XX*	*XX*	*XXX*	*XXX (4.891 m²)*
	XX	*XX*		

wird zum Wertermittlungsstichtag XX.XX.XXX mit rd.

66.000,00 €

in Worten: sechsundsechzigtausend 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.

Ofterschwang, den 26. August 2013 Thomas Kneringer, Dipl.-Ing univ.