

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §
194 Baugesetzbuch

für den

**74,086/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück FlSt. 1322 verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 12 bezeichneten Wohnung im Dachge-
schoss und dem Sondereigentum an dem Tief-
garagenstellplatz Nr. 15**

in

in 87000 XXX, XXX-Straße 28



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 18. März 2013



Der Verkehrswert wurde
zum Stichtag 19.07.2012 ermittelt mit
rd. **160.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt. Eine davon für die Unterlagen des Sachverständigen.

Anschrift

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

Bankverbindung

Sparkasse Allgäu
Konto XXX
BLZ XXX

StNr.

123/237/50171

USt-ID Nr.

DE267804577



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Südschwaben

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-------|--|-------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zu den Bewertungsobjekten | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 2.1 | Lage..... | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 9 |
| 2.5.1 | Denkmalschutz | 9 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 9 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 10 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 10 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 10 |
| 2.8 | Nutzung der Grundstücke..... | 10 |
| 2.9 | Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen | 10 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 11 |
| 3.1 | Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung..... | 11 |
| 3.2 | Mehrfamilienwohnhaus (Gemeinschaftseigentum)..... | 11 |
| 3.3 | Gemeinschaftliche Außenanlagen..... | 14 |
| 3.4 | Wohnung (Sondereigentum) | 14 |
| 3.5 | Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)..... | 16 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte, besondere Regelungen und Vermietungssituation..... | 16 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 17 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 17 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 18 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung..... | 19 |
| 4.3.1 | Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung | 19 |
| 4.3.2 | Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück | 20 |
| 4.3.3 | Erläuterungen zur Bodenwertanpassung | 22 |
| 4.3.4 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | 22 |
| 4.4 | Vergleichswertverfahren | 23 |
| 4.4.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 23 |
| 4.4.2 | Vergleichswertberechnung | 23 |
| 4.4.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung..... | 28 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung..... | 30 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 30 |
| 4.5.2 | Ertragswertberechnung | 31 |
| 4.5.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 32 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 37 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 37 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 37 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 37 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 38 |
| 4.6.5 | Verkehrswert | 39 |
| 5 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung..... | 40 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 41 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 41 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 42 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen..... | 43 |

Muster

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Beschreibung des Bewertungsobjektes:

Das Bewertungsgrundstück (FSt. 1322) liegt am nord-westlichen Ortsrand von XXX. Es ist mit zwei zweigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern (Haus Ost und Haus West mit insgesamt 12 Wohneinheiten, Gesamtwohnfläche ca. 753,00 m²) bebaut. Das Dachgeschoss ist jeweils zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Mehrfamilienwohnhäuser wurden 1983 in massiver Bauweise errichtet. Seit dem Baujahr haben keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden. Eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen befindet sich zwischen den Gebäuden und erstreckt sich jeweils ca. 4,00 m in das Kellergeschoss hinein. Die Grundstücksfläche beträgt 1.707 m².

Das Bewertungsobjekt setzt sich zusammen aus dem 73,086/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück FSt. 1322 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 des Teilungsplanes mit einer Wohnfläche ca. 56,00 m² und dem 1/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück FSt. 1322 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 des Teilungsplanes. Die Wohnung Nr. 9 befindet sich im Haus West im Dachgeschoss und verfügt über 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 1 Küche. Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Die Ausstattung der nicht modernisierten Wohnung ist insgesamt als mittel zu klassifizieren. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Ölzentralheizung. Die Fenster sind aus Holz mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 ist der vierte Stellplatz von rechts auf der westlichen Seite der Tiefgarage.

Objektadresse:

XXX-Straße 28

87000 XXX

Grundbuchangaben:

Wohnung Nr. 12:

Grundbuch von XXX, Bd. 214, Blatt 7238

Tiefgaragenstellplatz Nr. 15:

Grundbuch von XXX, Bd. 214, Blatt 7241

Katasterangaben:

Gemarkung XXX, Flurstück 1322 (1.707 m²),

Eigentümergeinschaft:

12 Einheiten

Miteigentumsanteil:

Wohnung Nr. 12:

73,086/1.000

Tiefgaragenstellplatz Nr. 15:

1/1.000

| | |
|---------------------------|--|
| Hausgeld: | 645,00 € pro Quartal |
| Instandhaltungsrücklage: | rd. 32.000,- € |
| Mietverhältnis: | Das Sondereigentum wird durch die Eigentümer als Ferienwohnung selbst genutzt. Es ist nicht dauerhaft bzw. zu Fremdenverkehrszwecken vermietet. |
| Bewertungsbesonderheiten: | Die vorbeschriebenen Wertermittlungsobjekte (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz) werden in der folgenden Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit angesehen und bewertet. |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Eigentümer: | XXX XXX XXX (verstorben am 19.07.2012) |
| Auftraggeber: | XXX XXX XXX (Testamentsvollstrecker der Eigentümerin) |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen der Nachlassabwicklung Auftrag vom 20.11.2012 |
| Wertermittlungsstichtag: | 19.07.2012 (Todestag der Erblasserin) |
| Qualitätsstichtag: | 19.07.2012 (Todestag der Erblasserin) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 27.02.2013 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Herr XXX und der Sachverständige |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Ortsplan von XXX• aktueller Flurkartenauszug im Maßstab 1 : 1000• Grundrisse des Gebäudes (Kopie aus den Bauakten)• Auszüge aus dem Grundbuch von XXX vom 14.11.2012 (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt)• telefonische Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks nach KAG und BauGB vom 04.03.2013 durch Markt XXX, Bauverwaltung• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation durch |

das Landratsamt Oberallgäu

- Onlineauskunft zum Denkmalschutz durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vom 04.03.2013
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster durch das Landratsamt Oberallgäu vom 06.03.2013
- schriftliche Auskünfte durch die Hausverwaltung zum Wirtschaftsplan, Bewirtschaftungskostenabrechnung und über Beschlüsse der Eigentümerversammlungen
- eigene Berechnung der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen
- Bodenrichtwertliste und Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu
- Tourismusbilanz (Tourismusbericht) des Marktes XXX
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Bayern |
| Kreis: | Landkreis Oberallgäu |
| Ort und Einwohnerzahl: | XXX (ca. 9.900 Einwohner) |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | |
| Nächstgelegene grössere Orte: | Sonthofen (ca. 15 km entfernt) Immenstadt (ca. 25 km entfernt) Kempten (ca. 4 km entfernt) |
| Landeshauptstadt: | München (ca. 170 km entfernt) |
| Bundesstrassen: | B19 Richtung Kempten |
| Autobahnzufahrt: | A980 Anschlussstelle Waltenhofen (ca. 40 km entfernt) |
| Bahnhof: | XXX (500 m entfernt) |
| Flughafen: | Memmingen (ca. 80 km entfernt) Friedrichshafen (ca. 104 km entfernt) München (ca. 200 km entfernt) |
| innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1) | Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von XXX. Entfernung zum Ortszentrum ca. 700m, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fussläufiger Entfernung, öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof, Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage (hoher Fremdenverkehrsanteil) |
| Wohnlage: | mittlere Wohnlage (hoher Fremdenverkehrsanteil) |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise; zwei- bis dreigeschossige Bauweise |
| topographische Grundstückslage: | eben |
| Beeinträchtigungen: | keine |

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 2)

regelmäßige Grundstücksform

mittlere Tiefe : ca. 34 m

mittlere Breite: ca. 50 m

Grundstücksgröße: 1.707 m²

Bemerkungen:

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück..

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Strassenart:

Strasse mit geringem Anliegerverkehr

Strassenausbau:

voll ausgebaut; Fahrbahndecke aus Asphalt; beidseitig Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Gebäudes; eingefriedet durch Hecken und Holzzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

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

Altlasten:

Nach Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz Landkreisreis Oberallgäu vom 06.03.2013 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Vom Auftraggeber wurde ein Grundbuchauszug vom 14.11.2012 zur Verfügung gestellt. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von XXX, Band 214 Blatt 7235 und Abteilung II des Grundbuchs von XXX, Band 214 Blatt 7247 keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.

Anmerkung:

Vereinbarungsgemäß wurde durch den Sachverständigen keine weitere Grundbucheinsicht vorgenommen.

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 sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht für das Bewertungsobjekt und die unmittelbare Umgebung kein Eintrag in die Denkmalliste.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem schmalen Streifen (1 Grundstückstiefe) zwischen den Bebauungsplangebieten „Nordwest“ und „Nordwest II“

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan erlassen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte sowie und die Baubeschreibung des Bauträgers.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Mehrfamilienwohnhaus (Gemeinschaftseigentum)

Beide auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Gebäude sind in etwa ausstattungs- und baugleich. Die folgende Beschreibung bezieht sich daher nur auf das Gebäude West, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

| | |
|------------------------------------|---|
| Gebäudeart : | zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten; das Gebäude ist insgesamt unterkellert; die Tiefgarage erstreckt sich auch auf nicht mit dem Wohngebäude überbaute Grundstücksteile; das Dachgeschoss ist insgesamt zu Wohnzwecken ausgebaut |
| Nutzungseinheiten, Raumaufteilung: | KG: Tiefgarage, Waschraum, Heizungsraum, Kellerräume EG: 2 Wohnungen OG: 2 Wohnungen DG: 2 Wohnungen |
| Baujahr: | 1983 |
| Modernisierungen: | keine |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetische Qualität der Gebäudehülle entspricht, soweit augenscheinlich ersichtlich, dem Baujahr. |

| | |
|------------------------|---|
| Außenansicht: | Fassade grösstenteils verputzt und gestrichen, Ober- und Dachgeschoss tlw. mit Holzverkleidung; Terrassen der Erdgeschosswohnungen durch Balkone tlw. überdacht; Fenster- und Türefassungen verputzt Eingangsbereich überdacht Wiederkehrgiebel nach Süden Südseitig Tiefgarageneinfahrt zwischen Haus West und Haus Ost |
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Beton |
| Außenwände: | Kellergeschoss: Stahlbeton, 30,0 cm Erd- und Obergeschosse: Ziegelmauerwerk, 36,5 cm |
| Innenwände: | Ziegelmauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Dach (Wohngebäude): | |
| Dachkonstruktion: | Pfettendachstuhl |
| Dachform: | Satteldach |
| Dacheindeckung: | Verzinktes Stahlblech |
| Dachentwässerung: | Dachrinne und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech |
| Dach (Tiefgarage): | |
| Dachkonstruktion: | Stahlbeton |
| Dachform: | Flachdach |
| Dachabdichtung: | vmtl. Bitumenschweissbahn |
| Dachentwässerung: | Dachrinne und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech |
| Kamine: | gemauerte Kaminköpfe ohne Verkleidung, Hauben aus Stahl- bzw. Edelstahlblech |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz mit verglastem Seitenteil; Eingangüberdachung aus Holz mit Eindeckung aus Holzschindeln; Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage |
| Fenster: | aus Holz mit Wärmeschutzverglasung; Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge; Rolläden; Fensterbänke außen aus Aluminium bzw. Holz (im Bereich der verkleideten Fassade), Fensterbänke innen aus Juramarmor |
| Treppenhaus: | Böden: Natursteinbelag Wände: glatt verputzt und gestrichen, tlw. textile Wandbekleidung Decken: glatt verputzt und gestrichen |
| Geschosstreppen: | Stahlbeton mit Natursteinbelag; Geländer aus Schmiedeeisen |

| | |
|---|--|
| Heizungsanlage: | zentrale Heizungsanlage (Ölheizung) Warmwasserversorgung zentral über Heizung |
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Bauschäden/Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum: | <ul style="list-style-type: none"> • Um eine Vereisung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage zu verhindern, wird diese elektrisch beheizt. Nach Auskunft im Ortstermin und Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.02.2012 schätzt die Eigentümergemeinschaft den hieraus resultierenden Verbrauch an elektrischer Energie (s. Bewirtschaftungskostenanteil Allgemeinstrom) als zu hoch ein. Derzeit sollen Alternativen geprüft werden, ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft liegt nicht vor. <p>Nach Ansicht des Sachverständigen ist der Allgemeinstromanteil an den Bewirtschaftungskosten mit derzeit ca. 1,90 €/m² Wohnfläche pro Jahr überdurchschnittlich hoch. Üblicherweise liegen diese Kosten bei ca. 0,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr. Wegen der Notwendigkeit der Eisfreihaltung der Rampe im Winter muss bei Ausserbetriebnahme der elektrischen Heizung eine Alternative gefunden werden. Diesbezüglich bietet sich, wie von der Eigentümergemeinschaft angedacht, eine Überdachung der Rampe an. Den erhöhten Kosten für elektrische Energie stehen somit die Baukosten für eine Rampenüberdachung gegenüber. Die Art der Konstruktion und die anfallende Kosten sind derzeit jedoch unklar. Nach überschlägiger Kalkulation des Sachverständigen gleichen sich die Kosten für die Herstellung der Rampenüberdachung mit dem Barwert der kapitalisierten jährlichen Strommehrkosten aus.</p> <p>Der Umstand der ungünstigen Lösung der Eisfreihaltung der Tiefgaragenzufahrtsrampe ist in der folgenden Wertermittlung daher angemessen zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anstriche der Holzteile der Fassade und Balkone ist tlw. stark verwittert. Zum Teil müssen stark geschädigte Holzteile ausgetauscht werden. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist ausreichend, um die anfallenden Kosten zu decken |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | Wiederkehrgiebel |
| Besondere Betriebseinrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | keine |
| Wirtschaftliche Wertminderung am Gemeinschaftseigentum: | keine |

Allgemeinbeurteilung des Gemeinschaftseigentums:

Die Wohnanlage befindet sich soweit augenscheinlich ersichtlich in einem gepflegten baujahrstypischen und nicht modernisierten Zustand ohne erkennbaren Instandhaltungs- und Reparaturstau.

3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegebefestigung:

Waschbetonplatten

Einfriedung:

Hecken; Holzzaun

Pflanzungen:

Rasenflächen mit Sträuchern, vereinzelt Bäume

Allgemeinbeurteilung:

Außenanlagen soweit ersichtlich in durchschnittlich gepflegtem Zustand

3.4 Wohnung (Sondereigentum)

Lage der Wohnung im Gebäude:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (Haus West).

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 56,00 m² (inkl. wohnwerter Anteile von Außenwohnbereichen).

Hinweis:

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne aus den Bauakten ermittelt. Die Wohnfläche von Außenwohnbereichen wurde entsprechend ihres Wohnwertes in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Die Gesamtwohnfläche kann wegen unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen in Teilen von der Wohnflächenangabe der Teilungserklärung abweichen. Sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Aufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

1 Wohnzimmer

1 Küche

2 Schlafzimmer

1 Bad, außenliegend

1 WC, außenliegend

1 Flur

2 Balkon, Süd- und Westausrichtung

Grundrissgestaltung:

zweckmässig

Besonnung / Belichtung:

sehr gut; Wohnzimmer und Balkon sind nach Süden bzw. Westen ausgerichtet

Heizung:

Zentralheizung

| | |
|---|---|
| Warmwasser: | zentral über Heizung |
| Türen / Zargen: | |
| Eingangstür: | glatte Tür aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier; Zarge aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier |
| Innentüren: | glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier; tlw. mit Lichtauschnitt; Zargen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier |
| Fussböden: | |
| Insgesamt: | schwimmender Zementestrich |
| Wohn- und Schlafzimmer, Flur: | Textilbelag |
| Küche: | PVC-Belag |
| Bad: | Fliesen |
| Balkon: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | |
| Wohn- und Schlafzimmer, Flur: | Raufasertapete mit Anstrich |
| Küche: | Raufasertapete mit Anstrich; Fliesenspiegel im Arbeitsbereich |
| Bad: | Fliesen raumhoch |
| Deckenbekleidungen: | Raufasertapete mit Anstrich |
| Elektroinstallation: | mittlere baujahrstypische Installation unter Putz; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Türöffner, Klingel, Gegensprechanlage |
| Sanitäre Installation: | mittlere Wasser-/Abwasserinstallation unter Putz; eingebaute Dusche, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | keine |
| Abstellflächen: | Dem Sondereigentum ist ein Kellerabteil zugeordnet. |
| Küchenausstattung: | nicht in Wertermittlung enthalten |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Bauschäden / Baumängel: | keine |
| Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums: | Das Sondereigentum befindet sich in einem üblich in stand gehaltenen Zustand. Die Innenausstattung ist seit dem Baujahr im Wesentlichen unverändert. Da die Wohnung seit dem Baujahr jedoch nicht dauerhaft, sondern als Ferienunterkunft genutzt worden ist, befindet sie sich in einem wenig abgenutzten Zustand. |

3.5 Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)

| | |
|---|--|
| Lage des Stellplatzes im Gebäude: | Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 ist der vierte Stellplatz von rechts auf der westlichen Seite der Tiefgarage. |
| Bodenbelag: | Betonboden mit Kunststoffbeschichtung |
| Installationen: | keine |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | keine |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Bauschäden / Baumängel: | keine |
| Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums: | Das Sondereigentum befindet sich in einem üblich instand gehaltenen Zustand ohne Mängel |

3.6 Sondernutzungsrechte, besondere Regelungen und Vermietungssituation

| | |
|---|--|
| Sondernutzungsrechte: (besondere Gebrauchsregelung für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes) | Gemäß Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an den den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Terrassenflächen begründet. Den zu bewertenden Sondereigentumen ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. |
| Sonstige Gebrauchsregelungen: | Gemäß Teilungserklärung kann jedes Sondereigentum auch ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer als Ferienwohnung genutzt und / oder vermietet werden. |
| Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: | keine |
| Vermietungssituation / Erträge aus dem Sondereigentum: | Das Sondereigentum wird von den Eigentümern selbst genutzt. Es wird weder dauerhaft noch zu fremdenverkehrsgewerblichen Zwecken vermietet. |
| Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt: | Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück. |
| Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen: | Gemäß Angaben der Hausverwaltung hat die Instandhaltungsrücklage eine Höhe von ca. 32.000,00 €. Dies ist entsprechend des Gesamtzustandes der Wohnanlage eine angemessene Höhe. |

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem gepflegten baujahrstypischen Unterhaltungszustand ohne wesentliche Modernisierungen. Größerer Instandhaltungsstau ist bis auf die tlw. verwitterten Anstriche und geschädigten Holzteile nicht erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert ermittelt für den **73,086/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück **FSt. 1322** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, links und für den **1/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück **FSt. 1322** verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

in 87000 XXX, XXX-Straße 28.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

| Grundbuch | Band | Blatt |
|-----------|------|-----------------------------|
| XXX | 214 | 7238 (Wohnung) |
| XXX | 214 | 7241(Tiefgaragenstellplatz) |

| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
|-----------|-----------|----------------------|
| XXX | 1322 | 1.707 m ² |

Wohnung und Tiefgaragenstellplatz werden in der folgenden Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet und bewertet.

4.2 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 Verkaufsangebote 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 Streich¹ je nach Verkäuflichkeit zwischen 10% und 20% über den später tatsächlich realisierten Kaufpreisen.

Zusätzlich oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise bekannt sind) kann sowohl eine Ertrags- als auch eine Sachwertermittlung (gem. §§ 17-23 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden unterstützend, als von der Vergleichswertberechnung unabhängige Berechnungsmethoden zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Beim Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwertanteil ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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 Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Vergleichswert-, als auch bei der Ertragswert- und Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B. 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 oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Im vorliegenden Bewertungsfall kommen das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren zur Anwendung, da diese Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenlage am besten geeignet sind, ein marktkonformes Ergebnis abzuleiten.

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichsverfahren; § 15 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- nach Lage und Entwicklungszustandes gegliedert,
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und
- mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte (i.d.R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde - bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung von FSt. 1322 liegt ein geeigneter, d.h. (durch den Gutachter) hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

4.3.2 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **400,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2010**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|--|---|----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Darstellung in der Bodenrichtwertkarte | = | Wohnbaufläche |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offene |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|--|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 19.07.2012 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der Nutzung | = | Wohnbaufläche |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offene |
| Grundstücksfläche | = | 1.707 m ² |

Berechnung des Bodenwerts für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.07.2012 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---------------------------------|-------------|
| tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 400,00 €/m ² | |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 400,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 31.12.2010 | 19.07.2012 | × 1,00 | E01 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Lageanpassung | mittlere Lage | mittlere Lage | × 1,00 | E02 |
| lageangepasster b/a-freier BRW am Stichtag | | | = 400,00 €/m ² | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Art der Nutzung | Wohnbaufläche | Wohnbaufläche | × 1,00 | |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert | | | = 400,00 €/m ² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | – 0,00 €/m ² | |
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = 400,00 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert | = 400,00 €/m² | |
| Fläche | × 1.707 m ² | |
| b/a-freier Bodenwert | = 682.800,00 € <u>rd. 682.800,00 €</u> | |

Der **b/a-freie Bodenwert** des Grundstück F1St. 1322 beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.07.2012 insgesamt **rd. 682.800,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenwertanpassung

E01:

Der Bodenrichtwert ist an die Preisverhältnisse für Baureifes Land zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zum Wertermittlungsstichtag war in der Zone des Bewertungsobjektes keine Bodenwertveränderung feststellbar.

E02:

Die Lage des Bewertungsgrundstücks in der Bodenrichtwertzone ist als durchschnittlich zu bewerten. Dem Vorteil der im Vergleich zum Durchschnitt der Bodenrichtwertzone sehr ruhigen Randlage steht eine größere Entfernung zum Ortszentrum entgegen.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit (RE) bestehen keine wesentlichen Abweichungen (vgl. Abschnitt 3.6). Daher wird der anteilige Bodenwert entsprechend dem zum Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Da Wohnung und Tiefgaragenstellplatz als wirtschaftliche Einheit angesehen werden, geht in die folgende Erragswertberechnung die Summe der Bodenwertanteile ein.

| Bewertungsgrundstück | | Wohnung | | Tiefgaragenstellplatz | | Summe |
|-----------------------------|------------|--------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------|
| Gesamtbodenwert | | 682.800,00 € | | 682.800,00 € | | |
| Miteigentumsanteil | x | 73,086/1.000 | x | 1/1.000 | | |
| Anteiliger Bodenwert | = | 49.903,12 € | = | 682,80 € | | |
| | rd. | 49.900,00 € | rd. | 700,00 € | rd. | 50.600,00 € |

Der **b/a-freie Bodenwertanteil** des Bewertungsobjektes am Grundstück F1St. 1322 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2012 insgesamt **rd. 50.600,00 €**.

4.4 Vergleichswertverfahren

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 15 ImmoWertV beschrieben. Der Vergleichswert kann als reines Vergleichskaufpreisverfahren, bei dem ein Vergleich direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt wird, angewendet werden. Alternativ werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit bezogen - zumeist die Maßeinheit €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Die Wertermittlung erfolgt anschließend auf Grundlage dieser Kaufpreisauswertungen.

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren sind die Kaufpreise gleichartiger Objekte heranzuziehen. Gleichartigkeit ist auf die Lage, Art, das Mass der baulichen Nutzung, die Grösse und das Alter der baulichen Anlagen zu beziehen. Abweichungen wertbeeinflussender Merkmale der Vergleichsobjekte vom Bewertungsobjekt sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weichen die den Vergleichsobjekten zugrundeliegenden allgemeine Wertverhältnisse von denjenigen des Wertermittlungsstichtages ab, so sind vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten heranzuziehen.

4.4.2 Vergleichswertberechnung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu führt eine Kaufpreissammlung sämtlicher Verkaufsfälle, aus der der folgenden Vergleichswertberechnung geeignete Vergleichskaufpreise zu Grunde gelegt werden können. Für die Kauffälle liegen folgende Informationen vor: Ort/Straße, Flurstück, Kaufjahr, Preis pro m², Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsstandard, Geschosslage und der Wert von Garage/Carport/Stellplatz. Für die Bewertung liegt nach Ausschluss offensichtlich ungeeigneter Vergleichspreise (Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen) eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise aus vergleichbarer Wohnlage (gleiche Bodenrichtwertzone) und mit vergleichbaren Zustandsmerkmalen (Baualtersklasse, Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten in der Anlage) vor. Diese Vergleichspreise bilden daher eine gute Basis für die Ableitung eines aussagekräftigen Vergleichswertes.

Nachfolgend werden die Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2012 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst (vgl. diesbezüglich § 15 ImmoWertV). 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. Die dabei vorgenommenen Anpassungen werden im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz wird aus den Angaben zum Stellplatzanteil von Vergleichskaufpreisen aus vergleichbaren Lagen abgeleitet.

Ermittlung des relativen Vergleichswertes für die Wohnung Nr. 12

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|--|---------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreise (VKP) | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 120.000,00 € | 188.000,00 € | 225.000,00 € | 105.000,00 € |
| Stellplatzanteil [€] | | 12.000,00 € | 0,00 € | 12.000,00 € | 12.000,00 € |
| ber. Vergleichswert [€] | ----- | 108.000,00 € | 188.000,00 € | 213.000,00 € | 93.000,00 € |
| Wohnfläche [m ²] | 56,00 | 46,00 | 87,00 | 55,00 | 42,00 |
| ber. rel. VKP [€/m ²] | ----- | 2.347,83 | 2.160,92 | 3.872,73 | 2.214,29 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag | | | | | |
| Stichtag / Kaufdatum | 19.07.2012 | 2006 | 2007 | 2007 | 2007 |
| zeitliche Anpassung | | x 1,21 | x 1,19 | x 1,19 | x 1,19 |
| ber. rel. VKP am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 2.840,87 | 2.571,49 | 4.608,55 | 2.635,00 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen im Baujahr bzw. der Restnutzungsdauer | | | | | |
| Grundstücksgrösse [m ²] | 1.707 | 1.336,00 | 841,00 | 1.221,00 | 1.790,00 |
| Bodenrichtwert [€/m ²] | 400,00 | 400,00 | 400,00 | 400,00 | 400,00 |
| Miteigentumsanteil | 73,086/1.000 | 75,00/1.000 | 216,00/1.000 | 92,22/1.000 | 45,00/1.000 |
| Bodenwertanteil [€/m ²] | 891,13 | 871,30 | 835,20 | 818,91 | 767,14 |
| Gebäudewertanteil [€/m ²] | ----- | 1.969,57 | 1.736,29 | 3.789,63 | 1.867,86 |
| Baujahr | 1983 | 1985 | 1988 | 1988 | 1983 |
| Alterswertminderungs- koeffizient | 55,40 | 64,00 | 65,70 | 70,00 | 55,40 |
| Anpassungsfaktor | | x 0,87 | x 0,84 | x 0,79 | x 1,00 |
| an Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes angepasster Gebäudewertanteil des Vergleichsobjektes [€/m ²] | | 1.704,90 | 1.464,09 | 2.999,22 | 1.867,86 |
| Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes [€/m ²] | 891,13 | 891,13 | 891,13 | 891,13 | 891,13 |
| ber. rel. VKP am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 2.596,03 | 2.355,22 | 3.890,35 | 2.758,98 |
| IV. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Lage, BRW [€] | mittlere Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | mittlere Lage |
| Anpassungsfaktor | | x 1,00 | x 1,00 | x 1,00 | x 1,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 56,00 | 46,00 | 87,00 | 55,00 | 42,00 |
| Anpassungsfaktor | | x 0,98 | x 1,02 | x 1,00 | x 0,96 |
| Geschosslage | DG | 1OG | EG | EG | 2OG |
| Anpassungsfaktor | | x 1,02 | x 1,05 | x 1,05 | x 1,01 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 2.606,60 | 2.511,06 | 4.073,71 | 2.664,54 |
| Gewicht | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| angepasster rel. VKP x Gewicht [€/m ²] | | 2.606,60 | 2.511,06 | 4.073,71 | 2.664,54 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | |
|--|---------------------------|----------------------------|--|--|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreise (VKP) | | |
| | | 5 | | |
| Vergleichswert [€] | ----- | 110.000,00 € | | |
| Stellplatzanteil [€] | | 15.000,00 € | | |
| ber. Vergleichswert [€] | ----- | 95.000,00 € | | |
| Wohnfläche [m ²] | 56,00 | 34,00 | | |
| ber. rel. VKP [€/m ²] | ----- | 2.794,12 | | |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag | | | | |
| Stichtag / Kaufdatum | 19.07.2012 | 2012 | | |
| zeitliche Anpassung | | x 1,00 | | |
| ber. rel. VKP am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 2.794,12 | | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen im Baujahr bzw. der Restnutzungsdauer | | | | |
| Grundstücksgrösse [m ²] | 1.707 | 1.790,00 | | |
| Bodenrichtwert [€/m ²] | 400,00 | 400,00 | | |
| Miteigentumsanteil | 73,086/1.000 | 36,00/1.000 | | |
| Bodenwertanteil [€/m ²] | 891,13 | 758,12 | | |
| Gebäudewertanteil [€/m ²] | ----- | 2.036,00 | | |
| Baujahr | 1983 | 1983 | | |
| Alterswertminderungs- koeffizient | 55,40 | 55,40 | | |
| Anpassungsfaktor | | x 1,00 | | |
| an Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes angepasster Gebäudewertanteil des Vergleichsobjektes [€/m ²] | | 2.036,00 | | |
| Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes [€/m ²] | 891,13 | 891,13 | | |
| ber. rel. VKP am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 2.927,13 | | |
| IV. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Lage, BRW [€] | mittlere Lage | mittlere Lage | | |
| Anpassungsfaktor | | x 1,00 | | |
| Wohnfläche [m ²] | 56,00 | 46,00 | | |
| Anpassungsfaktor | | x 0,98 | | |
| Geschosslage | DG | EG | | |
| Anpassungsfaktor | | x 1,05 | | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 2.860,75 | | |
| Gewicht | | 1 | | |
| angepasster rel. VKP x Gewicht [€/m ²] | | 2.860,75 | | |

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 | 14.716,66 €/m ² |
| Summe der Gewichte | : 5,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | = 2.943,33 €/m² |

Auf diesen vorläufigen Vergleichswert wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 15,00\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.501,83 €/m² bis 3.384,83 €/m².

Der angepasste Vergleichskaufpreis Nr. 3 überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass bei diesem Kaufpreis „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ vorliegen. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert nach Ausschluss des sog. „Ausreissers“ wie folgt:

| | |
|---|-----------------------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichskaufpreise (ohne Ausreisser) | 10.642,95 €/m ² |
| Summe der Gewichte | : 4,00 |
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert (ohne Ausreisser) | = 2.660,74 €/m² |

Ermittlung des absoluten Vergleichswertes für die Wohnung Nr. 12

| | |
|---|---|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert (ohne Ausreisser) | = 2.660,74 €/m² |
| Wohnfläche | × 56,00 m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | = 149.001,30 € |
| Marktanpassung | × 1,05 |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 156.451,37 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| • Einfluss Eisfreihaltung Tiefgaragenzufahrtsrampe | – 1.100,00 € |
| Vergleichswert | = 155.351,37 € rd. <u>155.000,00 €</u> |

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 12** des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2012 mit **rd. 155.000,00 €** ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswertes für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 15

Für die Ableitung des Vergleichswertes für den Tiefgaragenstellplatz wurden insgesamt 12 Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze aus vergleichbarer Lage wie das Bewertungsobjekt herangezogen.

| | |
|---|---|
| Summe aller Stellplatzanteile | 93.200,00 € |
| Summe der Gewichte | : 12,0 |
| vorläufiger gemittelter Vergleichswert | = 12.022,22 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | +/- 0,00 € |
| Vergleichswert | = 12.022,22 € rd. <u>12.000,00 €</u> |

Der **Vergleichswert** für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 15** des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2012 mit **rd. 12.000,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** für die **Wohnung Nr. 12** und für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 15** des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2012 mit insgesamt **rd. 167.000,00 €** ermittelt.

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Bereinigung um Stellplatzanteil

Um die für die Wohnungseigentume vereinbarten Kaufpreise vergleichen zu können, müssen diese zunächst um einen ggf. enthaltenen Stellplatzanteil bereinigt werden. Die anschließende weitere Anpassung der Vergleichskaufpreise bezieht sich folglich nur auf die reine Wohnung (ohne Stellplatzanteil); der auf der Grundlage der Vergleichskaufpreise ermittelte relative Vergleichswert enthält dementsprechend keinen Stellplatzanteil.

Zeitliche Anpassung

Der Vergleichswert ist an die Preisverhältnisse von Eigentumswohnungen zum Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt mittels des in [1], Band III, Abschnitt 4.05 mitgeteilten Deutschen Eigentums-Immobilien-Index für Eigentumswohnungen in Bayern.

Baujahr

Vergleichskaufpreise von Objekten, deren bauliche Anlagen zum Kaufzeitpunkt vom Alter der baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag 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 zum Kaufzeitpunkt 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 (Alterswertminderungskoeffizienten) 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.

Anpassung an die innerörtliche Lage

Die Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthalten auch Angaben über die innerörtliche Lage der Vergleichsobjekte (Ortsteil, Strasse). Alle Vergleichspreise stammen aus der selben Wohnlage wie das Bewertungsobjekt. Eine Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

Anpassung an die Geschosslage

Durch zahlreiche Kaufpreisauswertungen (z.B. des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz) wurde nachgewiesen, dass bei Eigentumswohnungen eine Abhängigkeit von der Geschosslage besteht. Dabei werden für Wohnungen in den oberen Geschossen höhere Kaufpreise gezahlt. Die diesbezügliche Anpassung erfolgt mittels der in [1], Band III, Abschnitt 3.33 mitgeteilten Geschosslage-Umrechnungskoeffizienten.

Anpassung an die Wohnungsgröße (Wohnfläche)

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.

Gewichtung

Alle Vergleichskaufpreise stammen von Wohnungsverkäufen mit vergleichbaren Lage und Qualitätsmerkmalen wie das Bewertungsobjekt und erhalten daher das Gewicht 1.

Marktanpassung

Mit diesem Marktanpassungsfaktor werden die in der bisherigen Wertermittlung nicht berücksichtigten attraktivitätsbestimmenden Sachverhalte gewürdigt und in freier Schätzung mit einem Zuschlag bzw. Abschlag berücksichtigt. Die Attraktivität einer Wohnung am Grundstücksmarkt wird insbesondere durch die Ausrichtung (Himmelsrichtung) von Wohnung und Außenwohnbereichen, den Zuschnitt, die Raumgestaltung usw. bestimmt. Unter Berücksichtigung dieser Wertmerkmale hält der Sachverständige einen Zuschlag von 5% im Vergleich zum durchschnittlichen Wohnungsangebot für angemessen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Einfluss Eisfreihaltung Tiefgaragenzufahrtsrampe

Um eine Vereisung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage zu verhindern, wird diese elektrisch beheizt. Dies verursacht überdurchschnittlich hohe Kosten (vgl. Kap. 3.2). Der Werteeinfluss dieses Sachverhaltes ist daher sachgemäß zu berücksichtigen. Grundlage für die Ableitung eines Werteeinflusses bildet die Überlegung, dass die Vereisung alternativ zur elektrischen Beheizung auch mit einer Überdachung der Rampe verhindert werden kann.

Obwohl die Art der Konstruktion derzeit unklar ist, schätzt der Sachverständige die anfallenden Kosten nach überschlägiger Kalkulation auf ca. 15.000,00 €. Der zu berücksichtigende Werteeinfluss ergibt sich aus dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz) am Gemeinschaftseigentum.

Somit ergibt sich eine Werteeinfluss von

$$15.000,00 \text{ €} \times 74,086/1.000 = \text{rd. } 1.100,00 \text{ €}$$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist im § 17 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Massgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschliesslich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

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

Hinweis:

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein bisher und nach Ansicht des Sachverständigen auch zukünftig als Ferienwohnung genutztes Objekt bei dem, anders als bei Mietwohnungen, die Betriebskosten (z.B. Kosten für Heizung, Wasser, Strom usw.) im Mietpreis enthalten sind. Diese üblicherweise auf den Mieter umlegbaren Kosten mindern den Ertrag des Eigentümers und sind zur Ermittlung des Reinertrags zusätzlich zu den üblichen Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen.

4.5.2 Ertragswertberechnung

| Mieteinheit | Wohnfläche bzw. Anzahl | Mietdauer | nachhaltig erzielbare Miete | |
|---------------|------------------------|-----------|-----------------------------|--------------|
| | | | [€] | jährlich [€] |
| Wohnung | 56,00 m ² | 155 Tage | 63 | 9.765,00 |
| TG-Stellplatz | 1 Stk. | 12 Monate | 40 | 480,00 |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Ertrag inkl. Betriebskosten | | 10.245,00 € |
| Betriebskosten (in Tagesmiete enthalten) | | |
| (2,30 € pro m ² WF und Monat) | – | 1.545,60 € |
| Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Mieten) | = | 8.699,40 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) | | |
| (24,60 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Miete) | – | 2.520,27 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 6.179,13 € |
| Reinertragsanteil des Bodens | | |
| 3,0 % von 50.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – | 1.518,00 € |
| Ertrag der baulichen Anlagen | = | 4.661,13 € |
| Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) | | |
| bei p = 3,0 % Liegenschaftszinssatz | | |
| und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer | × | 21,832 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | = | 101.761,79 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 50.600,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 152.361,79 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| | – | 0,00 € |
| Ertragswert | = | 152.361,79 € |
| | rd. | 152.000,00 € |

Der **Ertragswert** für die **Wohnung Nr. 12** und für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 15** des Aufteilungsplanes wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2012 mit insgesamt **rd. 152.000,00 €** ermittelt.

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der vorliegenden Baupläne aus den Bauakten ohne ergänzendes örtliches Aufmass ermittelt. Außenwohnbereiche sind entsprechend ihres Wohnwertes in die Wohnflächenermittlung eingeflossen.

Ertrag inkl. Betriebskosten

Der Ertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die nachhaltige Miete ist um einen angemessenen Anteil für das Mobiliar gekürzt, da der Verkehrswert ohne das Mobiliar zu ermitteln ist. Die Anzahl der Vollbelegtage wurde auf der Grundlage des Tourismusberichtes der Kurbetriebe XXX abgeleitet und stellt einen Durchschnittswert für das Bewertungsobjekt dar.

Da es sich beim Bewertungsobjekt um eine Ferienwohnung handelt, enthält die nachhaltig erzielbare Miete auch die Betriebskosten (z.B. Kosten für Heizung, Wasser, Strom). Diese Kosten werden nicht separat auf den Gast umgelegt und mindern somit den Ertrag des Eigentümers. Es handelt sich daher um eine Inklusivmiete. Da die weiteren Berechnungen auf der Grundlage der Nettokaltmiete erfolgen, ist dieser Ertrag diesbezüglich anzupassen.

Betriebskosten

Grundlage für den Ansatz der Betriebskosten sind die tatsächlichen Betriebskosten der Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes. Diese sind den Betriebskostenabrechnungen / Wirtschaftsplan der Hausverwaltung Haus+Heim GmbH, XXX für das Bewertungsobjekt entnommen und beinhalten somit ebenfalls die betriebskostenspezifischen Besonderheiten der Gesamtanlage.

Rohertrag

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

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

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

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird, da der örtlich zuständige Gutachterausschuss diesbezüglich keine eigenen Auswertungsergebnisse veröffentlicht hat, auf der Grundlage der in [1], Band II, Seite 3.04/1/5 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte unter Berücksichtigung regionaler Anpassungen bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich grundsätzlich aus der gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp Mehrfamilienhaus zuzuordnen und [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Das Bewertungsobjekt wird in folgende Gebäudestandards eingeordnet:

| Ausstattungsstandardstufe | | | | |
|---|--|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände (23 %) | | | | |
| Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksansteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftete, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | Audwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker, etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertige Dämmung |
| Dach (15%) | | | | |
| Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Wärmedämmung | Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995) | Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) | Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden- Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung |
| Fenster- und Außentüren (11%) | | | | |
| Einfachverglasung; einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | Grosse freistehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien |
| Innenwände und -türen (11%) | | | | |
| Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen | Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen | Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente |
| Deckenkonstruktion (11%) | | | | |
| Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz | Zusätzliche Deckenverkleidung | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) |
| Fussböden (5%) | | | | |
| Ohne Belag | Linoleum- Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung | Linoleum- Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |

| Sanitäreinrichtungen (9%) | | | | |
|---|---|--|---|--|
| Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1-2 Bäder je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) |
| Heizung (9%) | | | | |
| Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fussbodenheizung (vor ca. 1995) | Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fussbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme |
| Sonstige technische Ausstattung (6%) | | | | |
| Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilungen und Kippsicherungen | Zahlreiche Steckdosen und Licht auslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanlagen | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen |

Für das Bewertungsobjekt wird eine ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer von **65 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Bewertungsobjekt fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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 eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Am 1983 errichtete Gebäude wurden seit dem Baujahr keine wertermittlungsrelevanten Modernisierungen durchgeführt. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich demzufolge eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um eine Vereisung der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage zu verhindern, wird diese elektrisch beheizt. Dies verursacht überdurchschnittlich hohe Kosten (vgl. Kap. 3.2). Der Werteeinfluss dieses Sachverhaltes ist daher sachgemäß zu berücksichtigen.

Anders als im Vergleichswertverfahren ist der Werteeinfluss bereits in den bisherigen Wertermittlungsdaten enthalten. Die Betriebskosten, um die der vorläufige Ertrag des Objektes gemindert wurde, sind den tatsächlichen Betriebskostenabrechnungen / Wirtschaftsplan entnommen und beinhalten die betriebskostenspezifischen Besonderheiten der Gesamtanlage inkl. der Nachteile der elektrischen Beheizung der Tiefgaragenzufahrtsrampe. Eine weitere Berücksichtigung als besonderes objektspezifischen Grundstücksmerkmal erfolgt daher nicht.

Ertragswert

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

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

Muster

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Gutachtens 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 den Faktoren

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

ab.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Eigentumswohnungen mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Ferienwohnungen zur Eigennutzung und Vermietung erworben.

Für Eigentumswohnungen existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten in der Lage des Bewertungsobjekts. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einflussenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. **167.000,00 €**.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. **152.000,00 €**.

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 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 a handelt es sich um eine eigengenutzte bzw. vermietete Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz. 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 der Eigentumswohnung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (Vergleichskaufpreise mit hinreichend definierter Zustandsmerkmalen aus der Lage des Bewertungsobjektes) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, regionalisierter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (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) | × 1,00 (b) | = 1,000 , |

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[167.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 152.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \underline{\underline{160.000,00 \text{ €}}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den **73,086/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück **F1St. 1322** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, links und für den **1/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück **F1St. 1322** verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz in 87000 XXX, XXX-Straße 28 wird zum Wertermittlungstichtag 19.07.2012 mit rd.

160.000,00 €

in Worten: einhundertsechzigtausend 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 18. März 2013

Thomas Kneringer, Dipl.-Ing univ.

5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 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.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

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

BayBO:

Bayrische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997

ImmoWertV:

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

WertR:

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

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)

DIN 277:

DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ (Ausgabe Juni 1987)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig Stand Dezember 2012
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto** u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [3] **Sprengnetter/Kierig** u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 12.0 WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [4] **Kleiber/Simon**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Köln 2007
- [5] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**: Baukosten 2010/2011, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus dem Ortsplan von XXX mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2:** Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rot), Maßstab ca. 1:1000
- Anlage 3:** Bauzeichnungen vom Bewertungsobjekt
- Anlage 4:** wohnwertabhängige Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 5:** Fotos