

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 20. November 2009

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in
XXX**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.11.2009 ermittelt mit rd.

398.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Bankverbindung
XXX
XXX
XXX

StNr.
123/237/50171

USt-IdNr
DE267804577



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Südschwaben

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Nutzung des Grundstücks	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Ertragswertberechnung	25
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.5	Sachwertermittlung	30
4.5.1	Sachwertberechnung	30
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
4.6.5	Verkehrswert	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
6	Verzeichnis der Anlagen.....	44

Mustergutachten

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück
Objektadresse:	XXX XXX
Grundbuchangaben:	Grundbuch von XXX
Katasterangaben:	Flurstück XXX (1126 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	XXX XXX XXX
	Auftrag vom 01.11.2009 (Datum der Unterzeichnung des Sachverständigenvertrags)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Ermittlung der Vermögenswerte
Wertermittlungstichtag:	01.11.2009
Tag der Ortsbesichtigung:	01.11.2009
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau XXX (Auftraggeber und Eigentümer) und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Ortsplan von XXX• aktueller Flurkartenauszug im Maßstab 1 : 500 vom 01.11.2009• Grundrisse und Schnitte des Gebäudes als Kopien aus den Bauakten von Juli 1964 bis Mai 1990 (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)• Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung• Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu zum Stichtag

01.11.2009

- Grundbuchauszug vom 01.02.2008 (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der XXX mit textlichen Festsetzungen vom 01.11.2009
- schriftliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die XXX vom 12.12.2007 (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)
- eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.11.2009 (Amt für Wasser, Abfall und Umwelt Kreis Oberallgäu)
- eigene Berechnung des Brutto-rauminhalts und der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen und des ergänzenden örtlichen Aufmaßes
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5 aufgeführten Fachliteratur.

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu erstellt nach telefonischer Auskunft vom 01.11.2009 keinen Grundstückmarktbericht und veröffentlicht somit weder Sachwertmarktanpassungsfaktoren noch Liegenschaftszinssätze. Einzig eine Bodenrichtwertliste konnte dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt werden. Die hierin aufgestellten Bodenrichtwerte sind jedoch nicht hinreichend qualifiziert.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Oberallgäu
Ort und Einwohnerzahl:	XXX (ca. 2.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Sonthofen (ca. 5 km entfernt), Immenstadt (ca. 12 km entfernt), Kempten (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 160 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B19 Richtung Kempten bzw. Oberstdorf (ca. 5 km entfernt) B308 Richtung Reutte/Tirol (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A980 Anschlussstelle Waltenhofen (ca. 25 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Sonthofen (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Memmingen (ca. 80 km entfernt), München (ca. 190 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich XXX. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 150 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) in unmittelbarer Nähe; Entfernung zum Lift ins Ski- und Wandergebiet XXX ca. 100 m; gehobene Wohnlage (gute Erreichbarkeit; keine Emmisionen, sehr gute Aussichtslage)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Beeinträchtigungen:	wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise; zwei- bis dreigeschossige Bauweise keine

topografische Grundstückslage: Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

Strassenfront: ca. 30 m

mittlere Tiefe: ca. 37 m

Grundstücksgröße (Flurst. Nr.: XXX): 1126 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstrasse

Straßenausbau: Voll ausgebaut; Fahrbahndecke aus Asphalt;
keine Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten: Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.
Gemäß Auskunft des Amtes für Wasser, Abfall und Umwelt Kreis Oberallgäu vom 01.11.2009 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Vom Eigentümer und Auftraggeber wurde ein Grundbuchauszug vom 01.02.2008 zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs XXX keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Vereinbarungsgemäss wurden durch den Sachverständigen keine weitere Grundbucheinsicht vorgenommen. Eventuell nach dem 01.02.2008 erfolgte Eintragungen finden daher keinen Einfluss in dieser Wertermittlung.

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 absprachegemäss 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 liegen nach Aussage des Auftraggebers nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Auftraggeber besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des Bauamtes der XXX vom 01.11.2009 der rechtskräftige Bebauungsplan „XXX“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes

fest:

Bauliche Nutzung: allgemeines Wohngebiet
max. Geschosse: II
GRZ: 0,4
Dachform: Satteldach
Offene Bauweise
Baugrenzen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft der XXX vom 12.12.2007 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

Anmerkung:

Die Auskunft wurde vom Auftraggeber eingeholt. Eine weitere Prüfung fand auftragsgemäß nicht statt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und wird derzeit zum Wohnen genutzt. Der südliche Gebäudeteil wird von den Eigentümern bewohnt, der nördliche Gebäudeteil wird vermietet.

Im Gebäude befindet sich eine Doppelgarage. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 2 offene Stellplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Ober-/Dachgeschoss; das Gebäude ist teilweise unterkellert
Baujahr:	1964 (südlicher Gebäudeteil und Garage) 1990 (nördlicher Gebäudeteil)
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• 2000: Erneuerung der Heizungstechnik• 2008: komplette Entkernung und Erneuerung der Wohnungen im nördlichen Gebäudeteil• 2008: Renovierung des Erdgeschosses des südlichen Gebäudeteils• ansonsten geringfügige Erneuerungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Erdgeschoss mit Rauhputz verputzt und gestrichen; Fenster- und Türeffassungen verputzt; Sockel glatt verputzt und gestrichen; Obergeschoss mit Holzschalung; westseitig überdachte Terrasse mit Aussenkamin und südseitig Terrasse für nördlichen Gebäudeteil; ostseitig Kehrgiebel; neu gestaltete Aussenanlagen mit Terrassen und Stellplätzen für nördlichen Gebäudeteil

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>südlicher Gebäudeteil:</u>	bestehend aus 1 Wohnung (Wohnung 1)
	<u>Kellergeschoss:</u> Waschküche/Trockenraum, Lagerraum bzw. Hobbykeller, Heizungskeller, Heizöltankraum
	<u>Erdgeschoss:</u> Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Büro, Gästetoilette, Flur, Südterrasse, überdachte Westterrasse mit Aussenkamin
	<u>Ober-/Dachgeschoss:</u> Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Bad, Südbalkon

nördlicher Gebäudeteil:

Erdgeschoss:

Wohnung 2 bestehend aus: Flur, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, überdachte Westterrasse

Ober-/Dachgeschoss:

Wohnung 3 bestehend aus: Flur mit Essbereich, Wohnzimmer, Bad, Küche, 2 Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:

Massivbau;
Holzständerbauweise (Obergeschoss nördlicher Gebäudeteil)

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton

Umfassungswände:

massiv

Innenwände:

Massiv (südlicher Gebäudeteil);
Gipskarton-Montagewände (nördlicher Gebäudeteil)

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Südlicher Gebäudeteil

Geschosstreppe (KG bis EG):

Stahlbeton gestrichen

Geschosstreppe (EG bis OG):

Holzstiege aus Nadelholz mit Trittkanten aus Buchenholz; Holzgeländer mit Holzhandlauf

Nördlicher Gebäudeteil

Geschosstreppe (EG bis OG):

Stahlbeton mit Fliesenbelag

Hauseingang(sbereich):

Südlicher Gebäudeteil

Eingangsbereich überdacht, Treppe aus Naturstein, Eingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Nördlicher Gebäudeteil

Eingangstüre aus Holz, Podest aus Naturstein, Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzstuhl mit ostseitigem Kehrgiebel

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton), mit Unterdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum 1 Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Telefonanschluss, Satellitenanlage, Blitzschutzanlage
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl, 2000 erneuert; Südl. Gebäudeteil mit Stahlradiatoren und Flachheizkörpern mit Thermostatventilen; Nördl. Gebäudeteil mit Fussbodenheizung im Erdgeschoss und Flachheizkörpern im Obergeschoss
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Südlicher Gebäudeteil

Bodenbeläge:

Wohnzimmer/ Esszimmer/ Büro: hochwertige Eichmassivdielen mit Sockelleisten

Schlafzimmer/ Kinderzimmer/ Gästezimmer/ Flur OG: besserer Textilbelag

Küche: Fliesen in gehobener Preisklasse mit Fliesensockel

Bäder/WC's: Fliesen

Flure: Fliesen in gehobener Preisklasse mit Fliesensockel

Terrassen: Waschbetonplatten

Wandbekleidungen:

Wohnzimmer/ Esszimmer/ Büro: Edelrauputz

Flure: Schlafzimmer/ Kinderzimmer/ Gästezimmer/ Flur OG: glatt verputzt mit flüssiger Raufaser und Farbanstrich

Küche: verputzt mit Farbanstrich; im Arbeitsbereich Fliesenspiegel

Bäder/WC's: Fliesen in raumhoher Ausführung

Flure: Edelrauputz

Deckenbekleidungen:

Wohnzimmer/ Esszimmer/ Büro: glatt verputzt mit flüssiger Raufaser und Farbanstrich

Flure: Schlafzimmer/ Kinderzimmer/ Gästezimmer/ Flur OG: glatt verputzt mit flüssiger Raufaser und Farbanstrich

Küche: glatt verputzt mit flüssiger Raufaser und Farbanstrich

Bäder/WC's: glatt verputzt mit flüssiger Raufaser und Farbanstrich

Flure: glatt verputzt mit flüssiger Raufaser und Farbanstrich

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; tlw. Rollläden aus Holz und Kunststoff; tlw. Fensterläden, Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Zinkblech
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz lackiert) mit Holzzargen
Sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, WC, 1 Waschbecken, gute Qualität, farbige Sanitärobjekte; <u>Obergeschoss:</u> Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, eingebaute Wanne, WC, 1 Waschbecken, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Besondere Einrichtungen:	Schwedenofen (7-9 kW) im Wohnzimmer
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Nördlicher Gebäudeteil	
Bodenbeläge:	
Wohn-/Esszimmer EG:	Fliesen in mittlerer Preisklasse
Schlafzimmer EG:	Parkettboden in mittlerer Preisklasse
Wohnzimmer OG:	Parkettboden in mittlerer Preisklasse; im Essbereich Fliesen
Schlafzimmer OG:	Parkettboden in mittlerer Preisklasse
Bäder/WC's:	Fliesen in mittlerer Preisklasse
Flure:	Fliesen in mittlerer Preisklasse
Terrassen:	Washbetonplatten, Tropenholz
Wandbekleidungen:	
alle Wohn- und Schlafräume:	Edelrauputz
Bäder:	Fliesen in raumhoher Ausführung in mittlerer Preisklasse

Küchen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Deckenbekleidungen:	
gesamtes EG:	Edelrauputz
gesamtes OG:	firsthohe Holzverschalung
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (im Obergeschoss raumhoch), Fensterbänke innen aus Holz und Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> Erdgeschoss: Schiebetüren mit Wandtasche, Buchenfurnier; Obergeschoss: Füllungstüren aus Holzwerkstoff mit Eichenfurnier, Holzzargen
Sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, eingebaute Dusche, WC, 1 Waschbecken mit Unterschrank, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse, überdachte Terrasse mit Aussenkamin und Balkon am südlichen Gebäudeteil, überdachte Terrasse und Holzterrasse am nördlichen Gebäudeteil
Besondere Einrichtungen:	Schwedenofen in Wohnung 1, zentrale Satellitenanlage
Garage:	Doppelgarage mit elektrischen Holztoren
Besonnung und Belichtung:	sehr gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf im Obergeschoss des südlichen Gebäudeteils

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen: vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Wegebefestigung: grösstenteils Waschbetonplatten, tlw. Natursteinpflaster

Hofbefestigung: Asphaltdecke, Kfz-Stellplätze mit Betongittersteinen

Terrasse: Neben den sich direkt am Gebäude befindenden Terrassen eine 2008 neu gestaltete Terrasse; Hangabseits mit Natursteinpalisadenmauer eingefasst, Tropenholzbelag und -geländer

Einfriedung: Holzzaun

Pflanzungen: vereinzelt Sträucher und Bäume, im Bereich der Holzterrasse Thuja-Hecke

Allgemeinbeurteilung: Aussenanlagen in gutem und gepflegten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in XXX zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2009 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch XXX	Blatt XXX	lfd. Nr. XXX
Gemarkung XXX	Flurstück XXX	Fläche 1126 m ²

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 Ertragswertverfahrens (gem. §§ 15-20 WertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

Bewertungsbesonderheit

Im vorliegenden Fall bewertet der Sachverständige das Gesamtgebäude aufgrund der unterschiedlichen Charakteristiken durch Teilbewertungen der Gebäudeteile von 1964 und 1990. Die Teilwerte werden zu einem Gesamtergebnis zusammengefasst.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (XXX) **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2009**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6 *
Anzahl der Vollgeschosse	=	2 *
Bauweise	=	offen *
Grundstücksfläche	=	1142 m ² *

Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden durch den Sachverständigen abgeleitet, da eine Definition des Bodenrichtwertgrundstückes bzgl. dieser Werte durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht erfolgt ist. Die in der Richtwertzone durchschnittlich vorhandene Geschossigkeit, realisierbare GFZ und Fläche der Grundstücke erfolgte durch Auswertung der Grundstücksstruktur in der Richtwertzone vor Ort und anhand geeigneten Kartenmaterials bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.11.2009
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1126 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2009 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 230,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2009	01.11.2009	× 1,00	E03
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,10	E04
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 253,00 €/m ²	E04a
GFZ	0,6	0,5	× 0,92	E05
Fläche (m ²)	1142	1126	× 1,00	E07
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschoss	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Sonstiges			× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 232,76 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 232,76 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 232,76 €/m ²	
Fläche	× 1126 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 262.087,76 € rd. 262.088,00 €	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2009 insgesamt **262.088,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E03:

Lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberallgäu sind seit dem Richtwertstichtag 01.01.2009 keine wesentlichen Bodenwertveränderungen eingetreten.

E04:

Die Lage des Bewertungsobjekts ist wie in Abschnitt 2.1 beschrieben als sehr gut zu bewerten. Gerade die Nähe zum Skilift und die Aussichtslage sind in Gemeinden mit hohem touristischen Verkehr als wertbeeinflussend zu beurteilen. Es wurde deshalb an dem Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert) ein Zuschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.

E04a:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

E05:

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) höhere GFZ (Geschoßflächenzahl) wird mittels der in Sprengnetter in [1] Kapitel 3.10.1/6 veröffentlichten bundesdurchschnittlichen GFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

GFZ des Bewertungsgrundstücks = 0,5 \Rightarrow GFZ-Umrechnungskoeffizient = 0,72

GFZ des Richtwertgrundstücks = 0,6 \Rightarrow GFZ-Umrechnungskoeffizient = 0,78

Anpassungsfaktor: $\frac{0,72}{0,78} = 0,923 \Rightarrow rd. 0,92$

E07:

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt in Anlehnung an Einfamilien- und Zweifamilienhausgrundstücke unter Verwendung der in Sprengnetter in [1] Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten. Im Bewertungsfall ist die Anpassung zu vernachlässigen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den 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 Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(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 wertbeeinflussende Umstände), 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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung 1	163,41	6,50	1062,17	12.746,04
	Wohnung 2	36,81	8,10	298,16	3.577,93
	Wohnung 3	68,95	7,25	499,89	5.998,68
	2 Garagen			60	720
	2 Stellplätze			30	360
Summe					23.402,65

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.402,65 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.382,61 €
jährlicher Reinertrag	= 18.020,04 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,384 % von 262.088,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 11.489,94 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 6.530,10 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 4,384 % Liegenschaftszinssatz und n = 58 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,942
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 136.753,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 262.088,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 398.841,35 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	– 0,00 €
Ertragswert	= 398.841,35 €
	rd. 399.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen und des ergänzenden örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und aus dem Mietspiegel für die Gemeinde Ofterschwang unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird, da der örtlich zuständige Gutachterausschuss nach eigener Angabe diesbezüglich keine eigenen Auswertungsergebnisse veröffentlicht hat, auf der Grundlage

- der in [1], Band II, Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Die in [1] angegebenen bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts). Soweit dem Sachverständigen Kaufpreise vorlagen, hat er mit diesen die v.g. Liegenschaftszinssätze überprüft. Bis zuletzt wurden keine signifikanten Abweichungen festgestellt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die GND für die Gebäudeteile von 1964 und 1990 und für die Doppelgarage getrennt zu ermitteln.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für den Gebäudeteil von 1964

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Vgl. hierzu Kap. 1.2.2 (Ermittlung der Ausstattungsstandards der Gebäudeteile). Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	100	42,00	70,00
mittel	80	18,00	24,00
Summe		60/60	94,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 94 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für den Gebäudeteil von 1990

Sowohl der gehobene als auch der stark gehobene Ausstattungsstandard haben gem. [1], Kapitel 3.01.1 eine übliche GND von 100 Jahren in Massivbauweise und eine übliche GND von 80 Jahren in Holzbauweise. Für diesen Gebäudeteil ist die GND daher als gewichteter Mittelwert der GND der verschiedenen Bauweisen zu ermitteln. Grundlage hierfür ist die BRI-Berechnung der Sachwertermittlung.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
Massiv	100	42,00	42,00
Holz	80	58,00	46,40
Summe		100/100	88,40 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 89 Jahre

Ermittlung der ausstattungsbezogenen GND für die Doppelgarage

Gem. [1], Kapitel 3.01.1 haben Garagen eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Sind sie jedoch integriert oder überbaut haben sie die selbe GND wie das Hauptgebäude, im vorliegenden Bewertungsfall, der Gebäudeteil von 1990.

Da die Doppelgarage im Zuge der Anbaumassnahmen statisch verstärkt, modernisiert und optisch dem neu errichteten Gebäudeteil angepasst wurde, hält der Sachverständige eine GND von 89 Jahren für sachgemäss.

Restnutzungsdauer

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

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem 1964 errichteten und laufend modernisierten und einem 1990 errichteten und 2008 grundlegend modernisierten Gebäudeteil. Hinzu kommt eine Doppelgarage, die ehemals an den Gebäudeteil von 1964 angebaut und seit der Erweiterung 1990 in das Gebäude integriert ist. Hieraus ergibt sich, dass die für das Ertragswertverfahren notwendige Restnutzungsdauer als gewichtete Grösse bestimmt werden muss. Der Sachverständige hält eine Gewichtung über die Mieteinnahmen für sachgemäss.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) aufgrund durchgeführter Modernisierungen für den Gebäudeteil von 1964:

Das 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
• Einbau einer zeitgemässen Heizungsanlage	2	
• teilweiser Einbau von isolierverglasten Fenstern	1	
• Modernisierung aller Bäder und WC's	2	
• Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenhaus	3	
• wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	
Summe	11	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (94 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2009 – 1964 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (94 Jahre – 45 Jahre =) 49 Jahren.

Nach Berücksichtigung des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für den Gebäudeteil von 1964 eine Restnutzungsdauer von **49 Jahren**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)) aufgrund durchgeführter Modernisierungen für den Gebäudeteil von 1990:

Das 1990 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser)	2	
• Einbau von Bädern und WC's	3	
• Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenhaus	3	
• wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	
Summe	11	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (89 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2009 – 1990 = 19 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (89 Jahre – 19 Jahre =) 70 Jahren.

Auch nach Berücksichtigung des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für den Gebäudeteil von 1990 eine modifizierte Restnutzungsdauer von **70 Jahren**.

Bei vordergründiger Betrachtung tritt somit durch die durchgeführten Modernisierungen keine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts gegenüber einem vergleichbaren nicht modernisierten Objekt ein; diese Einschätzung ist aber unzutreffend. Denn tatsächlich wurden die Modernisierungsmaßnahmen bereits bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards berücksichtigt; durch den höheren Ausstattungsstandard ergibt sich eine längere Gesamtnutzungsdauer, die wiederum nach Abzug des (tatsächlichen) Gebäudealters zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Der durch die Modernisierungen verbesserte Ausstattungsstandard wird zudem in den sonstigen Wertansätzen (insbesondere im Mietansatz im Ertragswertverfahren sowie in der NHK-Ermittlung im Sachwertverfahren) entsprechend berücksichtigt und führt somit zu einer modernisierungsbedingten Werterhöhung.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)) der Doppelgarage:

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (89 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2009 – 1964 = 45 Jahre) ergibt sich eine („rechnerische“) Restnutzungsdauer von (89 Jahre – 45 Jahre =) **45 Jahren**.

Gewichtung der RND des Gesamtgebäudes:

Die Restnutzungsdauer wird anhand der Nettokaltmieten als gewichteter Mittelwert der Restnutzungsdauern der Gebäudeteile von 1964, 1990 und der Doppelgarage abgeleitet.

Gebäudeteil	RND [Jahre]	Nettokaltmiete [€]	Mietanteil [%]	relativer RND-Anteil [Jahre]
1964	49	12.898,08	55,6	27,24
1990	70	9576,61	41,3	28,90
Garage	44	720,00	3,1	1,36
Summe		23194,69	100	57,50 Jahre

Gewichtete RND des Gesamtgebäudes

rd. 58 Jahre

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

Im Vorliegenden Bewertungsfall sind keine diesbezüglichen Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus 1964	Zweifamilienwohnhaus 1990	Doppelgarage
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	823,26 m ³	386,65 m ³	119,81 m ³
Baupreisindex (BPI) 01.11.2009 (2000 = 100)	115,1	115,1	115,1
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	214,00 €/m ³ BRI	328,00 €/m ³ BRI	85,74 €/m ³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	246,10 €/m ³ BRI	377,20 €/m ³ BRI	98,69 €/m ³ BRI
Herstellungswert (ohne BNK)	202.604,29 €	114.445,50 €	11.831,94 €
• Normgebäude			
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	202.604,29 €	145.844,38 €	11.831,94 €
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	15,00 %	16,00 %	12,00 %
• Betrag	30.390,64 €	23.335,10 €	1.419,83 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	232.994,93 €	169.179,48 €	13.251,77 €
Alterswertminderung	nach Ross	nach Ross	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	94 Jahre	89 Jahre	89 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre	70 Jahre	44 Jahre
• prozentual	35,32 %	7,00 %	38,00 %
• Betrag	82.293,81 €	11.842,56 €	5.035,67 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	150.701,12 €	157.336,92 €	8.216,10 €
• besondere Bauteile	18.000,00 €		
• besondere Einrichtungen	4.000,00 €		
Gebäudewert (inkl. BNK)	172.701,12 €	157.336,92 €	8.216,10 €

Gebäudewerte insgesamt		338.254,14 €
Wert der Außenanlagen	+	17.500,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	355.754,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	262.088,00 €
vorläufiger Sachwert	=	617.842,14 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,64
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	395.418,97 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	0,00 €
Sachwert	=	395.418,97 €
	rd.	395.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und des örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z.B.

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

Normalherstellungskosten, Herstellungswert

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

Das Bewertungsobjekt ist wegen der verschiedenen Eigenschaften der Gebäudeteile aus den Baujahren 1964 und 1990 nicht eindeutig einem der tabellierten Standardgebäude der Mehrfamilienhäuser zuzuordnen. Daher wird der Gebäudewert als Summe der Werte der Gebäudeteile ermittelt.

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

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS) des Gebäudeteils von 1964:

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Kratzputz, gestrichen; Fenster- und Türefassungen geputzt; Obergeschoss mit Holzverschalung
Innenwand- bekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 6,00 %)	gehoben	Edelrauhputz mit hochwertigem Farbanstrich; Putz mit Farbanstrich; Fliesen wandhoch
Decken- bekleidung (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Glatte Deckenputz mit flüssiger Rauhfaser und Farbanstrich
Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	Eichevollholzparkett; Textilbelag (gehobene Preisklasse), großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)
Dachdeckung (rel. Anteil 10,00 %)	gehoben	Betondachpfannen auf Holzschalung und Unterdach (gehobener Standard); gehobener Wärmedämmstandard
Fenster (rel. Anteil 8,00 %)	gehoben	Einfachfenster / Verbundfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Marmor
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoff; Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	gehoben	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern und Radiatoren, Regeltechnik, Warmwasser zentral
Sanitär etc. (rel. Anteil 6,00 %)	gehoben	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit WC und Badewanne sowie Gäste-WC getrennt, gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente
Elektro- installation (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	einfache Elektroinstallation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Satelliten-TV-Anlage
Insgesamt 60,00 % davon:	mittel gehoben	18,00 % 42,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 des Gebäudeteils von 1964: Einfamilienwohnhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 1.01)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp:	KG, EG, OG/DG ausgebaut
Ausstattungsstandard:	gehoben
Bruttorauminhalt:	850 m ³

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, massiv	
Gebäudetyp:	KG, EG, OG/DG ausgebaut	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,84
(fiktives) Baujahr:	1964	x 0,83

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:

• vom Standardobjekt abweichender BRI	x	1,00
modifizierter NHK-Grundwert	=	189,24 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, massiv	
Gebäudetyp:	KG, EG, OG/DG ausgebaut	x 1,00
Ausstattungsstandard:	gehoben	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1964	x 0,83

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:

• vom Standardobjekt abweichender BRI	x	1,00
modifizierter NHK-Grundwert	=	224,10 €/m ³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
gehoben	224,10	42,0/60	156,87
mittel	189,24	18,0/60	56,77
Summe		60/60	213,64

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.

= 214,00 €/m³ BRI

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

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS) des Gebäudeteils von 1990:

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	Edelputz, gestrichen; Fenster- und Türefassungen geputzt; Obergeschoss mit Holzverschalung
Innenwand- bekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 6,00 %)	gehoben	Edelrauhputz mit hochwertigem Farb- anstrich; Fliesen wandhoch
Decken- bekleidung (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	Holzvertäfelung, Edelrauhputz mit Farb- anstrich
Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	Parkett (mittlere Preisklasse), Fliesen (mittlere Preisklasse)
Dachdeckung (rel. Anteil 10,00 %)	gehoben	Betondachpfannen auf Holzschalung und Unterdach (gehobener Standard); gehobener Wärmedämmstandard
Fenster (rel. Anteil 8,00 %)	stark gehoben	Raumhohe Verglasung; Verbundfenster aus Holz/ mit Isolierverglasung; bessere Beschläge
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	furnierte Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoff; Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	stark gehoben	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Fussbodenheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral
Sanitär etc. (rel. Anteil 6,00 %)	gehoben	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und WC , gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente
Elektro- installation (rel. Anteil 3,00 %)	gehoben	hochwertige Elektroinstallation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, Satelliten-TV-Anlage
Insgesamt 60,00 % davon:	gehoben stark gehoben	45,00 % 15,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 des Gebäudeteils von 1990: Zweifamilienwohnhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 1.21)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp:	EG, OG/DG ausgebaut
Ausstattungsstandard:	gehoben
Bruttorauminhalt:	550 m ³

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	320,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, massiv	
Gebäudetyp:	EG, OG/DG ausgebaut	x 1,00
Ausstattungsstandard:	gehoben	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1990	x 0,95
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichender BRI	x	1,11
• Anbau	x	0,90
modifizierter NHK-Grundwert	=	303,70 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	320,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, massiv	
Gebäudetyp:	EG, OG/DG ausgebaut	x 1,00
Ausstattungsstandard:	stark gehoben	x 1,28
(fiktives) Baujahr:	1990	x 0,95
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichender BRI	x	1,11
• Anbau	x	0,90
modifizierter NHK-Grundwert	=	388,73 €/m ³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
gehoben	303,70	45,0/60	227,78
stark gehoben	388,73	15,0/60	97,18
Summe		60/60	324,96

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 328,00 €/m³ BRI

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für die Doppelgarage

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Garagen, Parkhäuser
Gebäudeart:	Einzelgarage
Gebäudetyp:	Konventionell (Flachdach o. Satteldach)
Ausstattungsstandard:	mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	95,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Doppelgarage	x	0,95
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1990	x	0,95
modifizierter NHK-Grundwert	=	85,74 €/m³ BRI

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Baunebenkosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung	3.500,00 €
Hauseingangstreppe, Naturstein	1.000,00 €
Schornstein für Schwedenofen	5.000,00 €
Aussenkamin mit offener Feuerstelle (überdachte Terrasse)	9.000,00 €
Summe	18.500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Schwedenofen	3.500,00 €
Satellitenanlage (zentral für alle Wohnungen)	500,00 €
Summe	4.000,00 €

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Holzterrasse und Natursteinstützmauer	10.000,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	1.000,00 €
Einfriedung (Zaun)	1.500,00 €
befestigte Stellplatzfläche	3.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	2.000,00 €
Summe	17.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion vgl. [1], Band II, Abschnitt 3.02.1.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird, da der örtlich zuständige Gutachterausschuss nach eigener Angabe diesbezüglich keine eigenen Auswertungsergebnisse veröffentlicht hat, auf der Grundlage

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

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben, die nach eigenen stichprobenhaften Nachbewertungen bekannter Kauffälle auf für den örtlichen Grundstücksmarkt anwendbar sind.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 36 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Im Vorliegenden Bewertungsfall sind keine diesbezüglichen Zu- oder Abschläge vorzunehmen (vgl. Ertragswertverfahren).

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **401.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **397.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (nicht ausreichend qualifizierter Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, Mietspiegel, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	0,40 (c)	× 0,80 (d)	= 0,320 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[395.000,00 \text{ €} \times 0,320 + 399.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,320 = \text{rd. } \underline{\underline{398.000,00 \text{ €}}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **399.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **395.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in XXX

Grundbuch XXX	Blatt XXX	BV Nr. XXX
Gemarkung XXX	Flurstück XXX	

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2009 mit rd.

398.000,00 €

in Worten: dreihundertachtundneunzigtausend 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 20. November 2009

Dipl.-Ing. Thomas Kneringer

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

WertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz 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)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2008
- [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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan von Ofterschwang mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemeinde Ofterschwang mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes (rot), Maßstab ca. 1:1000
- Anlage 4: Grundrisse und Bauzeichnungen
- Anlage 5: Berechnung des Brutto-Rauminhaltes in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)
- Anlage 6: wohnwertabhängige Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos

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.