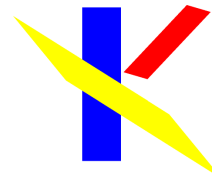


**Dipl.-Ing. Stephan Klein**



**Freier Architekt AKS /  
Geprüfter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung /  
Mitglied des Gutachterausschusses für den Landkreis  
Merzig-Wadern**

Dipl.-Ing. S. Klein, Zur Farrwies 32, 66780 Rehlingen-Siersburg

Zur Farrwies 32  
66780 Rehlingen - Siersburg

Eheleute  
X. und Y. Mustermann  
Musterstrasse 9

**66xxx Musterstadt**

Telefon: 06835 - 93751  
Telefax: 06835 - 93752  
Internet: [www.buero-klein.de](http://www.buero-klein.de)  
eMail: [info@buero-klein.de](mailto:info@buero-klein.de)

Datum: 12.03.2007  
Az.: ZG 04/07 SK

**FORMULARAUSGABE**  
der Verkehrs(Markt)wertermittlung  
für das mit einem  
**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 66780 Rehlingen-Siersburg, Zur Farrwies 32**

<b>Grundbuch</b> Rehlingen	<b>Blatt</b> 4137	
<b>Gemarkung</b> Rehlingen	<b>Flur</b> 15	<b>Flurstück</b> 33/7
<b>Eigentümer (lt. Grundbuch):</b>	Eheleute X. und Y. Mustermann Musterstrasse 9 66xxx Musterstadt	

**Objekt vermietet an:**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
01.03.2007 ermittelt mit rd.

**XXX.XXX,XX €.**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 6 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Diese Verkehrswertermittlung ist ausschließlich für den internen Gebrauch des Aufstellers bestimmt.  
Aufgrund der unvollständigen Datenlage und der gemachten Annahmen wird keine Gewähr für die  
Richtigkeit der Angaben und Ergebnisse übernommen!**

## 1.1 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (gute Lage) **xxx,xx €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2006**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	700 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2007
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,57
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	459 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2007 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= xxx,xx €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>xxx,xx €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2006	01.03.2007	× 1,04	E03
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	E04
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= xxx,xx €/m <sup>2</sup>	E04a
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	459	× 1,09	E07
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Orientierung	NW; SO	SSW	× 1,10	E17

angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	xxx,xx €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	-	x,xx €/m <sup>2</sup>	
insgesamt	-	3,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer b/a-teilw. pflichtiger Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>	=	<b>xxx,xx €/m<sup>2</sup></b>	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **b/a-freie** Bodenwert verwendet. Beim Bewertungsobjekt ggf. noch ausstehende Beiträge u.ä. werden in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände in Abzug gebracht.

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>xxx,xx €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	459 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	=	<b>xx.xxx,xx €</b> <b><u>rd. xx.xx,xx €</u></b>

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2007 insgesamt **xx.xxx,xx €**.

## 1.2 Ertragswertermittlung

### 1.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Wohnung DG	xx,xx	x,xx	xxx,xx	x.xxx,xx
	Büro EG 3 Stellplätze	xxx,xx	x,xx	xxx,xx	x.xxx,xx
Garage	-	-	-	xx,xx	xxx,xx
	Garage EG	-	-	xx,xx	xxx,xx
Summe		xxx,xx		x.xxx,xx	xx.xxx,xx

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Wohnung DG	xx,xx	x,xx	xxx,xx	x.xxx,xx
	Büro EG 3 Stellplätze	xxx,xx	x,xx	xxx,xx	x.xxx,xx
Garage	-	-	-	xx,xx	xxx,xx
	Garage EG	-	-	xx,xx	xxx,xx
Summe		xxx,xx		x.xxx,xx	xx.xxx,xx

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohrertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>xx.xxx,xx €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>x.xxx,xx €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>xx.xxx,xx €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,100 % von 57.237,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>x.xxx,xx €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	=	<b>xx.xxx,xx €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur WertV) bei p = 5,100 % Liegenschaftszinssatz und n = 75 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>xx,xxx</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>xxx.xxx,xx €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>xx.xxx,xx €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>xxx.xxx,xx €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	-	<b>x.xxx,xx €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>xxx.xxx,xx €</b>
	<b>rd.</b>	<b>xxx.xxx,xx €</b>

## 1.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Beiträge und Abgaben (vgl. Bodenwertermittlung)	- x.xxx,xx €
Summe	- x.xxx,xx €

## 1.3 Sachwertermittlung

### 1.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Garage	
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Rauminhalt (BRI)	xxx,xx m <sup>3</sup>	xx,xx m <sup>3</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI)</b> 01.03.2007 (2000 = 100)	107,3	107,3	
<b>Normalherstellungskosten</b> (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungstichtag	xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI	xx,xx €/m <sup>3</sup> BRI xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI	
<b>Herstellungswert</b> (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	xxx.xxx,xx €  xxx,xx € xxx,xx €	x.xxx,xx €  xxx,xx €	
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (ohne BNK)	xxx.xxx,xx €	x.xxx,xx €	
<b>Baunebenkosten (BNK)</b> • prozentual • Betrag	16,00 % xx.xxx,xx €	14,00 % x.xxx,xx €	
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)	xxx.xxx,xx €	x.xxx,xx €	
<b>Alterswertminderung</b> • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	nach Ross 76 Jahre 75 Jahre 0,67 % x.xxx,xx €	nach Ross 76 Jahre 75 Jahre 0,67 % xx,xx €	
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	xxx.xxx,xx €	x.xxx,xx €	
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	xxx.xxx,xx €	x.xxx,xx €	

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>xxx.xxx,xx €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>xx.xxx,xx €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>xxx.xxx,xx €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>xx.xxx,xx €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>xxx.xxx,xx €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>x,xx</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>xxx.xxx,xx €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	-	<b>x.xxx,xx €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>xxx.xxx,xx €</b>
	<b>rd.</b>	<b>xxx.xxx,xx €</b>

**1.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung****Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkonumwehrung	xxx,xx €	
Summe	xxx,xx €	

**Besonders zu veranschlagende Einrichtungen**

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Satellitenanlage	xxx,xx €	
Summe	xxx,xx €	

**Besonders zu veranschlagende Einrichtungen**

Gebäude: Garage

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Heizungsanschluß	xxx,xx €	
Summe	xxx,xx €	

**Außenanlagen**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	x.xxx,xx €
Einfriedung (Zaun)	x.xxx,xx €
Terrasse	x.xxx,xx €
Einfriedung (Mauer)	x.xxx,xx €
Briefkastenanlage	xxx,xx €
Befestigte Stellplatzfläche	x.xxx,xx €
Gartenanlagen und Pflanzungen	x.xxx,xx €
Stützmauer	x.xxx,xx €
Summe	xx.xxx,xx €

**Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Beiträge und Abgaben (vgl. Bodenwertermittlung)	- x.xxx,xx €
Summe	-x.xxx,xx €