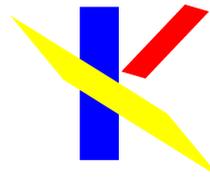


**Dipl.-Ing. Stephan Klein**



**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

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
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 35 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	8
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	9
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	9
3.2.5.2	Büro im EG .....	9
3.2.5.3	Wohnung im DG .....	10
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	11
3.3	Garage .....	11
3.4	Nebengebäude .....	11
3.5	Außenanlagen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung .....	12
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.4	Bodenwertermittlung .....	13
4.5	Ertragswertermittlung .....	15
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	16
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	18
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	19
4.6	Sachwertermittlung .....	21
4.6.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.6.3	Sachwertberechnung .....	24
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	25
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	32
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	32
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.5	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	34
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (Normalfall), bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Zur Farrwies 32 66780 Rehlingen-Siersburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rehlingen, Blatt 4137
Katasterangaben:	Gemarkung Rehlingen, Flur 15, Flurstück 33/7 (459 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Eheleute X. und Y. Mustermann Musterstrasse 9 66xxx Musterstadt  Auftrag vom 12.02.2007 (Datum der Vertragsunterzeichnung)
------------------------------	--

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht
Wertermittlungstichtag:	01.03.2007
Tag der Ortsbesichtigung:	01.03.2007
Teilnehmer am Ortstermin:	Eheleute X. und Y. Mustermann sowie Herr Architekt Klein
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.08.2006;</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen.</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbucheinsicht am 28.02.2007;</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen ( Überprüfung );</li><li>• Auszug Strassenkarte und Ortsplan ( Quelle unbenannt );</li><li>• Fotos;</li><li>• Auszug aus FLNP und Bebauungsplan;</li><li>• Einsicht in das Baulastenverzeichnis am 28.02.2007;</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit telephonischen Angaben zum Richtwertgrundstück.</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein nicht unterkellertes Gebäude mit einer Büronutzung im EG und einer Wohnnutzung im OG. Das Gebäude befindet sich in einem Neubaugebiet, in dem erst wenige Grundstücke bebaut sind.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Rehlingen-Siersburg (ca. 15.500 Einwohner); Ortsteil Rehlingen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Saarlouis; Dillingen; Merzig (ca. 5-15 km entfernt) Landeshauptstadt: Saarbrücken (ca. 15 km entfernt) Autobahnzufahrt: AS Rehlingen (ca. 1,5 km entfernt) Bahnhof: Beckingen (ca. 1,5 km entfernt) Flughafen: Saarbrücken

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage geeignet; als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1 - 2 -geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße leicht abfallend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 17 m; mittlere Tiefe: ca. 28 m;
Grundstücksgröße:	
Flurst.Nr.:	33/7      Größe:    459 m <sup>2</sup>

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Sackgasse mit Wendehammer
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

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

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Der Bodenrichtwert wurde gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 28.02.2007 eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rehlingen, Blatt 4137 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft der Eigentümer nicht vorhanden. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, daß keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 28.02.2007 eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Da das zu bewertende Objekt erst im letzten Jahr erstellt worden ist, kann ohne weitere Prüfung davon ausgegangen werden, daß kein Denkmalschutz besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Langwies" folgende Festsetzungen:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); 4,80 m = 4,80 m max. Traufhöhe; 9,80 m = 4,80 m max. Firsthöhe; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzelhausbebauung</p> <p>Hinweis: Mit Befreiungsantrag ist eine Zweigeschossigkeit zugelassen worden. Diese Befreiung soll zukünftig auch für andere Bauvorhaben in diesem Baugebiet erteilt werden. Ebenfalls mit Befreiungsantrag zugelassen wurde die geringfügige Überbauung der Baugrenzen.</p>

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde 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:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG tlw. beitrags- und abgabepflichtig.</p> <p>Ein Teil der Abgaben und Beiträge ist bereits abgegolten. Da die Erschließungsmaßnahmen aber noch nicht abschließend abgerechnet sind, wird ein Teil nach abschließender Fertigstellung fällig. Dies wird nach Angabe der zuständigen Stelle kurzfristig erfolgen.</p>

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

## 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 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und 1 Garagenplatz.

Eine Umnutzung zu einem Zweifamilien-Wohnhaus ist möglich.

Das Objekt ist komplett vermietet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 Wohn- und Geschäftshaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 60 % (bezogen auf die Mietwerte);  
zweigeschossig; nicht unterkellert;  
versetztes Pultdach, der Dachraum ist vollständig ausgebaut;  
freistehend

Baujahr:

2006 (gemäß Bauakte und übereinstimmender Angabe der Eigentümer)

Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht, da sowohl das Bau- fenster, als auch die festgesetzten Gebäudehöhen ausgereizt wurden.
Außenansicht:	Teilweise verschiedenfarbiger Putz; in Teilbereichen Verklei- dung mit Wellblechen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Büronutzung ( Architekturbüro )  
Obergeschoss: Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau (Wärmedämmmauerwerk)
Fundamente:	Biegesteife Bodenplatte
Umfassungswände:	einschaliges Wärmedämm-Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Leichtbetonmauerwerk; nichttragende Innenwände Leichtbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, sehr gepflegt; Geschosstreppe: Stahlbeton mit Naturstein; einfaches Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: versetztes Pultdach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kunststoffrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Kunststoff; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; hochwertige Beleuchtungskörper, hochwertige Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Tele- fonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Fußbodenheizung; Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung aus kon- trollierter Lüftung

Lüftung:	Kontrollierte Be- und Entlüftung kombiniert mit Wärmepumpe
Warmwasserversorgung:	zentral über Wärmepumpe

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt getrennt nach Büro und Wohnung.

#### 3.2.5.2 Büro im EG

##### Bodenbeläge

Besprechung / Chef:	schwimmender Estrich mit besserem Laminat in gehobener Preisklasse
Bürobereich:	schwimmender Estrich mit besseren Fliesen in gehobener Preisklasse
WC:	schwimmender Estrich mit besseren Fliesen in gehobener Preisklasse
Terrasse:	Holzdielen aus tropischen Harthölzern

##### Wandbekleidungen

Besprechung / Chef:	glatter, einfacher Putz mit Strukturanstrich
Bürobereich:	glatter, einfacher Putz mit Strukturanstrich
WC:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Fliesensockel, darüber hochwertiger Oberputz

##### Deckenbekleidungen

Besprechung / Chef:	Deckenputz mit Vlieskaschierung und Anstrich
Bürobereich:	Deckenputz mit Vlieskaschierung und Anstrich
WC:	Deckenputz mit hochwertigem Oberputz

##### Fenster:

Farbige Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge;  
Rollläden aus Kunststoff, z. T. mit elektrischem Antrieb;  
Fensterbänke innen aus Naturstein;  
Fensterbänke außen aus Aluminium

##### Türen:

Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt  
Zimmertüren: bessere Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfunier;  
gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen

##### sanitäre Installation:

gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;  
Gäste-WC:  
1 WC, 1 Handwaschbecken;  
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsventilierung

##### besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten, da Mieterseitig eingebaut
Bauschäden und Baumängel:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.5.3 Wohnung im DG

#### Bodenbeläge

Eltern / Kind:	schwimmender Estrich mit besserem Laminat in mittlerer Preisklasse
Wohnbereich:	schwimmender Estrich mit besseren Fliesen in mittlerer Preisklasse
Bad:	schwimmender Estrich mit besseren Fliesen in gehobener Preisklasse
Balkon:	Holzdielen aus tropischen Harthölzern

#### Wandbekleidungen

Eltern / Kind:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten) und Anstrich
Wohnbereich:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten) mit Anstrich
Bad:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Fliesensockel, darüber hochwertiger Oberputz

#### Deckenbekleidungen

Eltern / Kind:	abgehängte Gipskarton-Decken mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Wohnbereich:	abgehängte Gipskarton-Decken mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Bad:	abgehängte Gipskarton-Decken mit hochwertigem Oberputz

#### Fenster:

Farbige Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge; tlw. Edelstahlgeländer vor den Fenstern; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium

#### Türen:

Eingangstür: Holztür  
Zimmertüren: bessere Türen (kunststoffbeschichtet); gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen

#### sanitäre Installation:

gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;  
Bad:  
1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung

#### besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

#### Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten, da Mieterseitig eingebaut

#### Bauschäden und Baumängel:

keine

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### **3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: sehr gut

Baumängel und Bauschäden: keine

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist sehr gut.

### **3.3 Garage**

angebaute Garage; Baujahr: 2006;  
Bauart: massiv mit Wärmedämmmauerwerk  
Außenansicht: farbiger Außenputz;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Holzbalken mit Verbretterung, Wärmedämmung, Abdichtung und Bekiesung;  
Tor: wärmegeädämmtes Sektionaltor;  
Boden: Beton mit Estrich und frostsicheren Fliesen;  
Fenster: Ausgangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Ausstattungsmerkmale: beheizt ( Fußbodenheizung ); Wasseranschluß; Stromanschluß

### **3.4 Nebengebäude**

Keine vorhanden

### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
3 Stellplatzflächen in Edelsplitt, Holz-Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen;  
gepflastere Zuwegung; Einfriedung ( ca. 7 m Gartenmauer mit Edelstahl-Gartentür und Edelstahl-Gittern; ca. 40 m verzinkter Gitterzaun); Briefkastenanlage

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66780 Rehlingen-Siersburg, Zur Farrwies 32 zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2007 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
<i>Rehlingen</i>	<i>4137</i>		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Rehlingen</i>	<i>15</i>	<i>33/7</i>	<i>459 m<sup>2</sup></i>

### 4.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

Die Lage des Bewertungsobjektes bietet sich als Standort für Freiberufler wie Architekten und Ingenieure, Rechtsanwälte, Heilpraktiker, Steuerberater, Versicherungsagenten u.ä. an. Diese sind als nichtstörende Gewerbebetriebe in diesem allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO zulässig. Deshalb wird die Folgenutzung auf die vorhandene Nutzung abgestellt.

### 4.3 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 bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (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.

#### 4.4 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 <u>beitrags-/abgabenfreien</u> Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= xxx,xx €/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert</b> (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.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		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>rd. <u>xx.xx,xx €</u></b>

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

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E03

Laut telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Saarlouis kann im Zeitraum zwischen Bodenrichtwert-Stichtag und Wertermittlungsstichtag von einer jährlichen Steigerung der Bodenwerte in einer Größenordnung von 3% ausgegangen werden.

##### E04

Die Lage des zu bewertenden Grundstückes entspricht der des Richtwertgrundstückes.

##### 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 gemäß Bebauungsplan zulässige GFZ beträgt 0,8. Diese ist jedoch in diesem Baugebiet aufgrund der Grundstücksgrößen, der Grundstückszuschnitte und der festgesetzten Baugrenzen nicht realisierbar. Nach eigenen Untersuchungen in diesem Bereich schwankt die realisierbare GFZ aufgrund der vorgenannten Punkte und der Festsetzungen im B.-Plan zwischen 0,5 und 0,6. Das zu bewertende Objekt hat sowohl die Baugrenzen als auch die zulässige Traufhöhe voll ausgeschöpft und erreicht damit eine GFZ von 0,57. Somit liegt die GFZ im Bereich des in diesem Bereich realisierbaren. Eine GFZ-Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**E07**

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band III, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten. Diese sind nach Angabe des zuständigen Gutachterausschusses anwendbar.

**E17**

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Die Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone sind nach NW und SO orientiert. Das zu bewertende Grundstück ist jedoch nach Westen orientiert und besitzt somit eine geringfügig bessere Orientierung als der Durchschnitt der Richtwertzone.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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 (Ertrags)Wert 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** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren 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 (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils 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 zu berücksichtigen.

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

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 17 WertV)

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.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. 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 der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV 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 sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

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).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)**

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. § 11 Abs. 2 WertV). 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.

#### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

#### **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

**4.5.3 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>Rohertrag</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>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### **Rohrertrag**

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 Nachfrage bei dem für das Bewertungsgrundstück zuständigen Gutachterausschuß
- aus dem überregionalen Mietspiegel

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Der Gutachter kann auf Grund einer eigenen Mietpreissammlung sowie aus Nachfragen im örtlichen Immobilienmarkt auf Angaben zurückgreifen, die bei dieser Lage, Ausstattung und Wohnungsgröße den geschätzten Mietertrag erwarten lassen.

##### **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 €/m<sup>2</sup> 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 objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und angesetzt. In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Eigene Untersuchungen des Gutachterausschusses zur Ermittlung örtlicher Liegenschaftszinssätze liegen nicht vor.

##### **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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

##### **Restnutzungsdauer**

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

Das 2006 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (76 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2007 – 2006 = 1 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (76 Jahre – 1 Jahre =) 75 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (76 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (75 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (76 Jahre – 75 Jahre =) 1 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2007 – 1 Jahren =) 2006.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2006 zugrundegelegt.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage**

Das 2006 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (76 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2007 – 2006 = 1 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (76 Jahre – 1 Jahre =) 75 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (76 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (75 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (76 Jahre – 75 Jahre =) 1 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2007 – 1 Jahren =) 2006.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2006 zugrundegelegt.

### **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 €

## 4.6 Sachwertermittlung

### 4.6.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

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

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

### **Alterswertminderung (§ 23 WertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)**

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

**4.6.3 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	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 Wertermittlungsstichtag	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>

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde von mir 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), 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).

##### **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.

##### HINWEIS:

Der zur Ableitung der NHK notwendige Gebäudetyp ist in den oben genannten Tabellen der gemischt genutzten Gebäude nicht vorhanden. Der entsprechende Typ bei den Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern wäre der Typ 1.01. Der verwendete Typ ist jedoch 1.11. Es wird davon ausgegangen, daß sich der Unterschied in den NHK's in dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilien-Wohnhauses gleich auswirkt wie in dem Teilmarkt der gemischt genutzten Gebäude. Der Unterschied der NHK zwischen dem (vergleichbaren) Typ 1.11 und Typ 1.01 beträgt ca. -11%. Aus diesem Grund werden die NHK des verwendeten Typs aus dem Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude um diese 11% reduziert.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Spreng-  
netter) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus****Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

<b>Gebäudeteil</b> (rel. Anteil)	<b>Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes</b>	<b>Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)</b>
<b>Fassade</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Wärmedämmputz, Wärmedämmver- bundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugen- glattnstrich und Anstrich, mittlerer Wärme- dämmstandard
<b>Innenwand- bekleidung der Nassräume</b>  (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	Fliesensockel (1,5 m)
<b>Bodenbeläge in Nassräume</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	großformatige Fliesen, Parkett, Beton- werkstein, aufwendige Verlegung groß- formatige Fliesen, beschichtete Sonder- fliesen
<b>Dachdeckung</b>  (rel. Anteil 8,00 %)	mittel	Betondachpfannen, mittlerer Wärme- dämmstandard
<b>Fenster</b>  (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Kunststoff, Isolierverglasung
<b>Innentüren</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	edelholz furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen
<b>Heizung</b>  (rel. Anteil 7,00 %)	stark gehoben	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Klimaanlage, So- laranlagen, hochwertige Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
<b>Sanitär- Wohnen</b>  (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	1 Bad mit WC, separates GästeWC; Installation unter Putz
<b>Elektro- installation</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	hochwertige Installation, Sicherheitsein- richtungen Beleuchtungskörper gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen bessere
Insgesamt 47,00 % davon:	mittel gehoben stark gehoben	27,00 % 13,00 % 7,00 %

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus****Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe:	Gemischt genutzte Gebäude
Gebäudeart:	zweigeschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen
Gebäudetyp:	KG+EG+OG; SD (voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	zweigeschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen	
Gebäudetyp:	KG+EG+OG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	stark gehoben	x 1,15
(fiktives) Baujahr:	2006	x 1,04
Werteinfluss wegen:	ohne Keller	x 1,05
	Einspanner	x 1,05
	Gebäudetypanpassung	x 0,89
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,870
modifizierter NHK-Grundwert	=	xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	zweigeschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen	
Gebäudetyp:	KG+EG+OG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	gehoben	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	2006	x 1,04
Werteinfluss wegen:	ohne Keller	x 1,05
	Einspanner	x 1,05
	Gebäudetypanpassung	x 0,89
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,870
modifizierter NHK-Grundwert	=	xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	zweigeschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen	
Gebäudetyp:	KG+EG+OG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,87
(fiktives) Baujahr:	2006	x 1,04
Werteinfluss wegen:	ohne Keller	x 1,05
	Einspanner	x 1,05
	Gebäudetypanpassung	x 0,89
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,870
modifizierter NHK-Grundwert	=	xxx,xx €/m <sup>3</sup> BRI

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000**

Ausstattungs- standard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>3</sup> BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>3</sup> BRI]
stark gehoben	xxx,xx	7,0/47	xx,xx
gehoben	xxx,xx	13,0/47	xx,xx
mittel	xxx,xx	27,0/47	xxx,xx
Summe		47/47	xxx,xx

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.****= xxx,xx €/m<sup>3</sup> BRI****Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Spreng-  
netter) für das Gebäude: Garage****Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
<b>Fassade Massivbau</b>  (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	Sichtbeton, Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich, einfache Verkleidung
<b>Fenster</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Metallgitter, Glasbausteine
<b>Dachdeckung</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	befahrbares Flachdach (Dachparkdeck), Oberflächenentwässerung
<b>Bodenbeläge</b>  (rel. Anteil 8,00 %)	mittel	Rohbeton, Estrich, Gussasphalt
<b>Installation</b>  (rel. Anteil 8,00 %)	mittel	Strom- und Wasseranschluss, Lösch- wasserleitungen, Installation auf Putz
Insgesamt 33,00 % davon	mittel	33,00 %

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Garage****Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe: Garagen, Parkhäuser etc.  
Gebäudeart: Einzelgaragen  
Gebäudetyp: konventionell (FD o. SD) mit oder ohne Keller  
Ausstattungsstandard: mittel

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	xx,xx €/m <sup>3</sup> BRI
Gebäudeart:	Einzelgaragen		
Gebäudetyp:	konventionell (FD o. SD), mit oder ohne Keller	x	1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	2006	x	1,04
modifizierter NHK-Grundwert		=	xx,xx €/m <sup>3</sup> BRI

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000**

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>3</sup> BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>3</sup> BRI]
mittel	xx,xx	33,0/33	xx,xx
Summe		33/33	xx,xx

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.****= xx,xx €/m<sup>3</sup> BRI****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 Herstellungszuschläge 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.

**Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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

**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.

**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 €	

**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.

**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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 €

**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.

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. 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]
stark gehoben	90	7,0	13,40
gehoben	80	13,0	22,13
mittel	70	27,0	40,21
Summe		47,0/47,0	75,74 Jahre

**gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND****rd. 76 Jahre**

### **Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage**

Da Gebäude und Garage eine Einheit bilden, wird davon ausgegangen, dass beide Gebäudeteile so in Ordnung gehalten werden, dass das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bei Haus und Garage gleichzeitig erreicht wird. Es wird somit hier von einer gleichen Gesamt und Restnutzungsdauer von Haus und Garage ausgegangen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Band Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

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

Zur Anpassung an die zur Zeit gegebene Lage auf dem hiesigen Grundstücksmarkt hält der Sachverständige bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt einen Abschlag am vorläufigen Sachwert für notwendig. Dieser Abschlag beruht im wesentlichen auf den in Band II Tab 3.03 ff veröffentlichten Werten des Sachwertmarktanpassungs-Gesamtsystems nach Sprengnetter. Offizielle Angaben des Gutachterausschusses zu örtlichen Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuß liegen die Marktanpassungsfaktoren für Gebäude mit vergleichbarer Nutzung und Lage im Bereich der veröffentlichten Werte für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Dies auch vor dem Hintergrund, daß das zu bewertende Gebäude mit einem sehr geringen Aufwand in ein Zweifamilien-Wohnhaus umzubauen wäre. Der Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert 0,70. Der entsprechende Marktanpassungsfaktor für gemischt genutzte Gebäude beträgt 0,67 - jedoch bei einem Bodenwert von 300 €/qm. Geht man davon aus, daß sich die Kurven der Marktanpassungsfaktoren in den beiden Teilmärkten in etwa gleich, jedoch auf einem anderen Niveau entwickeln, so kann man den Marktanpassungsfaktor der gemischt genutzten Gebäude auf den vorhandenen Bodenwert umrechnen. Dabei ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor von 0,56. Der anzusetzende Wert liegt zwischen den Werten für gemischt genutzte Gebäude und denen für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, jedoch aus vorgenannten Gründen eher in Richtung der Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Der Sachverständige hält in diesem Fall einen Marktanpassungsfaktor von 0,65 für angebracht.

### **Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

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

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die 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.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **xxx.xxx,xx €**,  
der **Sachwert** mit rd. **xxx.xxx,xx €** ermittelt.

### 4.7.4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[xxx.xxx,xx \text{ €} \times 0,900 + xxx.xxx,xx \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \underline{\underline{xxx.xxx,xx \text{ €}}}$ .

#### 4.7.5 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. **xxx.xxx,xx €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **xxx.xxx,xx €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66780 Rehlingen-Siersburg, Zur Farrwies 32

Grundbuch	Blatt	
<i>Rehlingen</i>	<i>4137</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Rehlingen</i>	<i>15</i>	<i>33/7</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2007 mit rd.

**XXX.XXX,XX €**

**in Worten: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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.

Rehlingen-Siersburg, den 12. März 2007

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Stephan Klein, Architekt AKS

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

**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)

**WertV:**

Wertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06. 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 (Marktwerte) von Grundstücken vom 19. Juli 2002 (Beilage Nr. 238a zum BAnz. Nr. 238 vom 20. Dezember 2002)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Februar 2005 (BGBl. I S. 203)

**WoFIV:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2006

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "WF-ProSa 2005, Version 17.0" (Stand Dezember 2005) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

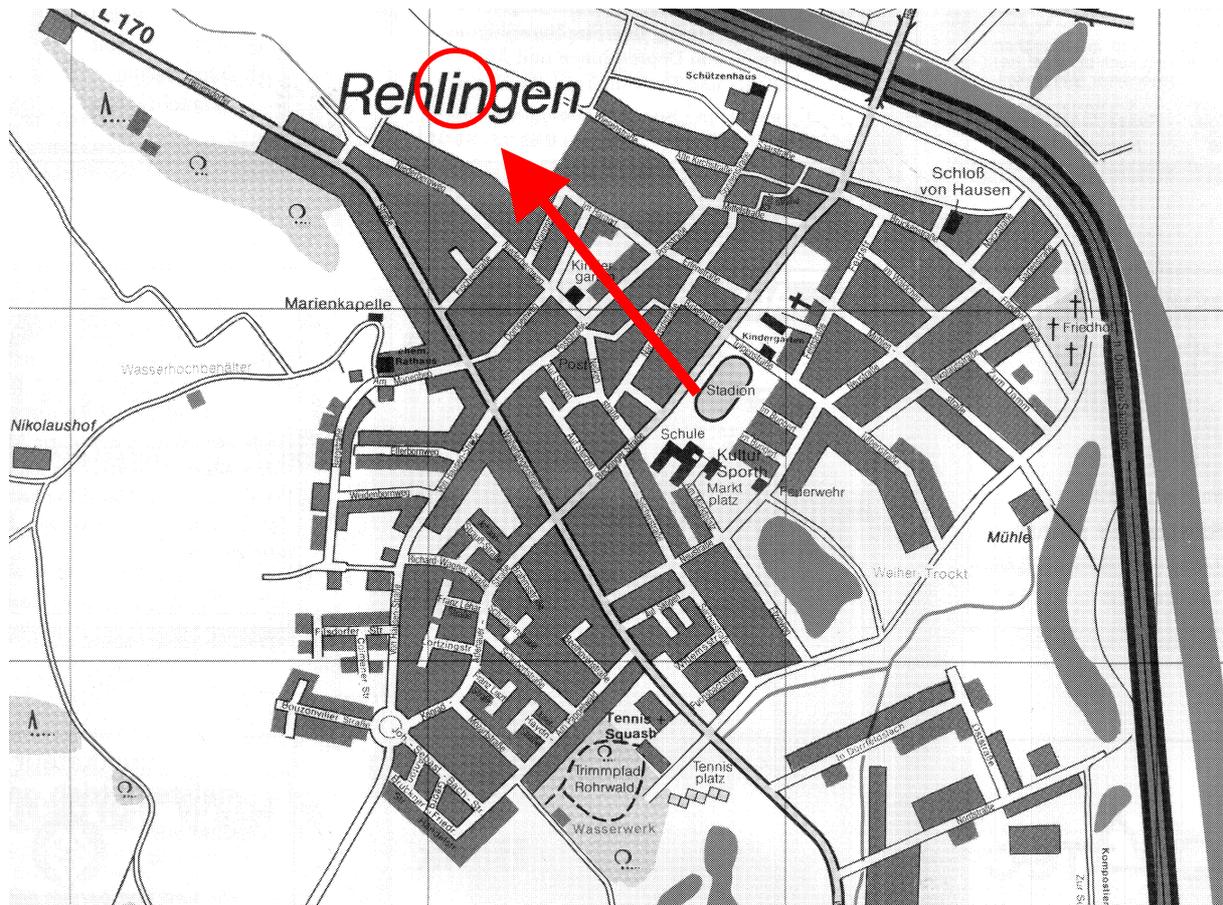
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Fotostandpunkten
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und des Bruttorauminhalts

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.

### Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 :200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 :20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**





## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Ansicht vorne links



Bild 2: Ansicht vorne rechts

## Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2

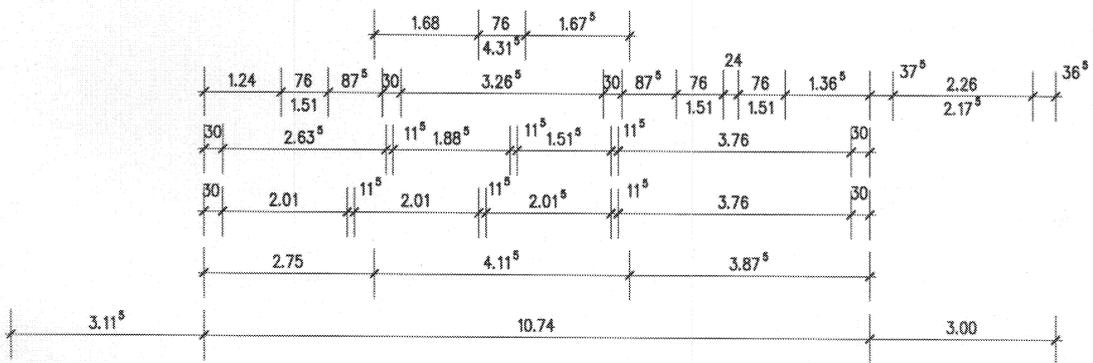
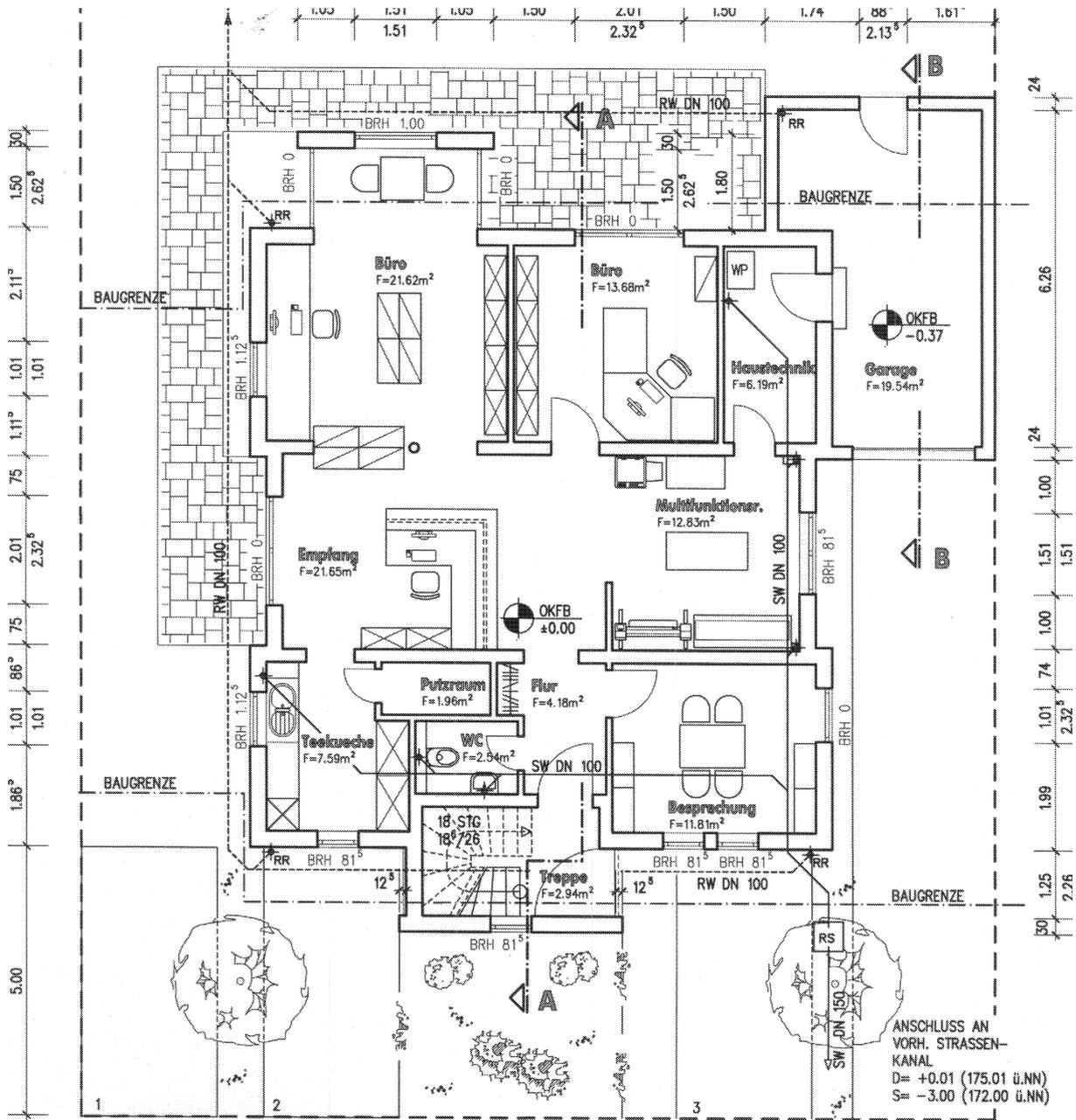


Bild 3: Ansicht hinten links

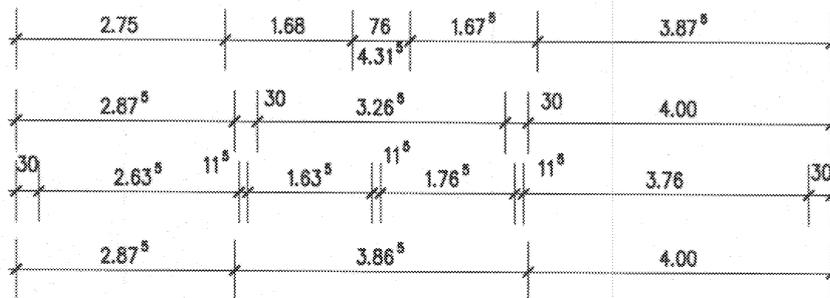
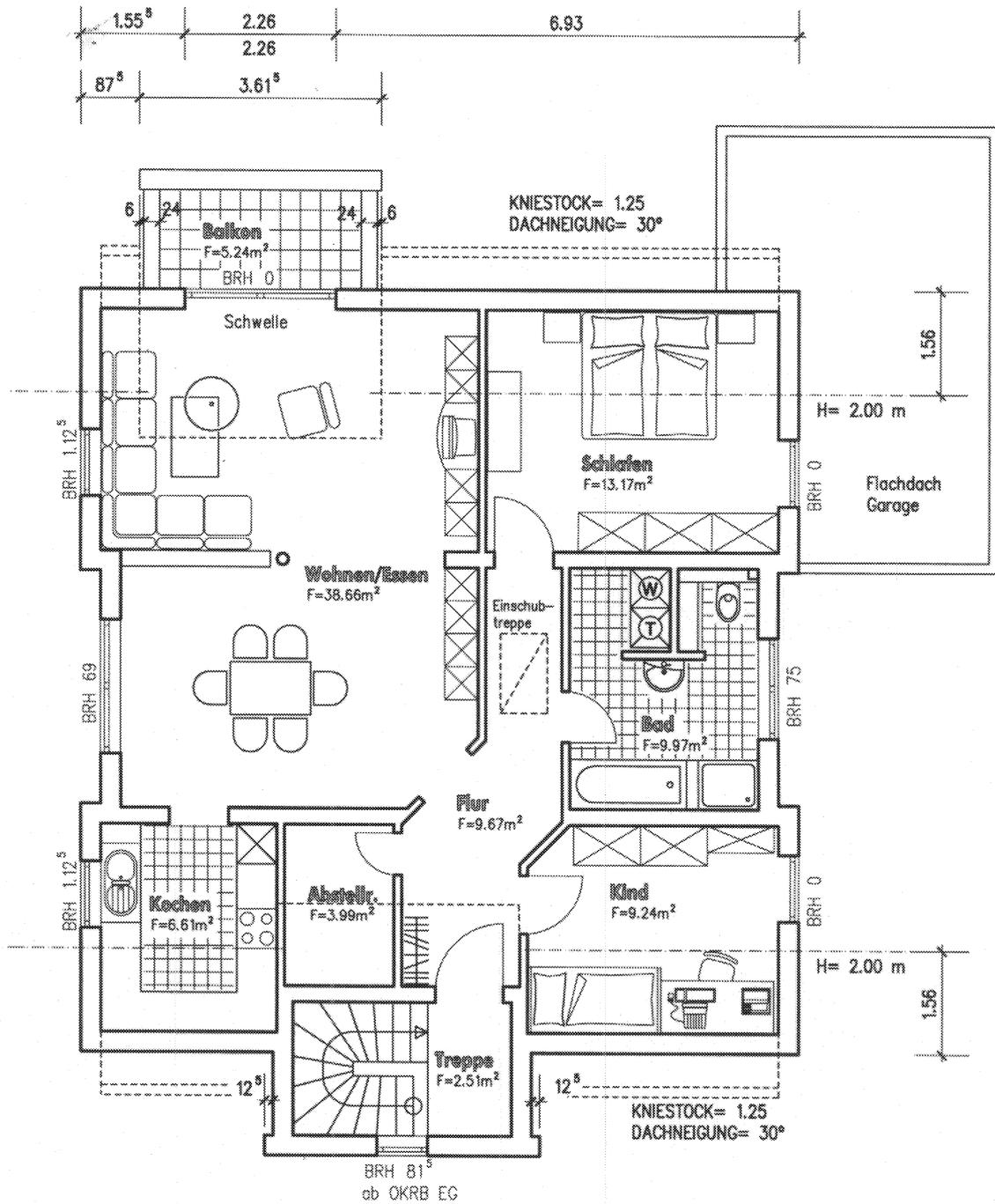


Bild 4: Ansicht hinten rechts

### Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

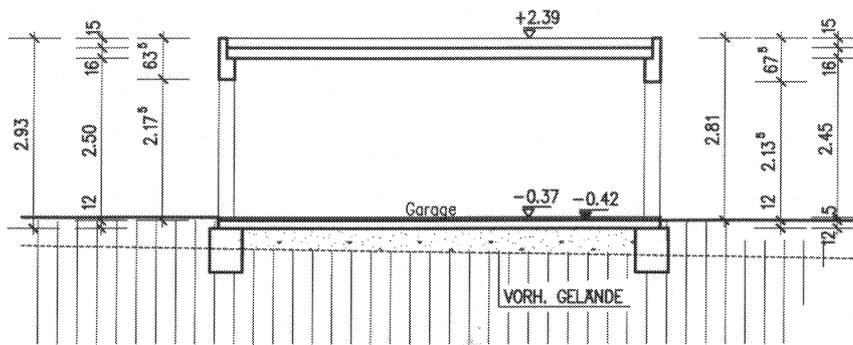


## ERDGESCHOSS



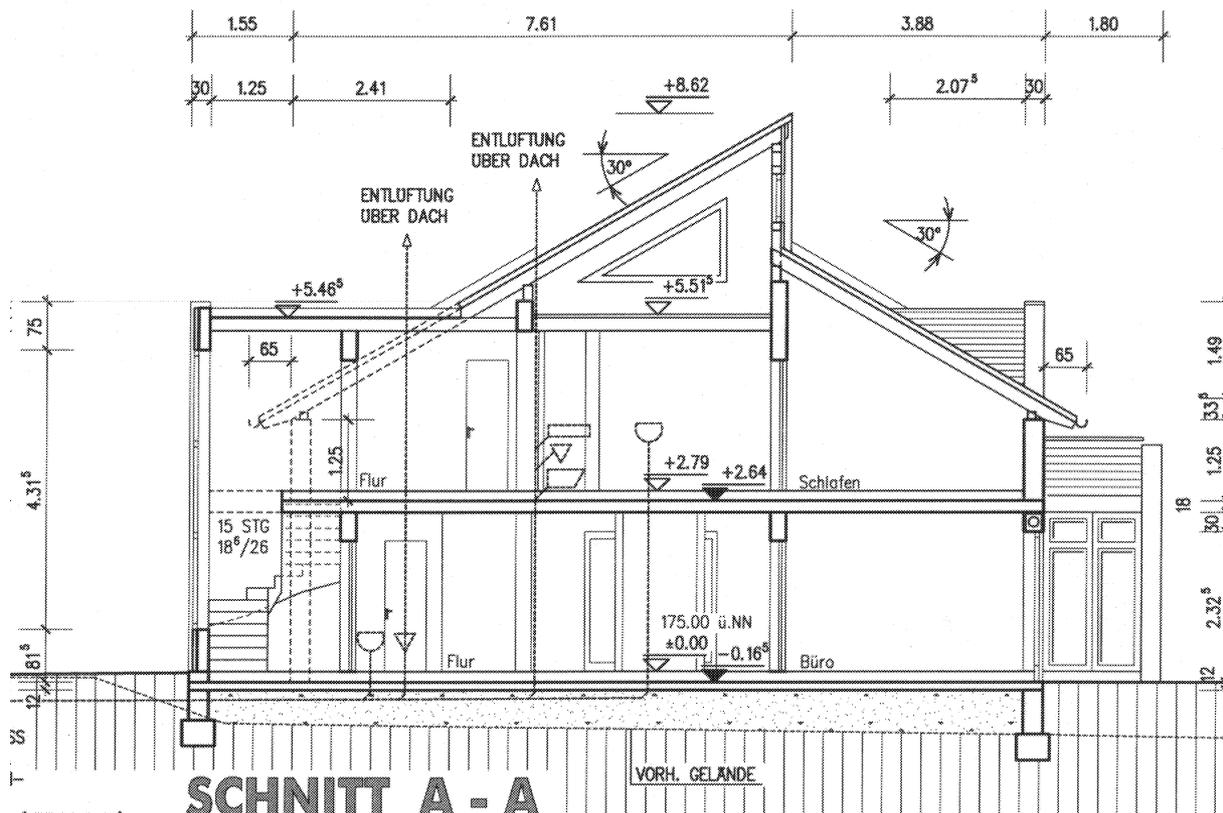
# DACHGESCHOSS

ABDICHTUNG  
HOLZBALKENKONSTRUKT  
NACH STATIK



**FUSSBODENAUFBAU :**  
BELAG 1 CM  
VERBUNDESTRICH 4 CM  
STAHLBETONSOHLE 12 ( )  
SCHOTTER 15 CM  
FUNDAMENTE N. STATIK  
FROSTFREI GRUNDEN

**SCHNITT B - B**



**SCHNITT A - A**

(175.01 ü.NN)  
(172.00 ü.NN)

## Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und des Bruttorauminhalts

### 1.0 - BRUTTORAUMINHALT (BRI)

Die Berechnung erfolgt aus den Rohbaumaßen. Außen angebrachte Bekleidungen ( Putz, Dacheindeckung ) wurden bei der Berechnung hinzugezählt. Als Berechnungsgrundlage dienen die an der Örtlichkeit geprüften Bauzeichnungen in Verbindung mit den zur Verfügung gestellten Werkplänen.

GEBÄUDETEIL			
Wohn- und Geschäftshaus			
GESCHOSS	FLÄCHE	HÖHE	ERGEBNIS
Erdgeschoss	$(10,78 \times 4,28) + (10,78 \times 3,78) + (3,59 \times 10,18) + (1,57 \times 3,905) + 1,82 \times 3,535$	3,105	422,28 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss-/Kniestock	129,57	1,585	205,37 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	$(3,96 \times 10,78)$ 1,40 x 2,35 3,78 x 10,78 3,81 x 10,18 1,57 x 3,905 3,905 x 2,40	2,15 x 0,5 3,75 x 0,5 2,10 x 0,5 $(2,10 + 4,30) \times 0,5$ 1,30 1,30 x 0,5	233,03m <sup>3</sup>
<b>Gesamt BRI</b>			<b>860,68 m<sup>3</sup></b>

#### HINWEIS:

Die in den Plänen dargestellte Gründung wurde durch eine biegesteife Bodenplatte ersetzt. Diese hat im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses eine Stärke von 30 cm und im Bereich der Garage von 25 cm. Die Balkonumwehrung rückseitig wurde nicht berücksichtigt, da sie als besonderes Bauteil berücksichtigt wird.

GEBÄUDETEIL			
Garage			
GESCHOSS	FLÄCHE	HÖHE	ERGEBNIS
Erdgeschoss	$(3,00 \times 6,76) + (1,28 \times 2,50)$	3,06	71,85 m <sup>3</sup>
<b>Gesamt BRI</b>			<b>71,85 m<sup>3</sup></b>

### 2.0 - WOHN- UND NUTZFLÄCHE

Die Berechnung erfolgt aus den Rohbaumaßen. Als Berechnungsgrundlage dienen die in der Örtlichkeit geprüften Bauzeichnungen. Da es sich bei den Maßen um Rohbaumaße aus Bauzeichnungen handelt, wird der am Wertermittlungstichtag vorhandene Innenputz bei dem Längenmaß und Breitenmaß eines Raumes ( ca. 0.01m ) 2mal abgezogen.

GEBÄUDETEIL		Wohnhaus	
GESCHOSS	FLÄCHE	FAKTOR Wohnwertgewichtung	ERGEBNIS
<b>Erdgeschoss</b>	<b>Büro / Nutzfläche</b>		
Teeküche	$(x,xx \times x,xx) + (x,xxx \times x,xx)$		$x,xx \text{ m}^2$
Putzraum	$x,xx \times x,xx$		$x,xx \text{ m}^2$
Empfang	$x,xx \times x,xx$		$xx,xx \text{ m}^2$
Büro	$(x,xx \times x,xx) + (x,xx \times x,xx) + (x,xx \times x,xx)$		$xx,xx \text{ m}^2$
Büro	$x,xx \times x,xx$		$xx,xx \text{ m}^2$
Besprechung	$x,xx \times x,xx$		$xx,xx \text{ m}^2$
WC	$x,xx \times x,xx$		$x,xx \text{ m}^2$
Flur	$(x,xx \times x,xx) + (x,xx \times x,xx)$		$x,xx \text{ m}^2$
Multifunktion	$(x,xx \times x,xx) + (x,xx \times x,xx)$		$xx,xx \text{ m}^2$
Aktenlager	$x,xx \times x,xx$		$x,xx \text{ m}^2$
Terrasse	$x,xx \times x,xx$	0,2	$x,xx \text{ m}^2$
<b>Summe EG</b>	<b>Nutzfläche</b>		<b><math>xxx,xx \text{ m}^2</math></b>
<b>Dachgeschoss</b>	<b>Wohnung</b>		
Kochen	$x,xxx \times x,xx$		$x,xx \text{ m}^2$
Abstellraum	$x,xx \times x,xx$		$x,xx \text{ m}^2$
Kind	$((x,xx + x,xx) \times x,x \times x,xx) + (x,xx \times x,xx) + (x,xx \times x,xx)$		$x,xx \text{ m}^2$
Bad	$(x,xx \times x,xxx) + (x,xxx \times x,xx) + (x,xxx \times x,xx)$		$x,xx \text{ m}^2$
Schlafen	$x,xxx \times x,xx$		$xx,xx \text{ m}^2$
Wohnen / Essen	$(x,xx \times x,xx) + (x,xx \times x,xx) + (x,xx \times x,xx) - (x,xx \times x,xx \times x,x) + (x,xx \times x,xx)$		$xx,xx \text{ m}^2$
Flur	$(x,xx \times x,xx) + ((x,xx + x,xx) \times x,x \times x,xx) + ((x,xx + x,xx) \times x,x \times x,xx)$		$x,xx \text{ m}^2$
Balkon	$x,xx \times x,xxx$	0,25	$x,xx \text{ m}^2$
<b>Summe DG</b>	<b>Wohnfläche</b>		<b><math>xx,xx \text{ m}^2</math></b>
<b>Gesamt Wohn- und Nutzfläche</b>			<b><math>xxx,xx \text{ m}^2</math></b> <b>rd. <math>xxx \text{ m}^2</math></b>

**HINWEIS:**

Der in den Plänen als Haustechnik bezeichnete Raum ist ein Aktenlager für das Büro. Die Wärmepumpe ist in der Garage untergebracht.

Die Berechnung erfolgte als wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung entsprechend der geltenden Rechtsprechung für Mietwert- und Verkehrswertermittlung. ( Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983 )

Die Ermittlung des Rauminhaltes und der Flächen wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ( DIN 277, II. BV, DIN 283 ) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.