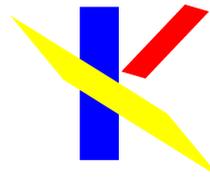


**Dipl.-Ing. Stephan Klein**



**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

## **KURZ - 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**

**Grundbuch**

Rehlingen

**Gemarkung**

Rehlingen

**Eigentümer**

**(lt. Grundbuch):**

**Blatt**

4137

**Flur**

15

Eheleute

X. und Y. Mustermann

Musterstrasse 9

66xxx Musterstadt

**Flurstück**

33/7

**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 21 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>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>4</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	4
2.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung .....	4
2.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	4
2.4	Bodenwertermittlung .....	5
2.5	Ertragswertermittlung.....	8
2.5.1	Ertragswertberechnung.....	8
2.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	9
2.6	Sachwertermittlung .....	11
2.6.1	Sachwertberechnung .....	11
2.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	12
2.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	19
2.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
2.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	19
2.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	19
2.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	19
2.7.5	Verkehrswert .....	20
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>21</b>
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	21
3.3	Verwendete fachspezifische Software .....	21

# 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
Wertermittlungsstichtag:	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 Ermittlung des Verkehrswerts

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

### 2.2 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.

### 2.3 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.

## 2.4 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 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.

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

## 2.5 Ertragswertermittlung

### 2.5.1 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	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	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>

## 2.5.2 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 €

## 2.6 Sachwertermittlung

### 2.6.1 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>

## 2.6.2 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 Sprengnetter) 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, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard
<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, Betonwerkstein, aufwendige Verlegung großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen
<b>Dachdeckung</b>  (rel. Anteil 8,00 %)	mittel	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard
<b>Fenster</b>  (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Kunststoff, Isolierverglasung
<b>Innentüren</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen
<b>Heizung</b>  (rel. Anteil 7,00 %)	stark gehoben	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, 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, Sicherheitseinrichtungen 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 Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte 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 €

## 2.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 2.7.1 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.

### 2.7.2 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.

### 2.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

### 2.7.4 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 €  $\times$  0,900 + xxx.xxx,xx €  $\times$  0,900]  $\div$  1,800 = rd. **xxx.xxx,xx €**.

## 2.7.5 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

## 3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 3.1 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)

### 3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### 3.3 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.