

Lutz Immobilien • Christian-Völter-Straße 30 • 72555 Metzingen

Herrn
Dr. Max Mustermann
Musterstraße 1
70000 Musterstadt

Jochen Lutz

Sachverständiger

Fon 07123 42026

Fax 07123 18671

lutz@lutzimmobilien.de

Datum: 11.02.2020

Az.: 291138

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 70000 Musterstadt, Musterstraße 71**

< BILD ENTFERNT >

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.09.2018 ermittelt mit rd.

689.000,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.4	Außenanlagen	14

4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	23
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	23
4.5	Sachwertermittlung.....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.6	Sachwertverfahren und Sachwertberechnung.....	27
4.6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.2	Sachwertberechnung.....	30
4.6.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.7.5	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Rohtragsanteil Gewerbe rd. 40%)
Objektadresse:	Musterstraße 71 70000 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt XXXX, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flurstück XXXX/X (574 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Herrn Dr. Max Mustermann Musterstraße 1 70000 Musterstadt Auftrag vom 24.09.2018 (Datum des Auftragschreibens)
------------------------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	28.09.2018 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.09.2018 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	28.09.2018
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt. Gemäß Befragung der Teilnehmer am Ortstermin sind wesentliche Baumängel und Bauschäden nicht bekannt. Es wird demzufolge ein schadensfreier Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Auftraggeber; der Gutachter
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">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.08.2018• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohn- und Nutzflächen• Mietvertrag der Dachgeschoss-Wohnung Vom Gutachter wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• tel. Auskunft vom örtlichen Gutachterausschuss vom 28.09.2018

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

< Angaben entfernt >

Muster

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Musterstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 115.665 Einwohner per 08/2018); Quelle: www.Musterstadt.de (Rubrik Zahlen & Fakten)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Stadt:</u> Musterstadt (ca. X km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B XXX / B XX (ca. 0,7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 – Anschlussstelle 55 Wendlingen (ca. 26 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Musterstadt Hbf. (ca. 0,7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Stuttgart (ca. 30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; gute Wohn- und Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Stadtteil:	Mischnutzung; überwiegend aufgelockerte, 2- und 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Normal (durch Immissionen, Straßenverkehr)
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 13,50 m (aus Flurkarte digital gemessen);

mittlere Tiefe:

ca. 40,50 m (aus Flurkarte digital gemessen);

Grundstücksgröße:

insgesamt 574 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße;

Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;

Gehwege beiderseitig vorhanden;

Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes an den öffentlichen

Erschließungsweg; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß telefonischer Auskunft vom XX.XX.XXXX ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Die weitergehende Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtige Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachter liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom XX.XX.XXXXX vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Musterstadt, Blatt XXXX 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 Kaufpreisreduzierung ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Gutachter tel. erfragt; es sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch 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 Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 8 Außenstellplätze und 1 Garagenstellplatz.

Die Arztpraxis im EG und die Wohnung im OG sind eigengenutzt; die Wohnung im Dachgeschoss ist 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 ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (Vollgeschoss); der Spitzboden ist nicht zu Wohnzwecken ausbaufähig; freistehend
Baujahr:	1929 (gemäß Angaben des Auftraggebers)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Insgesamt verputzt, Edelputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Waschküche / Trockenraum
Lagerraum (ehemals Werkraum)
Gewölbekeller
Heizraum
Abstellraum (Tank ausgebaut)
Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

4 Behandlungsräume
Wartezimmer
Labor
Teeküche
Sozialraum mit WC
Patienten-WC
Diele / Empfang

Obergeschoss:

Wohnzimmer
Esszimmer
Arbeitszimmer
Schlafzimmer
Bad mit WC
Küche mit Speisekammer
Hauswirtschaftsraum
separates Gäste-WC
Diele

Dachgeschoss:

Wohnzimmer
Esszimmer
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Küche
Bad mit Dusche und WC
Abstellraum (Balkon nicht ausgebaut)
separates Gäste-WC
Diele

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmputz
Innenwände:	Tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk (nur im DG Gipsdielen)
Geschossdecken:	Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	Repräsentativ, gepflegt
	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion (Eiche) mit Stufen aus Holz (Eiche); besseres Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, Einbruchschutz, Eingangsüberdachung; Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);
mit Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum (Spitzboden) begehbar; zu Lagerzwecken nutzbar;
Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr; Ausführung als Vorwandinstallation; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ausschließlich in beheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	Normale-gute Ausstattung; je Raum 1-2 Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Kabelkanäle in der Praxis; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1995; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich und werden daher nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Holzparkett (Eiche, geölt) in gehobener Preisklasse
Wandbekleidungen:	Glatt verputzt, guten Tapeten (Glasfasertapeten), WCs in der Praxis raumhoch gefliest, Fliesenspiegel in den Küchen (OG/DG), darüber Anstrich; in den Bädern (OG/DG) raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit hochwertigen Farbanstrich, bzw. Glasfasertapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; bessere Beschläge; Jalousien aus Aluminium

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Einbruchschutz
	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen (Sperrholz); bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;
	<u>Bad (OG):</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken, Gäste-WC; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
	<u>Bad (DG):</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Walmdach-Gauben
besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend; mit 2 zusätzlichen Abstellräumen (Geräte / Fahrräder)
Baujahr:	1958 (gemäß Angaben des Auftraggebers)
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> massiv
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen mit Bekiesung

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, tlw. auf Putz verlegt; eine Steckdose
----------------------	---

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Glatter, einfacher Putz
Tor, Türen:	Schwingtor aus Holz zur Garage seitliche Holztür zu den Lagerräumen
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 70000 Musterstadt, Musterstraße 71 zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2018 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	XXXX	X
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Musterstadt	XXXX/X	XXX m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.4.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig, wie bereits beschrieben, das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist jedoch nur **bedingt möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine hinreichend genauen Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss Musterstadt zum 31.12.2016 veröffentlichten Bodenrichtwertkarte für die in Richtwertzone 1435 ("Musterstraße/Bismarckstraße").

Die im Jahr 2010 gestellt Bauvoranfrage zur Bebauung des vorderen Grundstücksteils wurde lt. Auskunft des Auftraggebers von der Baurechtsbehörde abgelehnt. Auftragsgemäß wird ohne weitere Nachforschung davon ausgegangen, dass der vordere Grundstücksteil nicht bebaut bzw. separat veräußert werden kann.

Hinsichtlich der in dieser Bodenrichtwertzone typischen Flächen enthält die Bodenrichtwertkarte keine Angaben. Zu den innerhalb des Karrees "Aulber-, Kaiser-, Bismarckstraße und Planie" üblichen Flächen wurde durch eigene Erhebungen festgestellt, dass diese im Mittel rd. 600 m² betragen (bereinigt um die drei Ausreißer mit jeweils über 1.250 m²). Somit verfügt das Bewertungsgrundstück über keine Übergröße (Abweichung zum arithmetischen Mittel < 5%). Der veröffentlichte Bodenrichtwert kann also auf die gesamte Fläche sachgerecht angesetzt werden.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **520,00 €/m²** zum **Stichtag XX.XX.XXXXX**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,00
Bauweise	=	offen
Grundstückstiefe	=	27,00 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.09.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,82
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	574,00 m ²
Grundstückstiefe	=	40,50 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 520,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2016	28.09.2018	× 1,08	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 589,68 €/m ²	E3
GFZ	1,00	0,82	× 0,91	E4
Fläche (m ²)	---	574,00	× 1,00	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	27,00	40,50	× 1,00	E6
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 536,61 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 536,61 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	536,61 €/m ²	
Fläche	× 574,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 308.014,14 € <u>rd. 308.014,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2018 insgesamt 308.014,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

Im Grundstücksmarktbericht wurden geeignete Indexreihen für durchschnittliche Bodenwerte in Musterstadt bis einschließlich 31.12.2016 veröffentlicht. Entsprechend der jüngsten Entwicklungen in den Jahren zwischen 2014 bis 2016 konnte ein mittlerer Wertanstieg von 4,47% p. a. abgeleitet werden. Zwischen dem Richtwertstichtag und dem Bewertungsstichtag liegen 1,74 Jahre; entsprechend wird der Bodenrichtwert um rd. 8,00% erhöht.

E2

Das von der Straße zurückversetzte Gebäude verfügt über eine freie (und unverbaubare) Südwest-Seite mit entsprechend geringerer Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr.

Nachteile durch entsprechend eingeschränkte Werbe- und Präsentationsmöglichkeiten sind nicht zu befürchten, da in der XXXXXX traditionell ein hoher Anteil an Freiberuflern (insbesondere Ärzte und Rechtsanwälte) angesiedelt sind, welche in der Regel keine auffällige Außenwerbung betreiben und nicht auf Laufkundschaft abzielen. Ebenso kann die Verfügbarkeit grundstückseigener Kunden- bzw. Patientenparkplätze als Lagevorteil innerhalb der einschlägigen Richtwertzone gewertet werden, so dass bei Würdigung der vorgenannten Umstände ein pauschaler Wertzuschlag von 5,00% auf den Richtwert angemessen erscheint.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E4

Die Geschossfläche (nach Außenmaßen) in allen Vollgeschossen beträgt 471,03 m² (3 Grundrissebenen x 157,01 m²). Entsprechend Abschnitt 6 Abs. 6 BRW-RL sind bei der Ermittlung der GFZ grundsätzlich auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ).

Der Spitzboden verfügt zwar grundsätzlich über eine ausreichende Höhe, ist jedoch nicht über eine feste Treppe zugänglich. Entsprechend wird der nicht als Aufenthaltsraum ausbaufähige Spitzboden bei der Berechnung der WGFZ nicht berücksichtigt. Da im Untergeschoss keine Aufenthaltsräume vorhanden (nur Technik- und Lagerräume) und aufgrund unzureichender Dämmung, Beheizung und Lichtverhältnisse, möglich sind, wird auch die Geschossfläche des Kellergeschosses bei der WGFZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

Das Verhältnis der Geschossfläche (471,03 m²) zur Grundstücksgröße (574,00 m²) beträgt damit: WGFZ = rd. 0,82. Die Umrechnung von der GFZ des Bodenrichtwertgrundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der WertR, Anlage 11 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Modellvorgabe des örtlichen Gutachterausschusses, und beträgt -9,00%.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: WertR

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,82	0,91
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,91

E5

Die Bodenrichtwertkarte stellt auf keine zonentypischen Grundstücksgrößen ab, entsprechend ist an dieser Stelle keine Anpassung erforderlich. Näheres zur Fläche vgl. auch die Vorbemerkung in Abschnitt 4.3.

E6

Vorrangig werden unterschiedliche Grundstückstiefen (bei nicht selbstständig verwertbaren rückwärtigen Teilflächen) mittels der GFZ- und Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten bereits abschließend berücksichtigt (vgl. [2] Teil 3, Kapitel 16, Abschnitt 3). Im Hinblick auf das von der Straße im Mittel um ca. XX,XX m zurückversetzte Gebäude (mit bebautem Hinterland und unbebautem Vorderland bei einer mittleren Gesamttiefe von ca. XX,XX m) und rechtlich gesicherter Erschließung über den südöstlich verlaufenden öffentlichen Weg (Flurstück XXXX/XX), ist auch nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses keine entsprechende Anpassung aufgrund einer von der Richtwertdefinition abweichenden Grundstückstiefe erforderlich.

4.4 Ertragswertermittlung**4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge 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 Grund und 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 (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird 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 **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, 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 insbes. durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmefähigkeiten 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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbes. der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 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 umlegbar sind.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert 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 (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist somit der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen

baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- u. Geschäftshaus	1	Praxisräume EG	125,66		9,50	1.193,77	14.325,24
	2	Wohnung OG	125,66		8,20	1.030,41	12.364,92
	3	Wohnung DG	113,07		8,25	932,83	11.193,96
	4	Stellplätze (Praxis)		5,00	25,00	125,00	1.500,00
	5	Stellplatz (für OG)		1,00	25,00	25,00	300,00
	6	Stellplätze (für DG)		2,00	25,00	50,00	600,00
	7	Garage (Praxis)		1,00	60,00	60,00	720,00
Garage							
Summe			364,39	9,00		3.417,01	41.004,12

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	41.004,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 8.200,82 €
jährlicher Reinertrag	= 32.803,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,80 % von 308.014,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 11.704,53 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.098,77 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,630
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 393.070,09 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 308.014,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 701.084,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 701.084,09 €
	rd. 701.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können somit teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die Ermittlung der Roherträge stützt sich auf den Musterstädter Mietspiegel XXXX; hierbei handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel i. S. d. § 558 c BGB, der seither noch nicht fortgeschrieben wurde. Entsprechend der einschlägigen Klassifizierung können für beide Wohneinheiten 2 stark aufwertende Merkmale (hochwertige Sanitärausstattung – z. B. Standardausstattung plus Fliesen an Böden und Wänden, Fenster, Handtuchwärmer und sep. WC, sowie hochwertige Böden – z. B. überwiegend Parkett und Fliesen) festgestellt werden. Zudem verfügt das Bewertungsobjekt über 3 leicht

aufwertende (Pkw-Stellplatz vorhanden, helle Räumlichkeiten, Wärmeschutzfenster ab ca. 1995) und 1 leicht abwertendes Merkmale (kein Balkon/Terrasse vorhanden), so dass der Ausstattungsstandard als "sehr gut" einzustufen ist. Hinsichtlich der Lagequalität überwiegen die Vorteile (innerstädtische Lage – dies wird lt. Mietspiegel zweifach positiv gewertet, sowie gute Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung).

In der Baujahrsklasse 1975-1984 werden "sehr gut" ausgestattete Mieteinheiten (ab 90 m² Wohnfläche) mit "Lagevorteilen" mit einer Spanne von €/m² 7,00 – 9,20 angegeben. Entsprechend den Auskünften des Gutachterausschusses und eigenen Erfahrungswerten, ist für die (etwas) größere **Wohnung** im Obergeschoss ein Ansatz von €/m² 8,20 und für die Dachgeschoss-Wohnung €/m² 8,25 angemessen. Nach Auskunft der IHK Musterstadt werden innerstädtische Büroflächen und Arztpraxen (ohne besondere bauliche Betriebseinrichtungen) zurzeit zwischen €/m² 7,00 bis €/m² 12,00 vermietet, wobei sich der obere Wert primär auf **Praxen** in den neu entstandenen Ärztehäusern in der "XXXXX" beziehen. Sonach sollte für die gefragte Lage in der Musterstadt ein pauschaler Ansatz von € 9,50 gerechtfertigt sein; dieser Wert wurde mittels Auskunft durch die Landesärztekammer Baden-Württemberg nochmals plausibilisiert. **Pkw-Stellplätze** werden ortsüblich für €/Stck. € 25,00 und **Garagen** für €/Stck. 60,00 jeweils pro Monat vermietet.

Zumal die Praxis sowie die OG-Wohnung durch den Auftraggeber selbst genutzt sind, sind keine Mietverträge verfügbar. Entsprechend des für die vermietete Wohnung im Dachgeschoss vorgelegten Mietvertrages stimmen die hier angesetzten Mieten mit den vertraglich vereinbarten Mieten überein.

Bewirtschaftungskosten

Die Frage, ob den pauschalierten (prozentualen) BWK-Ansätzen des örtlichen Gutachterausschusses oder den Ansätzen der II. BV für die Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten. Hiernach kommt es vorrangig darauf an, dass dem BWK-Ansatz das gleiche Bestimmungsmodell zugrunde gelegt wird, dass auch bei der Ableitung des angehaltenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde.

Entsprechend dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses werden für Gewerbeobjekte Bewirtschaftungskosten von pauschal 10-15% (im Mittel 12,5%), und für Wohnhäuser 25% angesetzt. Auf Nachfrage teilte mir die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit, dass der Bewirtschaftungskostenansatz bei gemischt genutzten Objekten mit dem jeweiligen Wohn- und Gewerbeanteil zu gewichten sei (12,5% BWK Gewerbe x 0,4 Gewerbeanteil + 25% BWK Wohnen x 0,6 Wohnungsanteil). Entsprechend werden pauschal 20% Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Für gemischt genutzte Immobilien ist im örtlichen Grundstücksmarktbericht kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen. Es stehen jedoch entsprechende Daten für (reine) Büro- und Praxisflächen sowie für (reine) Drei- und Vierfamilienhäuser zur Verfügung. Gemäß Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei gemischt genutzten Objekten – entsprechend des jeweiligen Wohn- und Gewerbeanteils am Rohertrag – ein gewogener Mittelwert der jeweiligen Liegenschaftszinssätze aus den oberen veröffentlichten Spannenwerten zu bilden.

Bei einem oberen Liegenschaftszinssatz von 3,0% bei Drei- und Vierfamilienhäusern und einem Anteil von 0,6 ergibt sich ein gewichteter Anteil von 1,8%; bei einem oberen Liegenschaftszinssatz von 5,0% bei Büro- und Praxisflächen und einem Anteil von 0,4 ergibt sich ein gewichteter Anteil von 2,0%. Im Ergebnis ist nach Aufsummierung der beiden Anteile also ein gewichteter Liegenschaftszinssatz von 3,8% für das gemischt genutzte Grundstück anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = 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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	34,9	55,6	9,5	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 2,9

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,9 beträgt rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 4,0

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "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 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 das in [1], Kap. 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das (gemäß Angaben des Auftraggebers) ca. 1929 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1995 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1995,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1995 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre = 1981.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2018 – 1981 = 37 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 37 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 33 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 37 Jahren =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

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

Das (gemäß Angaben des Auftraggebers) ca. 1958 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1995 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsaniierung: 1995,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre.

Da bei der Kernsaniierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsaniierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsaniierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen • Für Gebäudedecken • Für tragende / nicht tragende Wände 	<p>10 %</p> <p>5 %</p> <p>5 %</p>
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$60 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 12 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsaniierung } 1995 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 12 \text{ Jahre} = 1983.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2018 – 1983 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 25 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 35 Jahren =) 1983.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

4.6 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattung)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert 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 gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

4.6.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** 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 „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ 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 be-

einflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x 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 Herstellungskosten (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 Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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 Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Gutachter 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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 marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 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 des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig 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.

4.6.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	618,96 m ²	34,42 m ²
Baupreisindex (BPI) 28.09.2018 (2010 = 100)	121,2	121,2
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	787,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	953,84 €/m ² BGF	587,82 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	590.388,81 €	20.232,76 €
• Zu-/Abschläge	--- €	--- €
• besondere Bauteile	34.175,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	624.563,81 €	20.232,76 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	25 Jahre
• prozentual	52,86 %	58,33 %
• Betrag	330.144,43 €	11.801,77 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	294.419,38 €	8.430,99 €
• besondere Bauteile	--- €	--- €
Gebäudewert (inkl. BNK)	294.419,38 €	8.430,99 €

Gebäudesachwerte insgesamt	302.850,37 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 18.171,02 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 321.021,39 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 308.014,00 €
vorläufiger Sachwert	= 629.035,39 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 660.487,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 660.487,16 €
	rd. 660.000,00 €

4.6.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind 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.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die Korrektur bzw. Anpassung der NHK an die Objektgröße (-13%) und die Spännerform (+5%) erfolgt entsprechend des Bewertungsmodells des örtlichen Gutachterausschusses nach der SW-RL.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,7	0,3		
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,9 %	55,6 %	9,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung
 Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	34,9	258,26
3	875,00	55,6	486,50
4	1.230,00	9,5	116,85
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,9			= 861,61

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 861,61 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Ø Wohnungsgröße × 0,87
- Einspänner × 1,05

Eine zusätzliche Anpassung der NHK gemäß 4.1.1.5 Abs. 3 SW-RL für den Spitzboden kommt nicht in Betracht, da der entsprechende Bereich nicht ausgebaut ist.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 787,08 €/m² BGF
 rd. 787,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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.

- **Hauseingangstreppe** aus Beton bis 5 Stufen sind in den NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit € 170-220 je Stück veranschlagt. Die unteren Werte der Preisspanne beziehen sich hierbei auf "einfachen Standard" und die oberen Werte auf "gehobenen Standard"; für den Standard 2,9 ergibt sich ein interpolierter Wert von € 193,75 je Stück.
- **Kelleraußentreppe** mit Wange aus Mauerwerk liegen in einem Bereich von € 220-340 je lfd. m Stufenlänge bzw. interpoliert bei € 277,00 für 10 Stufen = €2.770,00.
- Für **Eingangsüberdachungen** (Holzkonstruktion mit Abdeckung) werden zwischen € 300-370 veranschlagt bzw. auf den NHK-Standard bezogen € 333,25 je Stück.
- Für die drei **Walmdach-Gauben** wird jeweils ein Grundbetrag von € 2.000,00 pro Stück zzgl. € 1.200,00 je m² Anichtsfläche angesetzt. Bei einer Gesamtfläche von ca. 15,75 m² ergibt sich somit ein pauschaler Zuschlag für alle drei Gauben von € 24.900,00.

Diese besonders zu veranschlagenden Bauteile (Summe € 28.197,00) werden mit dem Baupreisindex 121,20 auf den Wertermittlungstichtag angepasst und abschließend gerundet.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Hauseingangstreppe	235,00 €	
Kelleraußentreppe	3.357,00 €	
Eingangsüberdachung	404,00 €	
Dachgauben	30.179,00 €	
Summe	34.175,00 €	

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Im Hinblick auf die befestigten Parkflächen für 8 Pkw mit ca. 187 m² Fläche wird ein pauschaler Ansatz von 6% für den Sachwert der (gesamten) Außenanlagen gewählt. Dieser Wertansatz ist zugleich konform zu den Modellvorgaben des örtlichen Gutachterausschusses, welcher einen Mindestbetrag von € 8.000,00 für die Außenanlagen bemisst.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (302.850,37 €)	18.171,02 €
Summe	18.171,02 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = 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 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	34,9	55,6	9,5	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 2,9

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,9 beträgt rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0

Der ermittelte Gebäudestandard beträgt 4,0

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "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 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 das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell gemäß Vorgabe des örtlichen Gutachterausschusses.

Sachwertfaktor

Im örtlichen Grundstücksmarktbericht sind keine entsprechenden Sachwertfaktoren veröffentlicht – weder für gemischt genutzte, noch für gewerbliche Objekte. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses können hilfsweise die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen werden. Der so ermittelte Wert sei ggf. noch sachverständig zu dämpfen. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. € 629.000,00 und einem Bodenwertniveau von über €/m² 360,00 ergibt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in guten bis mittleren Lagen im Stadtbezirk Musterstadt ein Faktor von 1,06. Gedämpft um 0,01 Punkte ergibt sich ein näherungsweise Sachwertfaktor von 1,05. Mangels exakterer Daten wird der so geschätzte Sachwertfaktor zur Stützung bzw. Plausibilisierung der Ergebnisse des Hauptverfahren (Ertragswertverfahren) für das gemischt genutzte Objekt herangezogen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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 marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ 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 entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- 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 jedoch bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Indes stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten tlw. nicht in hinreichend guter Qualität zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **701.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **660.000,00 €** 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück 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 schlechter Qualität (genauer Bodenwert, aber ungenauer bzw. nicht objektspezifischer Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren hingegen in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sachwertverfahren – entsprechend dem gewerblichen Anteil des gemischt genutzten Gebäudes – das Gewicht 0,40 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,40 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[660.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 701.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 689.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- u. Geschäftshaus bebaute Grundstück in 70000 Musterstadt, Musterstraße 71

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	XXXX	1
Gemarkung	Flurstück	
Musterstadt	XXXX/X	

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2018 mit rd.

689.000,- €

in Worten: sechshundertneunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Gutachter bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Gutachter nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beimessen werden kann.

Metzingen, den XX.XXXXXX XXXX

Jochen Lutz
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Sachverständiger

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV:

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

WMR:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Musterstädter Mietspiegel XXXX
- [6] Grundstücksmarktbericht Musterstadt 2017
- [7] Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Musterstadt per 31.12.2016

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand Juli 2017) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Auszug aus den umliegenden Bebauungsplänen mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 7: Luftbild / Fotoübersichtsplan
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 10: Flächenberechnungen
- Anlage 11: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

**Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

< KARTE ENTFERNT >

Muster

TopPlus-Web-Open
© **Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018**
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Abbildung nicht maßstäblich

**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

< KARTE ENTFERNT >

Muster

Geobasisdaten
© Stadt Musterstadt

Abbildung nicht maßstäblich

**Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

< KARTE ENTFERNT >

Muster

Geobasisdaten
© Stadt Musterstadt

Abbildung nicht maßstäblich

**Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

< KARTE ENTFERNT >

Muster

Geobasisdaten
© Stadt Musterstadt

Abbildung nicht maßstäblich

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Abbildung nicht maßstäblich

**Anlage 6: Auszug aus den umliegenden Bebauungsplänen
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Abbildung nicht maßstäblich

Anlage 7: Luftbild / Fotoübersichtsplan

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Abbildung nicht maßstäblich

Anlage 8: Fotos

Foto 1: Ansicht von der Musterstraße in Richtung Zufahrt

Foto 2: Parkfläche und Ansicht der Südwest-Fassade

Foto 3: Blick auf die Eckseite (Süden)

Foto 4: Ansicht Eingangsseite / Hauszugang mit Garage

Foto 5: Rückseitige Ansicht und Blick auf die Veranda

Foto 6: Ansicht von Nordwestem vom Nachbargrundstück

**Anlage 9: Grundrisse und Schnitte
Untergeschoss**

Seite 1/4

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Abbildung nicht maßstäblich

**Anlage 9: Grundrisse und Schnitte
Erd- und Obergeschoss**

Seite 2/4

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Abbildung nicht maßstäblich

**Anlage 9: Grundrisse und Schnitte
Dachgeschoss**

Seite 3/4

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Abbildung nicht maßstäblich

**Anlage 9: Grundrisse und Schnitte
Gebäudeschnitt**

Seite 4/4

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Abbildung nicht maßstäblich

Anlage 10: Flächenberechnungen

Seite 1/7

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Kaiserstraße 71, 72764 Reutlingen

Mieteinheit: Praxis EG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß nutzwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277

lfid Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Empfang (Diele)	1	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	3,350	0,030	4,400	0,030	14,51	1,00	14,51	14,51	
2	Raum 1	2	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	3,950	0,030	4,500	0,030	17,52	1,00	17,52		
3	Raum 1	2	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	17,30	
4	Raum 2	3	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	5,500	0,030	4,500	0,030	24,45	1,00	24,45	24,45	
5	Wartezimmer	4	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	4,500	0,030	3,150	0,030	13,95	1,00	13,95		
6	Wartezimmer	4	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	13,73	
7	Raum 3	5	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	4,500	0,030	4,750	0,030	21,10	1,00	21,10	21,10	
8	Raum 4	6	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	3,350	0,030	3,500	0,030	11,52	1,00	11,52	11,52	
9	Labor	7	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	2,800	0,030	3,150	0,030	8,64	1,00	8,64		
10	Labor	7	- Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	8,42	
11	Teeküche	8	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	2,800	0,030	1,550	0,030	4,21	1,00	4,21	4,21	
12	Sozialraum, WC	9	+ Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	1,500	0,030	4,700	0,030	6,86	1,00	6,86	6,86	

Anlage 10: Flächenberechnungen

Seite 2/7

ifd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
			+/-										
13	WC (Patienten)	10	Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,700	0,030	0,800	0,030	2,06	1,00	2,06	2,06	
14	Flur	11	Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,750	0,030	0,900	0,030	1,50	1,00	1,50	1,50	
Summe Nutzfläche Mietereinheit												125,66	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												364,39	m²

Anlage 10: Flächenberechnungen

Seite 3/7

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Kaiserstraße 71, 72764 Reutlingen

Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFlV
- nach II. BV

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,350	0,030	4,400	0,030	14,51	1,00	14,51	14,51	
2	Esszimmer	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,950	0,030	4,500	0,030	17,52	1,00	17,52		
3	Esszimmer	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	17,30	
4	Wohnzimmer	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	5,500	0,030	4,500	0,030	24,45	1,00	24,45	24,45	
5	Arbeitszimmer	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,500	0,030	3,150	0,030	13,95	1,00	13,95		
6	Arbeitszimmer	4	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	13,73	
7	Schlafzimmer	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,500	0,030	4,750	0,030	21,10	1,00	21,10	21,10	
8	Bad	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,350	0,030	3,500	0,030	11,52	1,00	11,52	11,52	
9	Küche	7	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,800	0,030	3,150	0,030	8,64	1,00	8,64		
10	Küche	7	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	8,42	
11	Speisekammer	8	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,800	0,030	1,550	0,030	4,21	1,00	4,21	4,21	
12	Hauswirtschaftsraum	9	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,030	4,700	0,030	6,86	1,00	6,86	6,86	
13	WC	10	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	2,700	0,030	0,800	0,030	2,06	1,00	2,06	2,06	
14	Flur	11	+	Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	1,750	0,030	0,900	0,030	1,50	1,00	1,50	1,50	
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	125,66 m²	
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	364,39 m²	

Anlage 10: Flächenberechnungen

Seite 4/7

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Kaiserstraße 71, 72764 Reutlingen
Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277
 nach WoFlV nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kinderzimmer	1	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,800	0,030	3,200	0,030	5,61	1,00	5,61		
2	Kinderzimmer	1	+	Dachschräge (Zwischen 1,00 und 2,00 m)	1,00	1,700	0,030	1,200	0,030	1,95	0,50	0,98		
3	Kinderzimmer	1	+	Dachschräge (Zwischen 1,00 und 2,00 m)	1,00	1,200	0,030	4,400	0,030	5,11	0,50	2,56	9,15	
4	Wohnzimmer	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,050	0,030	4,350	0,030	17,37	1,00	17,37		
5	Wohnzimmer	2	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22		
6	Wohnzimmer	2	+	Dachschräge (Zwischen 1,00 und 2,00 m)	1,00	1,500	0,030	1,200	0,030	1,72	0,50	0,86		
7	Wohnzimmer	2	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,200	0,030	4,400	0,030	5,11	0,50	2,56		
8	Wohnzimmer	2	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,030	3,200	0,030	4,66	1,00	4,66	25,23	
9	Esszimmer	3	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	4,550	0,030	3,150	0,030	14,10	1,00	14,10		
10	Esszimmer	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	13,88	
11	Schlafzimmer	4	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,700	0,030	3,300	0,030	12,00	1,00	12,00		
12	Schlafzimmer	4	+	Dachschräge (Zwischen 1,00 und 2,00 m)	1,00	1,200	0,030	4,700	0,030	5,46	0,50	2,73		
13	Schlafzimmer	4	+	Dachschräge (Zwischen 1,00 und 2,00 m)	1,00	3,700	0,030	1,200	0,030	4,29	0,50	2,15	21,75	
14	Küche	5	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,000	0,030	3,400	0,030	10,01	1,00	10,01	10,01	

Anlage 10: Flächenberechnungen

Seite 5/7

ifd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
15	Bad	6	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,200	0,030	3,000	0,030	9,41	1,00	9,41		
16	Bad	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,22	1,00	-0,22	9,19	
17	Abstellraum (innenliegend)	7	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	1,500	0,030	4,150	0,030	6,06	1,00	6,06	6,06	
18	WC	8	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,200	0,030	1,000	0,030	3,07	1,00	3,07	3,07	
19	Dielen	9	+	keine Grundflächenbesonderheiten	1,00	3,400	0,030	4,400	0,030	14,73	1,00	14,73	14,73	
Summe Wohnfläche Mietereinheit												113,07	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												364,39	m²	

Anlage 10: Flächenberechnungen

Seite 6/7

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Kaiserstraße 71, 72764 Reutlingen

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung	
						Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	UG	+	13,130	13,080	a	172,39			E01	
2	UG	-	4,700	3,050	a	-14,34				
3	UG	-	5,950	1,700	a	-10,12			E03	
4	EG	+	13,140	13,040	a	171,35				
5	EG	-	4,700	3,050	a	-14,34				
6	OG	+	13,140	13,040	a	171,35				
7	OG	-	4,700	3,050	a	-14,34				
8	DG	+	13,140	13,040	a	171,35			E08	
9	DG	-	4,700	3,050	a	-14,34				
Summe						618,96				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt						618,96				m²

Erläuterung

E01	Sockelgeschoss (UG) jeweils ca. 2 cm dicker als Außenwand ab Oberkante Kellerdecke und ca. 0,90 m über der im mittel gemessenen Geländeoberfläche.
E03	Veranda nicht unterkellert
E08	Vollgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg (> 2,30 m Höhe über mehr als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses). Die Fläche des darüber liegenden Spitzbodens geht nach Nr. 4.1.1.4 Abs. 4 SW-RL nicht in die BGF mit ein.

Anlage 10: Flächenberechnungen

Seite 7/7

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage, Kaiserstraße 71, 72764 Reutlingen

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b		
1	EG	+	F01			a	34,42			
Summe								34,42		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								34,42		m²

Sonderform

F01 : Trapez

$$A = \frac{a+b}{2} \times h$$

	Trapez
a 3,350 m	
b 3,400 m	
h 10,200 m	
Fläche (A) = 34,42 m²	

Anlage 11: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

< ANHANG ENTFERNT >

Muster

Geobasisdaten
© Stadt Musterstadt

Abbildung nicht maßstäblich