



Herrn
Heinrich Mustermann
Prinz-Heinrich-Straße 9
04711 Musterstadt

10. September 2003
P18-03-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaugrundstücks sowie des mit einer Garage bebauten Miteigentumsanteils an einem Erbbaugrundstück in 04711 Musterstadt, Prinz-Heinrich-Straße 9

Grundbuch von Unterstadt	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4712	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung – 21.11.1966
an dem Grundstück:

Gemarkung Unterstadt	Flur 11	Flurstück 12 groß 359 m ²
-------------------------	------------	---

Grundbuch von Unterstadt	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4713	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------

Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung – 28.12.1964
an 33/145-tel Miteigentumsanteilen an dem Grundstück:

Gemarkung: Unterstadt	Flur 11	Flurstück 13 groß 145 m ²
--------------------------	------------	---

Der Verkehrswert der Erbbaurechte wurde zum Stichtag 1. September 2003 ermittelt und geschätzt in Höhe von:

€ 190.000,00

in Worten: einhundertneunzigtausend EUR

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten und 11 Anlagen. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Vorbemerkungen.....	3
1	Allgemeine Angaben.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung.....	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (Rechte und Belastungen).....	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	9
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.6	Derzeitige Nutzung des Grundstücks.....	12
2.7	Wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.3	Garage.....	17
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	17
3.4	Außenanlagen.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts der Erbbaugrundstücke.....	19
4.1	Aufteilung des Bewertungsobjektes in Teilgrundstücke.....	19
4.2	Wertermittlung der Teilgrundstücke A – Wohnen und B – Garage.....	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	20
4.2.1.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.1.3	Hinweise und allgemeine Bemerkungen zur Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.1.4	Zu den herangezogenen Verfahren.....	22
4.2.1.5	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	22
4.2.1.6	Bewertung des bebauten Gesamt-Erbbaurechts.....	23
4.2.1.7	Anwendbare Verfahren.....	23
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	24
4.2.3	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	24
4.2.4	Beschreibung des Teilgrundstücks „A – Wohnen“.....	25
4.2.5	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks „A – Wohnen“.....	25
4.2.5.1	Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert.....	26
4.2.6	Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale.....	26
4.2.7	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks B – Garage.....	27
4.2.8	Berechnung des unbelasteten Gesamt-Bodenwerts – Teilgrundstücke A und B.....	27
4.2.9	Berechnung des Bodenwerts des Erbbaurechts.....	28
4.2.10	Sachwertermittlung.....	29
4.2.11	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	29
4.2.12	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.2.13	Sachwertberechnung.....	33
4.2.14	Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung.....	34
4.2.15	Ertragswertermittlung.....	37
4.2.15.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	37
4.2.16	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	38
4.2.16.1	Ertragswertberechnung.....	39
4.2.17	Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung.....	40
4.3	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	42
4.3.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	42
4.3.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	42
4.3.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	43
4.4	Verkehrswert.....	44
5	Verzeichnis der Anlagen.....	45
6	Literaturverzeichnis.....	46

Vorbemerkungen:

Bei der Lektüre des Gutachtens und dessen Verwertung durch den Auftraggeber oder durch berechnigte Dritte, sind folgende Hinweise zur Beachtung empfohlen:

Die Frage nach dem Wert eines Grundstücks hat unterschiedliche Aspekte, wie sich mit drei einfachen Fragen und Antworten aufzeigen lässt:

Frage 1: *Was ist das Grundstück wert?*

Ein *objektiver Wert* fragt nach dem für jedermann allgemein gültigen oder auch absolut verbindlichen Kaufpreis.

Frage 2: *Was ist mir das Grundstück wert?*

Ein *subjektiver Wert* erkundet die „Schmerzgrenze“ zweier Marktteilnehmer zur Wahrung ihrer Belange; er fragt nach dem niedrigsten Verkaufspreis aus der Sicht des Verkäufers und nach der Obergrenze des Kaufpreises aus der Sicht des Käufers.

Frage 3: *Was ist anderen das Grundstück wert?*

Der *Wert* bemisst durch sachverständige Meinungsäußerung das Mittelmaß des außerhalb aller sonstigen und persönlichen Interessen im Veräußerungsfall und als Ergebnis von Verhandlungen der Parteien wahrscheinlich erzielbaren Preises.

In diesem Sinne liefert das Verkehrswertgutachten die gewünschten Entscheidungshilfen.

Dem jeweiligen Anwender ist empfohlen, nicht alleine den abschließend festgestellten Wert, sondern das Gutachten inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu nehmen. Die zur Wertermittlung verwendeten Daten sind aus diesem Grunde nachvollziehbar dargestellt und erforderlichenfalls in den Anlagen weiter erläutert.

Ergänzend zur Betrachtung des Werts im Übertragungsfall soll das Verkehrswertgutachten wichtige betriebswirtschaftliche Entscheidungsgrundlagen liefern und maßgebliche Hilfestellung zur Finanzierung und Beleihung des Grundbesitzes anbieten.

Anmerkung:

Wenn in den beschreibenden und erläuternden Teilen dieses Gutachtens der Begriff „Grundstück“ Anwendung findet, so ist im Bewertungsfall dieser Begriff gleichzusetzen mit „Erbbaurecht“ i. S. d. ErbBVO.

Hinweis:

Zur Erstellung dieses Gutachtens finden unterstützend die EDV-Programme WF-Bibliothek 8.0, WF-ProSa 2003/12 (Stand Juni 2003) und MS-Office 97 Anwendung.

1 Allgemeine Angaben

- Auftraggeber: Herr
Heinrich Mustermann
Prinz-Heinrich-Straße 9
04711 Musterstadt
handelnd als Betreuer gemäß Bestellung des
Amtsgerichts Musterstadt, Geschäfts-Nr.: 55 VII B 100/03
für die Eigentümerin, Frau Else Mustermann, geb.
Schmitz, geb. am 31.07.1917
- Auftrag vom 18.07.2003
- Eigentümer lt. Grundbuch: zu Blatt 4712 von Unterstadt:
a) Peter Mustermann
b) Else Mustermann, geb. Schmitz
zu je ½ Anteil
zu Blatt 4713 von Unterstadt
wie vor
zu je $\frac{16,5}{145}$ -tel Anteilen
- Erklärungen des Auftraggebers: Der Auftraggeber versichert, dass ihm keine im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und (z. B. auch begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Grenzüberbauten sowie keine Bodenverunreinigungen (sogen. Altlasten) bekannt sind, insbesondere, dass ihm keine Ausgleichsbeträge bekannt sind, die aufgrund Baugesetzbuch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten; ihm ist ferner nicht bekannt, ob Baulasten bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß Genehmigung und vorgelegten Plänen errichtet wurden bzw. genutzt werden. Die Wertermittlung soll die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellen und davon ausgehen, dass keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt sind. Hinsichtlich bestehender Mietverhältnisse sind aufgrund rechtlicher oder vertragsrechtlicher Gegebenheiten und tatsächlicher Eigenschaften keine Anlässe gegeben, die Abweichungen von den ortsüblichen Vergleichsmieten bedingen. Auftragsgemäß sollen vom Auftragnehmer hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt werden. Zubehör und wesentliche Bestandteile, i. S. d. §§ 93/94 BGB, z. B. Kücheneinrichtung, Schrankeinbauten, besondere Betriebseinrichtungen etc., sind nicht vorhanden bzw. bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

Es besteht die schuldrechtliche Verpflichtung zur Bestellung von Grunddienstbarkeiten für Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekom etc.)

Haftung des Sachverständigen:

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für die Verwendbarkeit des Gutachtens gemäß dem in Ziffer 2. des Auftrags angegebenen Zweck. Jede weitere Verwendung, Textänderung oder Veröffentlichung, insbesondere die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur nach vorheriger Befragung des Sachverständigen und dessen schriftlicher Einwilligung zulässig; Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden bei der Vorbereitung des Gutachtens sowie für Schäden, die bei der Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, das Gutachten auf offensichtliche Mängel hinsichtlich seiner zweckbestimmten Verwendung zu prüfen und festgestellte Mängel innerhalb von 2 Wochen vom Zugang des Gutachtens ab gerechnet zu rügen; andernfalls sind die Rechte aus Gewährleistung des § 634 Nrn. 1 bis 3 BGB ausgeschlossen. Die Verjährung aller Ansprüche aus diesem Vertragsverhältnis beginnt mit der Abnahme des Gutachtens; sie beträgt ein Jahr bei Ansprüchen aus § 634, Nrn. 1 bis 3 BGB und im Übrigen drei Jahre. Bei Schadensersatzansprüchen wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensfeststellung, zur Ermittlung des Veräußerungspreises sowie zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung

Wertermittlungsstichtag:

1. September 2003

Tag der Ortsbesichtigung:

28. Juli 2003

Teilnehmer am Ortstermin:

Frau Monika Meyer
Herr Heinz André Meyer
und der Sachverständige

Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Wertermittlungsverordnung (WertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung für das Land NW (BauO NW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Erbbaurechtsverordnung (ErbBRVO) Energieeinsparverordnung (EnEV) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszüge vom 28. u. 29.07.2003 aktuelle Liegenschaftskarte Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Bodenrichtwerte Jahresbericht des Gutachterausschusses Einsichtnahme in die behördlichen Bauakten Einsichtnahme in die Unterlagen des Auftraggebers aktueller Mietspiegel Informationen und Angaben der Eheleute van Elst Örtliche Feststellungen aufgrund Besichtigung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Straße:	Prinz-Heinrich-Straße 9
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 965.000 Einwohner) Ortsteil: Oberstadt
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 5.1):	
Nächstgelegene größere Orte (Stadtmitte):	Anderswo ca. 8 km, Nirgendwo ca. 16 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf ca. 35 km
Autobahnzufahrt:	A 4, Anschlussstellen 77 (Anderswo) ca. 4 km
Deutsche Bahn:	Hbf. Musterstadt ca. 8 km
Flughafen:	„Konrad Adenauer“ Köln – Bonn ca. 50 km Düsseldorf International ca. 20 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 5.2)	Entfernung zum Ortszentrum Oberstadt ca. 800 m Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m entfernt öffentliche Verkehrsmittel Bushaltestelle ca. 500 m; S-Bahn ca. 1800 m entfernt
Wohnlage:	mittlere, ruhige Wohnlage als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
Topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 5.3)

Straßenfront:	ca. 25 m
Mittlere Tiefe:	ca. 14 m
Grundstücksgröße:	Flurstück: 12 359 m ² (Wohngrundstück) 1420 145 m ² (Garagengrundstück)
Bemerkungen:	regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	ausgebaute Wohn- und Anliegerstraße Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Asphaltdecke Gehwege beidseitig vorhanden Flächen für den ruhenden Verkehr im Fahrbahnbereich vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung Kanalanschlüsse für Regenwasser- und für Schmutzwasserbeseitigung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung Grundstückseinfriedung durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Einschränkungen durch Grundwasser sind nicht erkennbar.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zur Beurteilung der grundbuchlichen Situation liegen Grundbuchauszüge vom 28./29.07.2003 vor.

Danach bestehen in Abt. II des Grundbuchs folgende Eintragungen (vgl. Anlage 5.5):

zu Blatt 4712:

Ifd. Nr. 1: Erbbauzins von 152,58 DM jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Unterstadt, Blatt 2159 unter Nr. 525 des BV verzeichneten Grundstücks

Ifd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks – wie vor

Ifd. Nr. 3: Reallast – erhöhter Erbbauzins von 301,83 DM jährlich ab 01.01.1983

Ifd. Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Grundstückseigentümers auf Eintragung weiterer Erbbauzins-Reallasten

zu Blatt 4713:

Ifd. Nr. 1: Erbbauzins von 61,62 DM für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Unterstadt, Blatt 0042 unter Nr. 25 des BV verzeichneten Grundstücks

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer für den Fall der Veräußerung des Erbbaugrundstücks.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Grundschulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

1. Aufgrund vertraglicher Vereinbarung vom 28.03.1972 ist der jeweilige Inhaber des Erbbaurechts verpflichtet:

- a) dass die auf dem Grundstück liegende Leitung des Tiefbauamts der Stadt Musterstadt – Kanalbauabteilung –, der Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerke der Stadt Musterstadt, der Energie-AG und der Deutschen Bundespost bestehen bleibt und betrieben wird.
- b) bei Außenanstrich zu Farbtönungen die Zustimmung des Bauträgers – INTERWOHN – einzuholen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen ist nur zulässig entsprechend der von der Stadt Musterstadt erlassenen Verordnung betr. Bebauung und Baugestaltung des ersten Bauabschnittes der „Neuen Stadt“ vom 31.01.1961, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 24 für den Regierungsbezirk Musterstadt.

Die vorstehenden Verpflichtungen sollen grundbuchlich gesichert werden. Unbeschadet des Rechts jedes Beteiligten, jederzeit die Eintragung verlangen zu können, soll die Eintragung vorerst nicht erfolgen.

2. Forderungen der Grundstückseigentümerin – Katholische Kirchengemeinde St. Michael Musterstadt-Oberstadt – a) den jährlich zu leistenden Erbbauzins anzupassen, und zwar in Höhe von 646,20 € für das Flurstück 12 und 59,40 € für den Miteigentumsanteil Flurstück 13 und b) die Vereinbarung einer Preisgleitklausel zur künftigen Anpassung des Erbbauzinses.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Gemäß Auftragslage wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Umwelt

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

Auskunft: Plankammer der Stadt Musterstadt, Herr König

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auffassung des Sachverständigen nicht.

Naturschutz und Umwelt (Verdachtsflächen / Altlasten):

Belastungen des Grundstücks i. S. d. BBodSchG mit sogenannten Altlasten (Bodenkontaminationen) sind nicht bekannt geworden.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Musterstadt als Wohnbaufläche 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.

Hiernach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung): Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Liegenschaftskataster in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (vgl. Anlage 5.4).

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung des bebauten Grundstücksteils wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden überprüft. Offensichtlich erkennbare Abweichungen oder Verstöße gegen Bestimmungen der BauO NW wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen bzw. sind aus den Akten der Bauaufsichtsbehörde nicht ersichtlich.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann ausgegangen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Abschnitte die an eine Genehmigungsfähigkeit gestellten Anforderungen erfüllen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand - § 4 WertV (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation: (Erschließung / Anschlüsse) Das Bewertungsgrundstück ist erschließungsbeitrags- und anliegerbeitragsfrei.

Auskunft: Auftraggeber

Öffentliche Lasten: Beiträge für Maßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Ausgleichsbeträge für Maßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz werden nicht geschuldet.

Auskunft: Auftraggeber

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

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

2.6 Derzeitige Nutzung des Grundstücks

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus) und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und derzeit nicht bewohnt.

2.7 Wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks

Für das Grundstück bestehen hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan keine Unterschiede gegenüber der tatsächlichen Nutzung des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken.

Maßgebend für die Entscheidungen eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers (Erwerbers) ist die Beurteilung des Grundstücksmarktes und die damit verbundene spezielle Einschätzung der das Objekt betreffenden Nachhaltigkeit der (eigenen) Nutzung.

Bei dem Bewertungsobjekt ist davon auszugehen, dass wegen Art und Größe des Gebäudes, der vorhandenen Wohn- und Nutzfläche und deren Raumaufteilung sowie dem Instandhaltungszustand entsprechend keine Einschränkungen gegenüber der marktüblichen Nachfrage bestehen. Mit Blick auf das nach der Art des grundstücksgleichen Rechts – Erbbaurecht – erfahrungsgemäß vorhandene Nachfragerpotential kann eine längere Verwertungsdauer nicht ausgeschlossen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen und Feststellungen aufgrund der Ortsbesichtigung sowie die Auswertung der vorliegenden Objektunterlagen (vgl. Anlage 5.6).

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es zum Verständnis für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden zunächst die offensichtlichen und vorherrschenden Bauausführungen und -ausstattungen beschrieben und dann die den Unterlagen entnommenen Beschreibungen berücksichtigt. In einzelnen Teilbereichen der Baubeschreibung können Abweichungen zur Ausführung auftreten, die dann nicht mehr als wert-erheblich gelten. Insbesondere Angaben über nicht sichtbare Bauteile und -materialien beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen im Orts-termin oder auf Annahmen aus der zum Zeitpunkt der Bauerstellung üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und baulicher Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung und Lüftung, strom- und wasserführende Leitungen etc.) wurde nicht geprüft, sondern deren Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und -schäden werden in dem Umfang aufgenommen, wie sie augenscheinlich und durch zerstörungsfreie Prüfung erkennbar sind. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Hinweise auf bestehende Schädigungen waren bei der Besichtigung - u. a. weil Teile des Gebäudes nicht zugänglich waren - nicht erkennbar.

Bei Vorliegen von Verdachtsmomenten ist zur Feststellung eventueller biologischer Schädigungen eine Fachbegutachtung empfohlen. Zutreffende Feststellungen jeder Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Überprüfung der Standsicherheit von Gebäuden sowie die Einhaltung von Vorschriften über den Schall- und Wärmeschutz sind nach Auftragslage nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut Das Gebäude ist teilunterkellert. Der Dachraum (DR) ist in den Ausbau einbezogen.
Baujahr:	1965 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung und Instandhaltung:	Einbau von Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung Dacherneuerung Heizungserneuerung
Außenansicht:	Riemchen-Verblendung auf Zement-Rauhputz mit abgesetztem Sockel Giebel und Attika mit Schieferverblendung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Keller: Schüttbeton Umfassungswände: Lavalit-Leichtbetonwände
Innenwände:	Lavalit-Leichtbetonwände
Geschosdecken im Gebäude:	Stahlbeton
Dach	
Dachkonstruktion:	Betondach mit Holzaufbau
Dachform:	Satteldach mit flacher Neigung
Eindeckung:	Dachsteine (Beton)
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Blech
Kamin:	Formsteinkamin (Plewa, Simokat o. ä.)
Treppen	
Geschosstreppe:	Betontreppe mit PVC-Belag und Stahlrohr-Handlauf

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

Kellergeschoss (KG):	Kellerabstellraum, Hobbyraum, Heizraum, Dusche, WC
Erdgeschoss (EG):	Wohnraum, Essdiele, Elternschlafraum, Kinderschlafrum, Küche, Bad und Terrasse

Die vorbezeichneten Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zu folgender Beschreibungseinheit zusammengefasst:

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller	
Bodenbeläge:	überw. Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Betonwände mit Anstrich, teilw. Kunststoffbekleidungen bzw. Fliesenbelag Dusche: Fliesenbelag raumhoch
Deckenbekleidungen:	Betondecke, teilw. mit Holz- bzw. Kunststoffbekleidungen

Wohnraum

Bodenbeläge:	Mosaik-Holzparkett
Wandbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Holzbekleidung

Schlafräume

Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Diele/Flur

Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Holzbekleidung

Küche

Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 1,50 m hoch, darüber Tapeten
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Bad / WC

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenbelag raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzbekleidung

Windfang

Bodenbeläge:	Mosaik-Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturtapeten
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, Fenstertüre zur Terrasse, Rollläden aus Kunststoff-Profilen im Wohnraum mit elektrischer Bedienung Fenster im Eingangsbereich mit Eisengittern
Fensterbänke	innen: Werkstein außen: Aluminiumabdeckung

Türen

Außentüren (Haustüre, Abstellraum- und Gartentüre):	Aluminiumtüren, Hauseingangstüre mit Verglasung mit feststehendem verglasten Seitenteil
Innentüren:	Holztüren teilw. mit Glasfüllungen
Kellertüren:	überw. Eisentüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert, teilw. auf Putz verlegt
Heizung:	Zentralheizung, mit Gasbetrieb, Therme – Baujahr ca. 1997 Stahlradiatoren und Stahlflachheizkörper mit Thermostatventilen Heizwasserleitungen aus Eisenrohren
Warmwasserversorgung:	über die Gasheizung
Sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation Wasserleitungen aus verzinkten Eisenrohren Abflussleitungen HT-Rohre
Bad:	eingebaute Dusche, WC, Waschtisch, moderne Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be- und Entlüftung
Gäste-WC:	WC, Waschtisch, einfache Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be- und Entlüftung

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche vom Üblichen abweichende Zustandsstörungen und sonstige augenscheinlich feststellbare bzw. wesentliche Baumängel oder -schäden waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. An allen Räumen des Gebäudes besteht Renovierungsbedarf. Die Berücksichtigung der laufenden Unterhaltung zuzuordnenden Renovierungserfordernisse erfolgt bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren im Ansatz der Bewirtschaftungskosten und bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren in der Bemessung der Normalherstellungskosten.
Grundrissgestaltung:	Die Gestaltung und Aufteilung entspricht weitgehend den üblichen Anforderungen der derzeitigen wohnlichen Nutzung des Gebäudes.

Natürliche Belichtung:	gut bis ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Hinweis: Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, deren Auswirkungen Erhöhungen der laufenden Betriebskosten bedingen. Bei der Besichtigung waren nachhaltige wirtschaftliche Wertminderungen nicht erkennbar.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es bestehen allgemeine Instandhaltungs- und Renovierungserfordernisse.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachüberstände mit Eingangsüberdachung Pergola in Stahlkonstruktion
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	in der Wertermittlung nicht enthalten

3.3 Garage

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossige Reihengarage zweiseitig eingebaut
Baujahr:	1965
Außenansicht:	Verputz mit Anstrich, Attika mit Schieferbekleidung

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Beton
Geschossdecke:	Betondielen
Dach:	Flachdach mit Pappeindeckung
Boden:	Beton mit Zementestrich

Garagentor: Stahl-Schwingtore
Garagenvorplatz: Betonplatten-Belag

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz für elektrischen Strom, Wasser und Gas

Kanalanschluss für Schmutz- und Regenwasser

Bauliche Außenanlagen:

Hauszuwegung und Stellplatzflächen mit Verbundpflaster aus Betonsteinen

Gartenterrasse und –wege mit Werksteinplatten-Belag

Gartenteich mit fester Randabdeckung

Garten-Gerätehaus in massiver Bauweise

Grundstückseinfriedung mit Mauerelementen aus Beton, straßenseitige Begrenzung mit Tor

Garagenvorplatz; Stellplatzfläche mit Betonplatten

Nicht bauliche Außenanlagen:

ortsübliche Freiflächenbegrünung mit Sträuchern und Pflanzen

4 Ermittlung des Verkehrswerts der Erbbaugrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaugrundstücks sowie des mit einer Garage bebauten Miteigentumsanteils an einem Erbbaugrundstück in 04711 Musterstadt, Prinz-Heinrich-Straße 9, zum Wertermittlungsstichtag 1. September 2003 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Unterstadt	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4712	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung Unterstadt	Flur 11	Flurstück 12 groß 359 m ²
Grundbuch von Unterstadt	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4713	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung: Unterstadt	Flur 11	Flurstück 13 groß 145 m ²

Der rechnerische Wertanteil des Erbbaurechts vom 33 / 145-tel Miteigentumsanteilen am Grundstück, Flurstück 13 beträgt: 33 m²

4.1 Aufteilung des Bewertungsobjektes in Teilgrundstücke:

Für das Bewertungsobjekt werden zum Zwecke dieser Wertermittlung die Einzelwerte der Teilgrundstücke ermittelt.

Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig nutzbare bzw. veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Gebäude- und Freifläche – Wohnen	Einfamilienhaus	359 m ²
B - Gebäude- und Freifläche - Garage	Garage	33 m ²
Summe der Teil-Bewertungsflächen:		392 m ²

4.2 Wertermittlung der Teilgrundstücke A – Wohnen und B – Garage

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den 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 im nächsten Verkaufsfall wahrscheinlich erzielbaren Preis, zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die Wertermittlungsvorschriften (Wertermittlungsverordnung 1988 - WertV) mehrere Verfahren an. Jedes einzelne Verfahren ist für sich jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb eine vordringliche Aufgabe des Sachverständigen, das (die) für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe am besten geeigneten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (3. Teil, 1. Abschnitt WertV),
- das Ertragswertverfahren (3. Teil, 2. Abschnitt WertV) und
- das Sachwertverfahren (3. Teil, 3. Abschnitt WertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 WertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

Die Anwendung der in der WertV geregelten drei normierten Wertermittlungsverfahren (das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren- und das Sachwertverfahren) führen - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - zu marktkonformen Wertermittlungsergebnissen.

Maßgeblich für die Auswahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist die Beschreibung und Beurteilung der für eine marktorientierte Wertermittlung verfügbaren Ausgangsdaten (aus dem Grundstücksmarkt abgeleitete Vergleichsdaten) sowie die für den Grundstücksteilmarkt, z. B. für Wohn- oder Gewerbegrundstücke, dem das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist, verfügbaren Informationen. Zudem sind die im gewöhnlichen (Grundstücks-)Markt bestehenden üblichen Mechanismen einer Kaufpreisbildung und die Begründungen der gewählten Untersuchungswege zu beachten. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltenen Begründungen zur Wahl der angewandten Wertermittlungsverfahren dienen deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.3.1.2 Hinweise und allgemeine Bemerkungen zur Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Die Rechenabläufe und die in den Verfahren zur Wertermittlung verwendeten Einflussgrößen sollen den im jeweiligen Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Mechanismen zur Preisbildung) entsprechen
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient der Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB), d. h. den im nächsten Verkaufsfall wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis, zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf eine wirtschaftlich vernünftige Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind als Hilfsmittel zur Schätzung des Werts anzuwenden. Der wahrscheinliche Preis (Wert) ist am plausibelsten aus den für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten. Die normierten deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) bieten die verfahrensgemäßen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Preisvergleichs. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, zu welchem dem Sachverständigen die erforderlichen Daten und Markt-anpassungsfaktoren zur Verfügung stehen (i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV), die am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sind.

Nachfolgend werden die für den Preisvergleich, d. h. die für die Marktkonformität ihrer Ergebnisse, maßgeblichen Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede wesentlich bestimmenden Einflussfaktoren erläutert:

- **Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14 WertV):**

Marktanpassungsfaktoren: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten = Vergleichskaufpreisverfahren

oder geeignete Vergleichsfaktoren, z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte

- **Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV):**

Marktanpassungsfaktoren: Liegenschaftszinssätze

Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten

- **Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV):**

Marktanpassungsfaktoren: Sachwertfaktoren

Einflussfaktoren: lagebezogene Bodenrichtwerte und ein plausibles System der Ermittlung der Herstellungswerte

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen, insbesondere Vergleichskaufpreise, zur Verfügung stehen.

4.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.3.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern, z. B. aus Verkäufen, durch veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés, bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (Vergleichswertverfahren; §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In den Wertermittlungsverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke ist der Bodenwert, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, in gleicher Weise zu ermitteln.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (Vergleichsfaktorverfahren; § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV herangezogen werden).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WertV).

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (i. d. R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind 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.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein 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 dieser Grundlage, d. h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 14 WertV und den Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.2.2 Bewertung des bebauten Gesamt-Erbbaurechts

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der WertV vorgeschrieben ist (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV i. V. m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge
- (nur) für diese normierten Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. dem 2. Teil der WertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet werden und verfügbar sind.

Hinweis: Nur bei Verfügbarkeit der verfahrensspezifisch erforderlichen Daten ist ein Wertermittlungsverfahren ein „Preisvergleichsverfahren“ (vgl. nachfolgende Ausführungen) und erfüllt die gesetzlichen Vorschriften und die von der Rechtsprechung geprägten Grundsätze, die an die Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden in aller Regel wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung von nach bewertungstheoretischen Grundlagen ermittelten Ergebnissen an den Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für bestimmte Grundstücksarten oder grundstücksgleiche Rechte, z. B. Reihenhausgrundstücke oder Eigentumswohnungen, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten, verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i. S. d. § 13 Abs. 2 WertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht, z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

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, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert ein Erwerber in aller Regel die Rendite seines Objekts, z. B. hinsichtlich der eingesparten Miete, der eingesparten Steuern oder möglicher Fördermittel (Eigenheimzulage etc.).
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 15 - 20 WertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich. Hierin bewirken vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede.

4.3.3 Bodenwertermittlung

4.3.4 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Bodenrichtwerte sollen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf der gesetzlichen Grundlage des § 196 BauGB jeweils zum Ende eines Kalenderjahres ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen.

Bodenrichtwerte können zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Dabei sollen Bodenrichtwerte hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und vergleichbar sein.

In den Bodenrichtwertkarten sind Richtwertgrundstücke häufig nur nach ihrer Lage gekennzeichnet, so dass die wertbeeinflussenden Merkmale nur durch örtliche Überprüfung durch den Sachverständigen ermittelt werden können, um somit zu einer Anpassung des jeweiligen Bewertungsgrundstücks an die aus dem Richtwertgrundstück abgeleiteten allgemeinen Wertverhältnisse zu gelangen. Die Definitionen der Bodenrichtwerte sind um die Festsetzungen i. S. d. Baunutzungsverordnung und um sachkundige Einzelheiten ergänzt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf folgende Bodenrichtwerte (vgl. Anlage 5.7) zum 31.12.2002 und die durch Überprüfung festgestellten und mit der derzeitigen sowie der planungsadäquaten Nutzung des Bewertungsgrundstücks vergleichbaren Merkmale Bezug genommen:

Der Bodenrichtwert in vergleichbarer Lage der Bewertungsgrundstück beträgt 260,00 €/m² zum Stichtag 31.12.2002. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	abgabefrei
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,34
Anzahl der Vollgeschosse	1
Bauweise	offen / einseitig angebaut
Grundstücksfläche	420 m ²
Grundstückstiefe	28 m

4.3.5 Beschreibung des Teilgrundstücks „A – Wohnen“

Wertermittlungsstichtag	01.09.2003
Entwicklungszustand	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	abgabefrei
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,38
Anzahl der Vollgeschosse	1
Grundstücksfläche	359 m ²

4.3.6 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks „A – Wohnen“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2003 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks „A – Wohnen“ angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
Tatsächlicher Beitrags- und Abgabenzustand des Bodenrichtwerts: beitragsfrei	= 260,00 €/m ²	vgl. Anlage 5.7 Bodenrichtwerte
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2002	1.9.2003	× 1,02	vgl. Ziffer 4.2.5.1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Lage	mittlere, ruhige Wohnlage	mittlere, ruhige Wohnlage	× 1,00	
GFZ	0,34	0,38	× 1,03	vgl. Ziffer 4.2.5.2
Fläche (m ²)	420	359	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Bauweise	einseitig offen	einseitig angebaut	× 1,00	
Zuschnitt	rechteckig		× 1,00	
angepasster beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert			= 273,16 €/m ²	
Relativer Bodenwert			= 273,16 €/m ²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts des Teilgrundstücks A	
relativer beitrags- und abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	273,16 €/m ²
Abschlag zur Rundung	-0,16€/m ²
relativer beitrags- und abgabefreier Bodenwert	=273,00 €/m ²
Fläche – Teilgrundstück A	× 359 m ²
Bodenwert – Teilflächen A	98.007,00 €

4.3.6.1 Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungsfall die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag. Er entspricht im vorliegenden Wertermittlungsfall der Lage des Grundstücks und der allgemeinen Nachfrage am Grundstücksmarkt nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau.

4.3.7 Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale

Gegenüber der auf der Grundlage der BauNVO und im Vergleich mit der planungsadäquaten Nutzung der Grundstücke in der Richtwertzone ist der Bodenrichtwert auf die Wertverhältnisse des Bewertungsgrundstücks bei deutlichen Abweichungen, den Maßen der baulichen Nutzung entsprechend, umzurechnen. Zutreffend sind bei Abweichungen in der baulichen Ausnutzung und zur Feststellung der unterschiedlichen Wertverhältnisse von gleichartigen Grundstücken GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR, Anlage 23, angeboten.

4.3.8 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks B – Garage

I. Ermittlung des Bodenwerts des Teilgrundstücks B auf der Grundlage gemäß Ziffer 4.2.5	
relativer beitrags- und abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	273,16 €/m ²
Abschlag zur Rundung	-0,16 €/m ²
relativer beitrags- und abgabenfreier Bodenwert	=273,00 €/m ²
Fläche – Teilgrundstück B	× 33 m ²
Bodenwert – Teilflächen B	9.009,00 €

4.3.9 Berechnung des unbelasteten Gesamt-Bodenwerts – Teilgrundstücke A und B

I. Gesamt-Bodenwert		
relativer beitrags- und abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	273,16 €/m ²	
Abschlag zur Rundung	- 0,16 €/m ²	
relativer beitrags- und abgabenfreier Bodenwert	= 273,00 €/m ²	
Fläche – Teilgrundstück A	× 359 m ²	
beitrags- und abgabenfreier Bodenwert – Teilgrundstück A		98.007,00 €
Fläche – Teilgrundstück B – 33 / 145tel Miteigentumsanteil =	× 33 m ²	
beitrags- und abgabenfreier Bodenwert – Teilgrundstück B		9.009,00 €
Gesamt-Bodenwert – Teilflächen A und B		107.016,00 €

Der beitrags- und abgabenfrei planungsadäquate Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (Ausgangswert für die Ermittlung des Erbbaurechts) beträgt zum Wertermittlungstichtag 1. September 2003 insgesamt 107.016,00 €.

4.3.10 Berechnung des Bodenwerts des Erbbaurechts

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 01.09.2003		€ 107.016,00
Grundlage: üblicher Erbbauzins für vergleichbare Grundstücke am Wertermittlungsstichtag = 4% =		
angemessener jährlicher Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag = Bodenwert x Erbbauzins 4 % =		€ 4.280,64
Restlaufzeit des Erbbaurechts = rd. 61 Jahre angemessener Kapitalisierungszinssatz 4 % bei jährlich nachschüssiger Zahlung x Zeitrentenbarwertfaktor =	22,714902	
vereinbarte Zahlungsweise: halbjährlich nachschüssig x Korrekturfaktor für monatliche Zahlungen =	1,009804	
Barwert der angemessenen Erbbauzinsen		€ 98.187,60
tatsächlicher und zulässiger Erbbauzins am Wertermittlungs- stichtag aufgrund Vorschlag der Grundstückseigentümerin	€ 705,60	
Restlaufzeit des Erbbaurechts = rd. 61 Jahre angemessener Kapitalisierungszinssatz 4 % Dynamik(zins)satz aufgrund durchschnittlicher Auswirkung der Anpassungsklausel 1,5 % =		
Differenzzinssatz 2,5 % bei jährlich nachschüssiger Zahlung x Zeitrentenbarwertfaktor =	31,130410	
vereinbarte Zahlungsweise: halbjährlich nachschüssig x Korrekturfaktor für halbjährliche Zahlungen =	1,006173	
Barwert der vereinbarten Erbbauzinsen	-	€ <u>22.101,20</u>
finanzmathematisch ermittelter vorläufiger Bodenwertanteil des Erbbaurechts		€ 776.086,40
Wertfaktor zur Berücksichtigung der spezifischen Vertragssituation	x 0,60	
Bodenwert des Erbbaurechts		€ 45.651,84
	rd.	€ <u>446.000,00</u>

Mit dem Wertfaktor werden folgend bezeichnete Besonderheiten angemessen berücksichtigt:

- Anpassungen der Erbbauzinsen an Veränderungen des Lebenshaltungskostenindex gemäß Vorschlag der Grundstückseigentümerin
- Bindungen und Einschränkungen bei Veräußerungen und Belastungen
- Entschädigungen der Gebäude bei Erlöschen des Erbbaurechts
- Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Anpassung des Bodenwerts des Erbbaurechts an die allgemeinen Wertverhältnisse

4.3.11 Sachwertermittlung

4.3.12 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.13 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalt – BRI = m³) oder der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche – BGF = m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden im Rahmen der Veröffentlichung statistischer Daten für die Wertermittlung auf einheitliche Index-Basisjahre zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist daher eine hinreichend genaue Bestimmung des Ausgangswertes möglich und beruht auf gesicherten Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Grundstücksmarkt.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer.

Normgebäude – besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen sind u. U. teilweise den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile gesondert zu erfassen. Das Gebäude ohne diese besonderen Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundlagenermittlung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören üblicherweise Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Normgebäude – besondere (Betriebs)Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert des Normgebäudes oder mit deren Zeitwert 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, zur Nutzung des Bewertungsobjekt jedoch erforderlich oder zweckmäßig sind, z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

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

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

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross (vgl. WertR, Anlage 6) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung in ihrem Bestand voraussichtlich noch erhalten werden können. Die für die Wertermittlung anzusetzende RND ist demnach wie auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und erst nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist dann keine wirtschaftliche Restnutzung zuzurechnen, wenn sie die Nutzung anderer Grundstücks- oder Gebäudeteile über den eigenen Wert hinaus erschweren, bzw. deren Wert mindern.

Gesamtnutzungsdauer

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

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben zur Höhe eventueller Bauschäden und Baumängel im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, bei z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder auch Wertbeeinflussungen aufgrund Abweichungen von den nachhaltig erzielbaren Erträgen.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen, z. B. Gartenanlagen, die vom Bodenwert lagetypisch vergleichbarer Grundstücke nicht erfasst sind.

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Mietwohn-, Einfamilienhaus- oder Gewerbegrundstücke) und unterschiedlichem Preisniveau. Marktanpassungsfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau.

So abgeleitete Marktanpassungsfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Gewichtung von als „durchschnittlich“ veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren.

Die Marktanpassungsfaktoren und deren Ableitung sind in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV. Dieser Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte).

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

4.3.14 Sachwertberechnung

Gebäude	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
Brutto-Rauminhalt (BRI)	685 m ³	40 m ³
Baupreisindex (BPI) 1.9.2003 (2000 = 100)	99,3	99,3
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
NHK im Basisjahr (2000)	215,00 €/m ³ BRI	95,00 €/m ² BRI
NHK am Wertermittlungsstichtag	213,50 €/m ³ BRI	94,34 €/m ³ BRI
Herstellungswert (ohne BNK)		
Normgebäude gemäß NHK 95	146.247,50 €	3.773,60 €
Zu-/Abschläge besondere Bauteile	2.800,00 €	
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	149.047,50 €	3.773,60 €
Baunebenkosten (BNK)		
Prozentual	15 %	10 %
Betrag	22.357,13 €	377,36 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	171.404,63 €	4.150,96 €
Alterswertminderung	nach Ross	nach Ross
Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND)	99 Jahre/61 Jahre	99 Jahre/61 Jahre
Prozentual	26,56 %	26,56 %
Betrag	45.525,07 €	1.102,49 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	125.879,56 €	3.048,47 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	125.879,56 €	3.048,47 €

Gebäudewerte insgesamt		128.928,03 €
Wert der Außenanlagen	+	8.700,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	137.628,03 €
Bodenwert des Erbbaurechts (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	183.628,03 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,05
Sachwert des Erbbaurechts	=	192.809,43 €
	rd.	<u>193.000,00 €</u>

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Schätzung	Herstellungswert (ohne BNK)
Dachüberstände	2.000,00 €
Terrassenüberdachung	800,00 €
Summe	2.800,00 €

Außenanlagen

Schätzung	Zeitwert (inkl. BNK)
Versorgungsanlagen für Strom, Wasser und Gas	3.000,00 €
Hauszuwegung und Stellplatzfläche mit Beton-Verbundpflasterung	1.500,00 €
Garagen-Vorplatzfläche mit Beton-Plattenbelag	400,00 €
Gartenhaus	1.200,00 €
Gartenterrasse, Gartenwege und -anlagen	1.400,00 €
Einfriedung (Mauer)	1.200,00 €
Summe	8.700,00 €

4.3.15 Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen des Gebäuderauminhalts bzw. der Gebäudeflächen (vgl. Anlage 5.8) wurden von mir überprüft. Abweichungen von den Berechnungsgrundlagen nach DIN 277, Ausgabe 1950 (Berechnung des umbauten Raumes) gegenüber den Vorschriften nach DIN 277, Ausgabe 1987 (Ermittlung des Brutto-Rauminhalts) finden dabei Berücksichtigung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden gemäß den Vorschriften WertV / WertR, den sachbezüglichen Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und auf der Grundlage der Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der aus den Tabellen NHK 2000 – veröffentlicht im Erlass des BM Bau vom 01.12.2001 – abgeleitete Ansatz der NHK ist aus Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Band II, entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde dem aktuellen Bericht des Statistischen Bundesamts, Fachserie 17, Reihe 4, entnommen. Die Anpassung der verfügbaren Baupreisindizes an den Stichtag der Wertermittlung erfolgt durch Inter- bzw. Extrapolation.

Zu- und Abschläge

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes werden in dem Umfang berücksichtigt, wie aufgrund von zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes, z. B. Teilausbau des Keller- oder Dachgeschosses, Unterschiede bestehen. Sofern Abweichungen des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen vom Üblichen bestehen, sind zur Berücksichtigung der ertragsorientierten Wertverhältnisse die Werte der Tabellen zu NHK 2000 entsprechend zu relativieren. Zudem sind eventuelle Abweichungen der regionalen von den allgemeinen Preisverhältnissen sowie auch unterschiedliche Preisverhältnisse aufgrund besonderer Art der Bauausführung zu bemessen.

Normgebäude – besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile erfolgen pauschale Zuschläge zu den Herstellungskosten bzw. nach Zeitwerten bemessene Zuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Fachliteratur angegebenen Werte durchschnittlicher Herstellungskosten und Zeitwerte für besondere Bauteile.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Bestandteil der Gesamtherstellungskosten – einschl. der Herstellungswerte besonderer Bauteile sowie (Betriebs-)Einrichtungen und Ausanlagen – bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt festgestellt und einzeln nach ihren Zeitwerten auf der Grundlage von Erfahrungswerten pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und der Gebäudeausstattung sowie der Bauweise, z. B. Massivbauweise oder Holz-Fertigbauweise. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch entsprechend aus dem der Wertermittlung zugrunde liegenden Gebäudetyp – gemäß den Tabellen zu NHK 2000 – unter Berücksichtigung der technischen Gebäudemerkmale abgeleitet. Sofern einzelnen Gebäudeteilen keine eigenständige wirtschaftliche Nutzung zuzurechnen ist, werde diese mit den übrigen Gebäude einheitlich erfasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen werden eines oder mehrere der in der Wertermittlungsliteratur empfohlenen Modelle angewendet, aus welchen die Restnutzungsdauer im Bewertungsfall abgeleitet ist.

Die anzusetzende Restnutzungsdauer ist maßgeblich von der Lage des Grundstücks, dem Grundriss des Gebäudes, der funktionalen Zuordnung der Räume, Geschosshöhen, Belichtung, den verwendeten Baumaterialien und der Baugestaltung sowie von der Vielfalt der möglichen Nachfolgenutzungen abhängig. Insofern ist die anzusetzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer davon beeinflusst, ob die erforderlichen Eigenschaften mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden können. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile, die eigenständig nicht nutzbar sind, sind üblicherweise mit der Restnutzungsdauer der maßgeblichen auf den Grundstück vorhandenen Gebäude zu bewerten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion (vgl. WertR, Anlage 6).

Marktanpassungsfaktor

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird maßgeblich beeinflusst von den durch Angebot und Nachfrage geprägten allgemeinen Wertverhältnissen in von der Lage, Größe und Nutzung vergleichbaren Grundstücken in der Region.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter: Grundstücksbewertung, veröffentlichten bundesdurchschnittlichen Werte sowie
- eigener Gewichtung aller verfügbaren und veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Hinweis: In den Veröffentlichungen von Sprengnetter z. B. sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d. h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d. h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft und gleichem Bodenwertniveau rd. 5 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts bzw. des an den Herstellungskosten orientiert berechneten Substanzwerts.

Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten für Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjekts keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden, weil eine hierzu erforderliche Anzahl an Verkaufsfällen nicht zur Verfügung stand. U.a. wird auf die bundesdurchschnittlichen Werte Bezug genommen.

Die Anwendung eines einheitlichen Marktanpassungsfaktors berücksichtigt die Gesamtheit der Verhältnisse des bebauten Grundstücks und seiner unterschiedlichen wirtschaftlichen Nutzung sowie gegebenenfalls auch den Aspekt der eigenen Nutzung durch den Erwerber.

Unter empirischer Betrachtung und in Anlehnung an diese Veröffentlichungen sowie aufgrund der Kenntnisse des Sachverständigen über die gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor von 1,05 sachgerecht.

4.3.16 Ertragswertermittlung

4.3.16.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 15 - 20 WertV gesetzlich geregelt.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks trägt (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen, z. B. Anpflanzungen, darstellt.

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der 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 „kapitalisiertem Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.3.17 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV mit § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die Berechnungsgrundlagen: Gemeindegroße, Nutzungsart und Restnutzungsdauer der Gebäude sind bei der Ermittlung der jährlichen Bewirtschaftungskosten in angemessenem Verhältnis zu berücksichtigen.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dieser Wert entspricht dem auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogenen (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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Mit der von der Restnutzungsdauer der Gebäude beeinflussten Wahl des Liegenschaftszinssatzes kommt die Auffassung des Sachverständigen zum Ausdruck, wie er das Objekt hinsichtlich seiner künftigen Entwicklung (Verwertbarkeit / Verwertungsrisiken) einschätzt. Dabei gilt: niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Risikopotential wegen positiver Beurteilung künftiger Marktentwicklung; hoher Liegenschaftszinssatz = höheres bis überdurchschnittliches Risikopotential bei zukunftsorientierter Einschätzung aufgrund ungünstiger Beurteilung z. B. der Objektlage, Entwicklung und Nachhaltigkeit der Erträge, Drittverwendungsmöglichkeiten (Nutzungsvielfalt).

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Die Restnutzungsdauer gibt die Anzahl der Jahre an, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die für die Wertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer orientiert sich nicht alleine an der Haltbarkeit der konstruktiven Bauteile, sondern auch an der zu erwartenden wirtschaftlichen Verwendbarkeit. Unabhängig von der technischen Lebensdauer – oftmals 200 und mehr Jahre – ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter der Berücksichtigung kurzperiodischer Modernisierungsmaßnahmen begrenzt.

Die anzusetzende Restnutzungsdauer ist maßgeblich von der Lage des Grundstücks, dem Grundriss des Gebäudes, der funktionalen Zuordnung der Räume, Geschosshöhen, Belichtung, den verwendeten Baumaterialien und der Baugestaltung sowie von der Vielfalt der möglichen Nachfolgenutzungen abhängig. Insofern ist die anzusetzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer davon beeinflusst, ob die erforderlichen Eigenschaften mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden können.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

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

4.3.17.1 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzeinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	107	6,80	727,60	8.731,20
Garage				30,00	360,00
Summe		107		757,60	9.091,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der Schätzung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 WertV).

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.091,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.000,06 €
jährlicher Reinertrag	=	7.091,14 €
Reinertragsanteil des Bodenwerts des Erbbaurechts 3,5 % von 46.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.610,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	5.481,14 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei $p = 3,5\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 61$ Jahren Restnutzungsdauer	×	25,067
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	137.395,74 €
Bodenwert des Erbbaurechts (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.000,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts	=	183.395,74 €
	rd.	183.000,00 €

4.3.18 Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anlage 5.9) wurden von mir wohnwertabhängig überprüft. Diese Berechnungen können teilw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Wohn- oder Nutzflächen bleiben bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt, wenn deren derzeitige Nutzung im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung unzulässig ist.

Rohrertrag

Die Grundlagen der Ermittlung des Rohertrags sind die bei einem ordnungsgemäßen Zustand aus dem Grundstück ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Erträge werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet:

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus dem Mietspiegel der Stadt Musterstadt mit Stand vom 01.07.2002
- und aus den von den Immobilienverbänden (RDM, VDM), den Industrie- und Handelskammern oder den Handwerkskammern veröffentlichten oder sonstigen geeigneten Datenquellen.

Die maßgeblich aus dem Mietspiegel abgeleitete ortsübliche Vergleichsmiete – ein nicht exakt bestimmbarer Rechtsbegriff – ist nicht centgenau berechenbar und nach Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung des Bewertungsobjekts unpräzise und nicht eindeutig vergleichbar. Als Grundlage der Ertragswertermittlung dienen die Angaben im Mietspiegel insoweit nur als Orientierungshilfe.

Nettokaltmieten

Mit den der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Nettokaltmieten kommen maßgeblich diejenigen Erträge zum Ausdruck, die nachhaltig erzielbar sind und die der Ortsüblichkeit – und damit der Lage und dem Zustand – entsprechen sowie die besonderen Eigenarten des Bewertungsobjekt hinreichend berücksichtigen.

Abweichungen gegenüber den am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gezahlten Mieten können auftreten. Mehr- oder Mindermieten aufgrund von rechtlichen Bindungen oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen sind gegebenenfalls im Rahmen der Beurteilung wirtschaftlicher Auswirkungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Ermittlung / Schätzung der Nettokaltmieten nimmt im Bewertungsfall maßgeblich Bezug auf den regionalen Mietspiegel, wobei Abweichungen hinsichtlich der Lage, Vermietbarkeit und der besonderen örtlichen Verhältnisse durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt sind.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als absoluter Betrag je Nutzungseinheit bzw. anteilig für das Bewirtschaftungsobjekt) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind.

Liegenschaftszinssatz

Der für die Objektart und -nutzung spezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter: Wertermittlung, veröffentlichten Durchschnittswerte sowie
- aufgrund Gewichtung aller verfügbaren bzw. veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Die Vervielfältigtabelle zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist als Anlage zur WertV und Anlage 4 WertR veröffentlicht.

Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zu berücksichtigen. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder im Ansatz der Normalherstellungskosten unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Auf die Begründungen zur Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren wird Bezug genommen.

4.4 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte 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 Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.4.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 193.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 183.000,00 € ermittelt.

4.4.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Entsprechend den zur Wertermittlung angewandten Verfahren sind deren Ergebnisse unter Würdigung ihrer Aussagekraft zur Bemessung des Verkehrswerts besonders zu gewichten (§ 7 Abs. 1 Satz 3 WertV). Bezüglich der Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s wird auf die Ausführungen „Zu den herangezogenen Verfahren“ verwiesen. Ein Verkehrswert als arithmetisches Mittel aus dem Sachwert und aus dem Ertragswert ist gemäß Urteil des BGH nicht sachgerecht.

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 Eigennutzungsobjekt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten (Wohnfläche, Ertrag, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz) standen für die Ertragswertermittlung in ausreichender Qualität (örtliche Vergleichsmieten, durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz) und die für das Sachwertverfahren (Rauminhalt, Normalherstellungskosten, Sachwert der baulichen Anlagen, Marktanpassungsfaktor) in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Erbbaurechte mit der Nutzung des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

4.5 Verkehrswert

Der Gesamt-Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaugrundstücks sowie des mit einer Garage bebauten Miteigentumsanteils an einem Erbbaugrundstück in 04711 Musterstadt, Prinz-Heinrich-Straße 9

Grundbuch von Unterstadt	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4712	Bestandverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung Unterstadt	Flur 11	Flurstück 12
Grundbuch von Unterstadt	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4713	Bestandverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung Unterstadt	Flur 11	Flurstück 13

wird zum Wertermittlungstichtag 1. September 2003 mit

€ 190.000,00

in Worten: einhundertneunzigtausend EUR geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet wurde.

Leverkusen, den 10. September 2003

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den jeweiligen Auftraggeber und den angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 5.1 Ausschnitt aus der Kreiskarte – Maßstab 1 : 50.000
- Anlage 5.2 Ausschnitt aus der Straßenkarte – Maßstab 1 : 24.500
- Anlage 5.3 Ausschnitt aus der Katasterkarte – Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5.5 Auszüge aus den Grundbüchern
- Anlage 5.6 Baubeschreibung
- Anlage 5.7 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5.8 Berechnung des Rauminhalts
- Anlage 5.9 Berechnung der Wohnflächen
- Anlage 5.10 Objektzeichnungen
- Anlage 5.11 Fotoübersichtsplan (Standorte)
Objektfotos

6 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

GERARDY, MÖCKEL, TROFF:

Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

KLEIBER, SIMON, WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. neu bearbeitete Auflage 2002

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken
Hannover, 1993.

SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung
Band I bis Band XI (Stand Juni 2003)

ZIMMERMANN, HELLER:

Der Verkehrswert von Grundstücken
Sankt Augustin 1995

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT MUSTERSTADT**

Der Grundstücksmarkt in Musterstadt – Jahresbericht 2002

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

WertV

Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

- **Urteil** des BGH vom 13.07.1970 (Az.: VII ZR 189/68)
Tenor der Urteils: *Der Verkehrswert als arithmetisches Mittel aus Sachwert und Ertragswert ist nicht sachgerecht.*
- **RECHTSENTSCHEID** des BayObLG vom 20.07.1983 (ZMR 1984, 66)
Tenor des Urteils: *Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt „wohnwertabhängig“.*
- **Urteil** des BGH vom 11.07.1997 (Az.: V ZR 11/96)
Tenor des Urteils: *Die Wohnflächenberechnung von Dachgeschosswohnungen.*

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 18.08.1896 (RGBl. S 195), zuletzt geändert durch Art. 1 Grundgesetz vom 09.04.2002 (BGBl. I S. 1239)

BauGB

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28. Juli 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

ErbbrVO

Verordnung über das Erbbaurecht in der Fassung vom 15.01.1919 (RGBl S 72, 122/BGBl III 403-6), zuletzt geändert durch Art 11 a Abs. 1 EuroEG vom 09.06.1998 (BGBl I 1242)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 Grundgesetz vom 09.09.2001 (BGBl I S. 2331)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Grundgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

WertR 2002

Wertermittlungs-Richtlinien 2002

in der Fassung vom 19. Juli 2002, als Beilage zu (BAnz Nr. 238a)vom 20.12.2002 bekannt gemacht

Rechtsgrundlagen der Beleihungswertermittlung

HypBankG

Hypothekendarlehenbankgesetz in der Fassung vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 2898), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1998 (BGBl. I S. 2674)

- **Grundsatzpapier** vom 14.10.1996 des Verbandes der Hypothekendarlehenbanken zum Beleihungswert von Immobilien (Konkretisierung des Beleihungswerts i. S. v. § 12 HBG)
- **Anweisungen** vom 06.04.1999 des Bundesamtes für Kreditwesen zur Kleindarlehnsgrenze und zur Befähigung der Sachverständigen