

KLAUS P. LEMMER
SACHVERSTÄNDIGER



Von der Industrie- und Handelskammer
Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger, gemäß DIN EN 45013
zertifiziert von *WF*, Zertifikat Nr. 0106-015

Internet: www.wertermittlung.com

Edelrather Weg 156 – 51375 Leverkusen
Ruf: **0214 / 85 55 90** – Telefax: **8 55 59 11**
E-Mail: lemmer@wertermittlung.com

Frau
Elfriede Mustermann
Theodor-Heuss-Straße 60
04711 Musterstadt

10. Februar 2003
P11-02-36

G U T A C H T E N

über a) den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks in 04711 Musterstadt, Theodor-Heuss-Straße 60

über b) den mit einem Wohnungsrecht belasteten Verkehrswert

Grundbuch von Hinterhof	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4711	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung Hinterhof	Flur 21	Flurstück 111
Eigentümer	Herr Dr. Heinrich Geber	

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 31. Dezember 2002 zu a) – unbelastet – ermittelt und geschätzt in Höhe von:

€ 364.000,00

in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend EUR

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 31. Dezember 2002 zu b) – belastet – ermittelt und geschätzt in Höhe von:

€ 348.400,00

in Worten: dreihundertachtundvierzigtausendvierhundert EUR

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten und 15 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.....	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.....	19
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	19
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	19
3.4	Außenanlagen.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	21
4.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.1.1.2	Hinweise und Bemerkungen zur Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	23
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	23
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks.....	24
4.2	Bodenwertermittlung.....	26
4.2.1	Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts.....	26
4.2.2	Ermittlung der Bodenwerts.....	27
4.2.2.1	Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert.....	28
4.2.2.2	Wertbeeinflussende Lagemerkmale.....	28
4.2.2.3	Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale.....	28
4.3	Sachwertermittlung.....	29
4.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	29
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.3.3	Sachwertberechnung.....	33
4.3.4	Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung.....	35
4.4	Ertragswertermittlung.....	38
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	38
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	39
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	41
4.4.4	Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung.....	42
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	44
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	44
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	45
4.6	Verkehrswert *) (unbelastet).....	46
4.7	Verkehrswert (belastet).....	47
5	Verzeichnis der Anlagen.....	48
6	Literaturverzeichnis.....	49
	Anlage 5.13 Wertminderung durch Wohnungsrecht.....	51

Vorbemerkungen:

Bei der Lektüre des Gutachtens und dessen Verwertung durch den Auftraggeber oder - nach vorheriger Zustimmung des Verfassers – durch berechtigte 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.

Hinweis:

Zur Erstellung dieses Gutachtens finden unterstützend die EDV-Programme WF-Bibliothek 7.0, WF-ProSa 2000/8 und MS-Office 97 Anwendung.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Frau
Elfriede Mustermann
Theodor-Heuss-Straße 60
04711 Musterstadt

Auftrag vom 17.12.2002

Eigentümer lt. Grundbuch: Herr
Dr. Heinrich Geber

Erklärungen des Auftraggebers: Die Auftraggeberin versichert, dass keine im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und (z. B. auch begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie keine Bodenverunreinigungen (sogen. Altlasten) insbesondere, dass keine Ausgleichsbeträge aufgrund Baugesetzbuch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten sowie keine 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. Kucheneinrichtung, Schrankeinbauten etc., sind nicht vorhanden bzw. bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Erstellung des Gutachtens sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

Wohnungsrecht für Herrn Dr. Heinrich Geber, geb. am 11.12.1902

- a) an den Wohnräumen im Erdgeschoss, bestehend aus: Wohn-/Schlafraum, Flur und Bad nebst der Mitbenutzung der Küche, der übrigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch und der Zuwegung dienenden Räume sowie der Terrasse und des Gartens

- b) an den Räumen im Kellergeschoss, bestehend aus: Bastelraum sowie allen zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen.
- c) Die mit der Ausübung des Wohnungsrechts verbundenen Kosten (Wohnungsnebenkosten, Heizung etc.) tragen die Eigentümer.

Haftung des Sachverständigen:

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber den Auftraggebern 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.

Die Auftraggeber verpflichten 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 zur Vermögensfeststellung und zum Zwecke der Erbregelung
Wertermittlungsstichtag:	31. Dezember 2002
Tage der Ortsbesichtigungen:	10.01.2003 und 24.01.2003
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Elfriede Mustermann Frau Dörthe Schmitz Herr Dr. Geber (zeitweise) und der Sachverständige

Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Wertermittlungsverordnung (WertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung für das Land NW (BauO NW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Energieeinsparverordnung (EnEV) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug vom 02.01.2003 aktuelle Liegenschaftskarte Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Bodenrichtwerte Jahresbericht des Gutachterausschusses Einsichtnahme in die Unterlagen des Auftraggebers aktueller Mietspiegel Informationen und Angaben des Auftraggebers örtliche Feststellungen aufgrund Besichtigung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 60
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 80.000 Einwohner) Ortsteil: Hinterhof
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 5.1):	
Nächstgelegene größere Orte:	Köln (Stadtmitte ca. 30 km)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf (Stadtmitte ca. 40 km)
Autobahnzufahrt:	A 3, Anschlussstelle 11 (Musterstadt) A 1, Anschlussstelle 22 (Nachbarstadt)
Deutsche Bahn:	Hbf. Köln (ca. 30 km), Bhf. Musterstadt-Mitte (ca. 7 km)
Flughafen:	„Konrad Adenauer“ Köln – Bonn (ca. 32 km) Düsseldorf International (ca. 46 km)
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 5.2)	Entfernung zum Ortszentrum Hinterhof ca. 1,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Wohnlage:	mittlere Wohnlage als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend offene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
Topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 5.3)

Straßenfront:	ca. 26 m
Mittlere Tiefe:	ca. 43 m
Grundstücksgröße:	Flurstück: 146 1 107 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	ausgebauter Wohn- und Ortsverkehrsstraße Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaut Fahrbahn mit Asphaltdecke Gehwege beidseitig vorhanden Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung Kanalanschlüsse für Regenwasser- und für Schmutzwasserbeseitigung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung Grundstückseinfriedung durch Mauer, Zaun und Hecken
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 liegt ein Grundbuchauszug vom 02.01.2002 vor.

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

Auftragsgemäß ist bei dieser Wertermittlung von der Fiktion auszugehen, dass ein Wohnungsrecht für Herrn Dr. Heinrich Geber, geb. am 11.12.1902

a) an den Wohnräumen im Erdgeschoss, bestehend aus: Wohn-/Schlafraum, Flur und Bad nebst der Mitbenutzung der Küche, der übrigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch und der Zuwegung dienenden Räume sowie der Terrasse und des Gartens

b) an den Räumen im Kellergeschoss, bestehend aus: Bastelraum sowie allen zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen.

eingetragen ist (vgl. Anlage 5.13).

c) Die mit der Ausübung des Wohnungsrechts verbundenen Kosten (Wohnungsnebenkosten, Heizung etc.) tragen die Eigentümer.

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:

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 vgl. Anlage 5.4).

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.

Auskunft: Stadt Musterstadt, Bescheid vom 30.12.2002

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 von der Auftraggeberin ausdrücklich versichert. Offensichtlich erkennbare Abweichungen oder Verstöße gegen Bestimmungen der BauO NW wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen bzw. sind 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.

Zum Ersatz zukünftigen Aufwandes für die Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen kann die Gemeinde Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz KAG erheben.

Auskunft: Stadt Musterstadt, Bescheid vom 06.01.2002

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

Auskunft: Stadt Musterstadt, Bescheid 15.01.2003

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

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus) mit einer angebauten Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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 Ortstermin 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,
freistehend

Das Gebäude ist unterkellert.
Das Dachgeschoss (DG) ist ausgebaut.

Hinweis: Das Gebäude ist in versetzten Geschossen erstellt, nachfolgend sind die jeweils höher liegenden Ebenen mit „+ ½ G“ bezeichnet.

Baujahr: 1962 (gemäß Bauakte)

Erweiterung / Modernisierung:	Dachgeschossausbau: Bauantrag und -genehmigung 1986
	Dachgeschossausbau und und Teilmodernisierung EG: Bauausführung 2000
Außenansicht:	Zement-Kratzputz – Rauhputz, teilw. Wärme-Dämm-Verkleidung mit Kunststoffverputz
	Sockel mit Riemchen-Verblendklinkerung / Verputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stampfbeton
Umfassungswände:	Schwemmstein-Mauerwerk
Innenwände:	Schwemmstein-Mauerwerk
Geschossdecken:	über KG und EG Stahlbeton, über DG abgehängte Gipskartondecke
Dach	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Falzziegel
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff
Kamin:	Formsteinkamin (Plewa, Simokat o. ä.) mit Edelstahl-Verrohrung
Treppen	
Kelleraußentreppe:	Betonstufen und –einfassung
Geschosstreppen:	Betonkonstruktion mit Terrakotta-Fliesen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

Kellergeschoss (KG):	Kellerabstellräume, Waschraum, Heizraum; KG + ½ G: Bastel-, Hausarbeits- und Abstellraum
Erdgeschoss (EG):	Windfang, Diele, Wohn- / Essraum, Küche, Schlafräum, Bad, Gäste-WC; EG + ½ G: 2 Schlafräume und Duschbad
Dachgeschoss (DG):	2 Wohn-/Arbeitsräume und Flur; DG + ½ G: Abstellraum

Soweit die vorbezeichneten Nutzungseinheiten überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich sind, werden diese zu folgender Beschreibungseinheit zusammengefasst und Abweichungen geschossweise nach EG / DG bezeichnet:

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller

Bodenbeläge:	Beton mit Verbundestrich teilw. mit Anstrich Ebene KG + ½ G: PVC-Belag
Wandbekleidungen:	überw. Verputz, teilw. mit Anstrich Ebene KG + ½ G: Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Betondecke Ebene KG + ½ G: Verputz mit Anstrich

Wohn- und Schlafräume EG, EG

Bodenbeläge:	Parkettboden / Holzlaminat
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich

Schlafräum EG

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Rauhfaser mit Anstrich

Diele / Windfang

Bodenbeläge:	Terrakotta-Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich

Deckenbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich
Küche	
Bodenbeläge:	Terrakotta-Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich
Bad, Gäste-WC	
Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 1,00 m / 1,50 m hoch, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich
Duschbad	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 1,2 m / 2,00 m hoch, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich
Wohn- und Arbeitsbereich DG	
Bodenbeläge:	Parkettboden / Holzlaminat
Wandbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Rauhfaser mit Anstrich
Fenster und Türen	
Fenster:	Kellergeschoss: einfache Stahlfenster Ebene KG + G: Holzfenster, einfach verglast mit Gitter EG: Holzfenster mit Isolierverglasung mit Holz-Rollläden, - renovierte Ber.: Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Kunststoff-Rollläden, - Terrassentüre: Holztüre, einfach verglast DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Fensterbänke: innen: Marmor / Schiefer außen: Werkstein

Türen

Außentüre:	massive Holztüre mit feststehendem verglasten Seitenteil
Innentüren:	EG: einfache Natur-Holztüren, teilw. mit Oberlicht / Glasfüllungen DG: moderne Holztüren mit Dekorverglasung
Kellertüren:	Holztüren mit Anstrich, teilw. Eisentüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	KG und EG: durchschnittliche Ausstattung, überw. technisch überaltert, DG: zeitgemäße Installation und Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (ca. 100 L Speicher) – Gasbetrieb, Kesselanlage – Installationsjahr 1984, Gasbrenner – Installationsjahr 1997 Heizrohrleitungen überwiegend Eisenrohre, im KG teilw. Kupferrohre Wärmeverteilung über Stahl-Flachheizkörper und Stahlradiatoren, nach Schätzung ca. 50 % insgesamt erneuert
Warmwasserversorgung:	über die Heizung
Sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, Wasserleitungen aus verzinkten Eisenrohren, Abflussleitungen Guss- und HT-Rohre
Bad EG:	eingebaute Wanne, WC, Waschtisch, überalterte Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be- und Entlüftung
Duschbad Ebene EG + ½ G:	massive Duschkabine, Waschtisch, überalterte Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be- und Entlüftung
Gäste-WC EG:	WC, Waschtisch, überalterte Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be- und Entlüftung

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

- Bauschäden und Baumängel:** Im Folgenden sind festgestellte Schäden und erkennbare Ursachen in kurzer Form bezeichnet:
- Sanierungsbedarf an den haustechnischen Gebäudeausstattungen und Einrichtungen (Heizungsanlagen, Rohrleitungssysteme, Elektroinstallationen) sowie Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV.
- Putzschäden am rückwärtigen Fassadenverputz.
- Weitere augenscheinlich feststellbare wesentlichen Baumängel oder -schäden waren bei den Besichtigungen nicht erkennbar.
- Die Berücksichtigung des Sanierungsbedarfs erfolgt bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Wertermittlung durch unverbindliche Kostenschätzung und bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens entsprechend.
- Grundrissgestaltung:** Die Raumgestaltung ist individuell und dem Baujahr entsprechend.
- 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.
- Folgende wirtschaftliche Wertminderungen und deren erkennbare Ursachen – in kurzer Form bezeichnet – wurden festgestellt:
- unzureichende Außenwand-Wärmedämmung mit Auswirkungen auf den Energieverbrauch
- überalterte Qualität und Standard z. B. der Einrichtung und Ausstattung der Sanitärräume
- Die Bemessung der wirtschaftlichen Wertminderungen erfolgt bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens im Ansatz der Erträge bzw. erhöhter Betriebskosten.
- Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens finden die Abweichungen bei der Bemessung der Normalherstellungskosten Berücksichtigung.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist überwiegend gut.
Es besteht Unterhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung,
Markise
Keller-Außentreppe
Terrasse

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: angebaute eingeschossige Garage

Baujahr: 1962

Außenansicht: Verputz und Holzbretterverkleidungen (teilw.)

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungswände: Schwemmstein-Mauerwerk mit Verputz

Geschossdecke: Sparrendach

Dach: Pultdach mit Ziegeldeckung

Boden: Beton mit Verbundestrich

Fenster: einfach verglaste Metallfenster

Garagentor / -türe: Holz-Schwinger,
rückwärtiger Ausgang – Holz-Rahmentüre

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	Heizungs- und Wasseranschluss, Zwischendecke auf Holzstützen
Bauschäden und Baumängel:	Bei der Besichtigung waren weiter keine augenscheinlich feststellbaren wesentlichen Baumängel oder -schäden erkennbar.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich.

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 Hofbefestigung (Stellplatzflächen) mit Betonpflasterung Gartenterrasse mit Stützmauern aus Bruchstein straßenseitige Grundstücksbegrenzungsmauer durch Mauer mit aufgesetzem Zaun und Tor rückwärtige Grundstückseinfriedung mit Zaun auf Sockelmauern sowie Hecken Garten-Gerätehaus
Nicht bauliche Außenanlagen:	ortsübliche Freiflächenbegrünung mit überwiegend älterem Baumbestand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in 04711 Musterstadt, Theodor-Heuss-Straße 60 zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2002 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Hinterhof	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4711	Bestandsverzeichnis Ifd. Nr. 1	
Gemarkung Hinterhof	Flur 21	Flurstück 111	Größe <u>1.107 m²</u>
Fläche insgesamt:			1.107 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 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). Ein Verkehrswert als

arithmetisches Mittel aus Sachwert und Ertragswert ist gemäß Urteil des BGH nicht sachgerecht (vgl. Literaturverzeichnis „Rechtsgrundlagen der Wertermittlung“).

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.

4.1.1.2 Hinweise und 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 Marktanpassungsfaktoren 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.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 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 sind sowie wenn sie
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- 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. 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).

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Einfamilienhausgrundstücke werden vorrangig das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist u. a. und 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, 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 an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens bestehen nicht, weil keine ausreichende 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 bekannt sind.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung (Bebauung) verwendet oder mit bereits vorhandenen Gebäuden erworben 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 den Auswahlkriterien „Mechanismen zur Kaufpreisbildung 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.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts

Bodenrichtwerte werden vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf der gesetzlichen Grundlage des § 196 BauGB jeweils zum Ende eines Kalenderjahres ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Auf die zum Stichtag 31.12.2001 veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses in der Stadt Musterstadt wird Bezug genommen.

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 31.12.2001 und die durch Überprüfung festgestellten Merkmale Bezug genommen:

Lage: Weilerhof	Straßenfront	ca. 15 m
	Grundstückstiefe	ca. 40 m
	Bebauung	2 Geschosse, GFZ 0,45
	Bauweise	offen
	Nutzung	Wohnen
	Grundstücksgröße	600 m ²
	Bodenrichtwert	250,00 €/m ² , teilw. beitragspflichtig
	Erschließungsbeitrag	ca. 20,00 €/m ²

Lage: Nussweg	Straßenfront	ca. 15 m
	Grundstückstiefe	ca. 50 m
	Bebauung	2 Geschosse, GFZ 0,36
	Bauweise	offen
	Nutzung	Wohnen
	Grundstücksgröße	750 m ²
	Bodenrichtwert	240,00 €/m ² , beitragsfrei

Lage: Schleistraße	Straßenfront	ca. 8 m
	Grundstückstiefe	ca. 35 m
	Bebauung	2 Geschosse, GFZ 0,70
	Bauweise	geschlossen
	Nutzung	Wohnen
	Grundstücksgröße	280 m ²
	Bodenrichtwert	280,00 €/m ² , beitragsfrei

Die Summe der Richtwerte in der Bodenrichtwertzone ergibt ein Mischpreisverhältnis von 790,00 € / 3 = 263,00 €/m², bei einer durchschnittlichen GFZ von 0,50 und einer mittleren Grundstücksgröße von 550 m² - entsprechend rd. = 260,00 €/m².

4.2.2 Ermittlung der Bodenwerts

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2001	31.12.2002	× 1,02	vgl. Ziffer 4.2.2.1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,95	vgl. Ziffer 4.2.2.2
GFZ	0,50	0,36	× 0,88	vgl. Ziffer 4.2.2.3
Fläche (m ²)	550	1107	× 0,86	vgl. Ziffer 4.2.2.3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Tiefe (m)	40	44	× 1,00	
Breite (m)	14	25,70	× 1,00	
Zuschnitt	rechteckig	unregelmäßig	× 1,00	
Angepasster beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert			= 190,67 €/m ²	
Relativer Bodenwert			= 190,67 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	190,67 €/m ²
Abschlag zur Rundung	-0,67 €/m ²
Relativer Bodenwert	=190,00 €/m ²
Gesamtfläche	× 1.107 m ²
Bodenwert	= <u>210.330,00 €</u>

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2002 insgesamt 210.330,00 €

4.2.2.1 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.

4.2.2.2 Wertbeeinflussende Lagemerkmale

Die Lagemerkmale der Bodenrichtwertgrundstücke nehmen u. a. Bezug auf die Beurteilung ihrer Wohnwertqualität, die von unterschiedlichen Einflüssen, wie z. B. Wohnumfeld, Nachbarbebauung, Bebauungsdichte und Immissionen durch Straßenverkehr beeinflusst wird. Im Bewertungsfall werden die Lageunterschiede zwischen den im Siedlungsgebiet gelegenen Richtwertgrundstücken und dem von den vorgenannten Einflüssen betroffenen Bewertungsgrundstück berücksichtigt.

4.2.2.3 Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale

Gegenüber der auf der Grundlage der BauNVO festgestellten Nutzung der Richtwertgrundstücke ist der Bodenrichtwert auf die Wertverhältnisse des Bewertungsgrundstücks, entsprechend seiner baulichen Ausnutzung, umzurechnen. Zur Feststellung der Wertverhältnisse von gleichartigen Grundstücken sind bei Abweichungen in der baulichen Ausnutzung GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR, Anlage 23, angeboten.

Bei übereinstimmender GFZ bzw. nach erfolgter GFZ-Umrechnung besitzen unterschiedlich große Grundstücke voneinander abweichende relative Bodenwerte. Hierzu sind in der Literatur Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die u. a. von den Gutachterausschüssen in den Städten Musterstadt, Berg. Gladbach, Köln und Bonn ermittelt wurden. Vom Gutachterausschuss Musterstadt sind die Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei vergleichbaren Grundstücken (vgl. Anlage 5.8) ermittelt worden. Auf dieser Grundlage wird ein Abschlag von 14 % geschätzt.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2 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 (Bruttogeschossfläche – 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 Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen 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 Erfahrungssätze (Prozentsätze) 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.

4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.145 m ³	41 m ³
Baupreisindex (BPI) 31.12.2002 (2000 = 100)	99,9	99,9
Normalherstellungskosten (ohne BNK) NHK im Basisjahr (2000) NHK am Wertermittlungsstichtag	223,00 €/m ³ BRI 222,78 €/m ³ BRI	115,00 €/m ³ BRI 114,89 €/m ³ BRI
Herstellungswert (ohne BNK) Normgebäude gemäß NHK 2000 besondere Bauteile	255.083,10 € 10.000,00 €	4.710,49 €
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	265.083,10 €	4.710,49 €
Baunebenkosten (BNK) Prozentual Betrag	14 % 37.111,63 €	8 % 376,84 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) Alterswertminderung Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) Prozentual Betrag	302.194,73 € nach Ross 100 Jahre/70 Jahre 19,5 % 58.927,97 €	5.087,33 € nach Ross 70 Jahre/30 Jahre 44,9 % 2.284,21 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude)	243.266,76 €	2.803,12 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	243.266,76 €	2.803,12 €

Gebäudewerte insgesamt		246.069,88 €
Wert der Außenanlagen	+	10.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	256.069,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	210.330,00 €
vorläufiger Sachwert	=	466.399,88 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	396.439,90 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	25.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	371.439,90 €
	rd.	371.000,00 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung	3.000,00 €
Kelleraußentreppe mit Einfassung	3.000,00 €
überdachte Terrasse	4.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Versorgungsanlagen für Strom, Wasser und Gas	2.000,00 €
Anschluss an die öffentliche Kanalisation	2.000,00 €
Haus- und Garagenzuwegung, Umgang	2.000,00 €
Gartenmauern und Pflanzungen	1.500,00 €
Grundstückseinfriedung (Sockelmauer mit Holzzaun)	2.500,00 €
Summe	10.000,00 €

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Baumängel und -schäden – wirtschaftliche Wertminderungen	Wertbeeinflussung insg.
Sanierungsbedarf der technischen Gebäudeausstattungen: Heizungsanlagen, Rohrleitungssysteme, Elektroinstallationen Modernisierungs- und Erneuerungserfordernisse: sanitäre Anlagen und Einrichtungen Wärmedämmmaßnahmen	- 25.000,00 €
Summe	- 25.000,00 €

4.3.4 Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen des Gebäuderauminhalts (vgl. Anlage 5.9) wurden von mir überprüft. 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 auf der Grundlage des aktuellen Berichts des Statistischen Bundesamts, Fachserie 17, Reihe 4, abgeleitet und an den Stichtag der Wertermittlung durch Inter- bzw. Extrapolation angepasst.

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 Außenanlagen – 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.

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 in der Wertermittlungsliteratur empfohlenen Modelle angewendet. Im Bewertungsfall wurde dabei von der auf den Zeitpunkt der Bauerstellung bemessenen üblichen 100-jährigen Gesamtnutzungsdauer abgewichen und aufgrund der am Gebäude bisher durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren geschätzt.

Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In der Gebäudebeschreibung sind Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen aufgeführt. Die für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen bzw. in den Normalherstellungskosten als schon durchgeführt unterstellten Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten oder wertverbessernder Auswirkungen) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Nicht periodische Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung sind auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. Eine Einzelfallbegutachtung und exakte Kostenermittlung ist grundsätzlich erforderlich.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens sind die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gleichermaßen zu berücksichtigen.

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 (vgl. Anlage 5.10) rd. 24 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts bzw. des an den Herstellungskosten orientiert berechneten Substanzwerts.

Vom zuständigen Gutachterausschuss sind Marktanpassungsfaktoren von ca. 18 % für Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjekts aus Verkaufsfällen abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht graphisch dargestellt und veröffentlicht worden, auf die Bezug genommen wird (vgl. Anlage 5.10).

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 0,85 sachgerecht.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Soweit nicht bereits im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise vermerkt, sind eventuelle Abweichungen vom normalen baulichen Zustand berücksichtigt. Mit Auswirkungen auf das Ergebnis im Ertragswertverfahren ermittelte wertmindernde oder werterhöhende besondere Umstände beeinflussen das Ergebnis der Wertermittlung im Sachwertverfahren gleichermaßen und sind zu übernehmen.

Die nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.02.2002 notwendigerweise berücksichtigten Aufwendungen sind Schätzungen. Eine exakte Kostenermittlung ist grundsätzlich erforderlich.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 17 WertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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.

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.

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzeinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ² / Stück)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	207	6,50	1.345,50	16.146,00
Garage	Einstellplatz	1	40,00	40,00	480,00
Summe		207		1.385,50	16.626,00

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

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.626,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.992,68 €
jährlicher Reinertrag	=	13.633,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,5 % von 210.330,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	7.361,55 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	6.271,77 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 70 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,000
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	163.066,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	210.330,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	373.396,02 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	–	25.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks	=	348.396,02 €
	rd.	348.000,00 €

4.4.4 Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anlagen 5.11) 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 dann unberücksichtigt, wenn deren derzeitige Nutzung im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung unzulässig ist.

Rohertrag

Die Grundlagen der Ermittlung des Rohertrags sind die 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 01.03.2001 und
- auch 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 von Ein- und Zweifamilienhäusern dienen die Angaben im Mietspiegel insoweit 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 Wertermittlungstichtag 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 (vgl. Anlage 5.12) unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter: Wertermittlung, veröffentlichten Durchschnittswerte sowie
- aufgrund Gewichtung aller verfügbaren bzw. veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Die Vielfältigkeitstabelle 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 Wertermittlungstichtag“ 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Auf die Begründungen zur Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren wird Bezug genommen.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Soweit nicht bereits im Ansatz der Mieten berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise vermerkt, sind eventuelle wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen berücksichtigt. Mit Auswirkungen auf das Ergebnis im Sachwertverfahren ermittelte wertmindernde oder werterhöhende besondere Umstände beeinflussen das Ergebnis der Wertermittlung im Ertragswertverfahren gleichermaßen und sind zu übernehmen.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren 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.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als 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.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 371.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 348.000,00 € ermittelt.

4.5.4 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 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 des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Mechanismen zur Kaufpreisbildung und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit:

das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= 0,400 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[371.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 348.000,00 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd.} \quad 364.000,00 \text{ €}.$

4.6 Verkehrswert ^{*)}(unbelastet)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks in 04711 Musterstadt, Theodor-Heuss-Straße 60

Grundbuch von Hinterhof	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4711	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung Hinterhof	Flur 21	Flurstück 111

wird zum Wertermittlungstichtag 31. Dezember 2002 mit

364.000,00 €

in Worten dreihundertvierundsechzigtausend EUR geschätzt.

^{*)}Der Verkehrswert ist gemäß der Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch wie folgt bezeichnet:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Verständlicher sind die folgenden Verkehrswertdefinitionen:

Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall unter Berücksichtigung aller Tatsachen am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis.

Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

4.7 Verkehrswert (belastet)

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks in 04711 Musterstadt, Theodor-Heuss-Straße 60 wurde zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2002 ermittelt:

Verkehrswert – unbelastet: 364.000,00 €

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert unter der Fiktion zu ermitteln, dass in das Grundbuch folgendes Recht zur Eintragung gelangt:

Wohnungsrecht für Herrn Dr. Heinrich Geber, geb. am 11.12.1902

- a) an den Wohnräumen im Erdgeschoss, bestehend aus: Wohn-/Schlafraum, Flur und Bad nebst der Mitbenutzung der Küche, der übrigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch und der Zuwegung dienenden Räume sowie der Terrasse und des Gartens und
- b) an den Räumen im Kellergeschoss, bestehend aus: Bastelraum sowie allen zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen.

Die mit der Ausübung des Wohnungsrechts verbundenen Kosten (Wohnungsnebenkosten, Heizung etc.) tragen die Eigentümer.

Wertminderung durch das Wohnungsrecht – vgl. Anlage 5.13 - 15.600,00 €

Verkehrswert – belastet 348.400,00 €

Der mit einem Wohnungsrecht für Herrn Dr. Heinrich Geber, geb. am 11.12.1902, belastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks in 04711 Musterstadt, Theodor-Heuss-Straße 60

**Grundbuch
von Hinterhof**

**Amtsgericht Musterstadt
Blatt 3094**

**Bestandsverzeichnis
Ifd. Nr. 1**

**wird zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember 2002 mit 348.400,00 €
in Worten dreihundertachtundvierzigtausendvierhundert 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.

Musterstadt, den 10. Februar 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 : 15.000
- Anlage 5.3 Ausschnitt aus der Katasterkarte – Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5.5 Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 5.6 Baubeschreibung
- Anlage 5.7 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5.8 Bodenwertabweichungen
- Anlage 5.9 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts
- Anlage 5.10 Marktanpassungsfaktoren
- Anlage 5.11 Ermittlung der Wohnflächen
- Anlage 5.12 Liegenschaftszinssätze
- Anlage 5.13 Wertminderung durch Wohnungsrecht
- Anlage 5.14 Objektzeichnungen
- Anlage 5.15 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 Oktober 2002)

ZIMMERMANN, HELLER:

Der Verkehrswert von Grundstücken
Sankt Augustin 1995

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT MUSTERSTADT**

Grundstücksmarktbericht Musterstadt 2001

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 246/96)

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)

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 91

Wertermittlungs-Richtlinien 1991

I. in der Fassung vom 11. Juni 1991 (BAnz Nr. 182a), zuletzt geändert durch Erlass des BMBau vom 03.05.2001 (BAnz Nr. 109)

II. in der Fassung vom 11.06.1991 (BAnz Nr. 146), zuletzt ergänzt durch Änderung vom 07.03.1994 (RS I 3-630504-30)

Anlage 5.13 Wertminderung durch Wohnungsrecht

Wohnungsrecht

Das Grundstück ist am Wertermittlungsstichtag mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit – unentgeltliches Wohnungsrecht – zugunsten des Berechtigten belastet.

Der Berechtigte hat ein Lebensalter von 100 Jahren.

- Die Nutzung der Garage und die Mitbenutzung des Hausgartens sind in das Recht eingeschlossen.
- Die das Wohnungsrecht betreffenden anteiligen Grundsteuern und Gebäudeversicherungen werden von den Eigentümern getragen.
- Die Erhaltung des wirtschaftlichen Bestands der dem Wohnungsrecht zugeordneten Räume und baulichen Anlagen im Umfang der »gewöhnlichen Unterhaltung« obliegt den Eigentümern.
- Die Eigentümer tragen die durch die Ausnutzung des Wohnungsrechts verursachten Nebenkosten.

1. Vorbemerkung

Zur Ermittlung der Belastungen durch das Wohnungsrecht wird der Mietwert (Nettokaltmiete) der Wohnräume und der von dem Recht sonst betroffenen baulichen und nicht baulichen Anlagen zugrundegelegt.

Zur Ermittlung der Wertminderung ist der Minderertrag auf den Zeitpunkt der Wertermittlung zu kapitalisieren. Das Wohnungsrecht endet mit dem Tode des Berechtigten, so dass eine Kapitalisierung des Mietausfalls als Leibrente erfolgen muss.

Maßgeblich bei der Wahl des zur Kapitalisierung verwendeten Zinssatzes ist, dass dem Eigentümer der Zins entgeht - Kapitalzins -, den er bei Anlage der Mieterträge erhielte. Da sich aber der entgangene Mietzins aufgrund dynamischer Marktentwicklung (infolge von Mietpreisänderungen) verändert, ist für die Kapitalisierung neben dem Kapitalzinssatz der anzuwendende Dynamikzinssatz entsprechend der Mietpreisänderung zu schätzen.

2. Verfahren

Die Ermittlung von Belastungen aufgrund von Wohnungsrechten erfolgt gelegentlich auch unter der Bewertung des Mietausfalls als Zeitrente, wobei die Laufzeit der statistischen Lebenserwartung gleichgesetzt wird. Diese Vorgehensweise ist jedoch nicht zu empfehlen. Denn im Unterschied zu den Zeitrentenbarwertfaktoren berücksichtigen die Leibrentenbarwertfaktoren in jedem Jahr die Wahrscheinlichkeit, dass ein Berechtigter das statistische Endalter überlebt.

Im Bewertungsfall ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsberechtigte bereits ein Lebensalter erreicht hat, für welches keine hinreichend gesicherten statistischen Daten zur Verfügung stehen.

Aus den Extrapolationen der Leibrentenbarwertfaktoren – auf den Grundlagen der mit Vollendung des 90. Lebensjahres endenden abgekürzten Sterbetafel 1997/99 für Deutschland (insgesamt) – lassen sich Leibrentenbarwertfaktoren ableiten von

- 1,818280 im Lebensalter von 100 Jahren
- 2,384656 im Lebensalter von 95 Jahren
- 3.176138 im Lebensalter von 90 Jahren.

Unter Beachtung a) der höchst persönlichen Umstände des Berechtigten und b) der erheblichen Ungenauigkeiten der statistischen Ausgangslage ist bei der nachfolgenden Berechnung des Barwerts des Wohnungsrechts von einem „biologischen“ Lebensalter des Berechtigten von 95 Jahren ausgegangen.

Methode:

Bestimmung des Mietwerts des Wohnung:

Wohnfläche		55,78 m ²
	rd.	56,00 m ²
monatliche Nettokaltmiete	€	6,50 m ²

Die Bestimmung der Nettokaltmiete erfolgt nach Maßgabe der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Erträge. Hierin eingeschlossen ist die Mitbenutzung des Gartens.

Die durch ein Wohnungsrecht entstehende Wertminderung des Grundstücks ist nicht einfach dem entgangenen Mietwert der Räume gleichzusetzen. Die Belastung durch das Wohnungsrecht erhöht die Risiken der Eigentümer hinsichtlich künftiger höherer - als der hier bewerteten - Ertragsminderung sowie eines Währungsverfalls und der Unmöglichkeit der Kündigung. Mit Rücksicht auf diese höheren Risiken ist der normale Mietwert um einen Zuschlag von 10 % (Zuschlag nach Bauer, OLG Bremen, Urteil vom 29.11.1967 UB c 5/67) zu erhöhen.

Die Kosten der »gewöhnlichen Unterhaltung« des mit dem Wohnungsrecht belasteten Gebäudeteils tragen die Eigentümer. Insoweit entsteht den Eigentümern ein Wertnachteil aus dem Aufwand anteiliger Instandhaltungskosten, der im Wertermittlungsfall mit 5 % der Nettokaltmiete geschätzt wird.

Die mit der Ausübung des Wohnungsrechts verbundenen Kosten des Betriebs für Heizung, Wasser, Strom, kommunale Abgaben etc. tragen die Eigentümer. Demgemäß entstehen den Eigentümern Kosten, die im Wertermittlungsfall mit 30 % des monatlichen Nutzwerts geschätzt werden.

Mietwertberechnung:

Nettokaltmiete je m ²		€	6,50
Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter	10 % +	€	0,65
Instandhaltungsaufwand	5 % +	€	<u>0,32</u>
Nutzwert der Wohnräume je m ²	=	€	7,47
Betriebskosten	30 % +	€	<u>2,25</u>
		€	9,72

Der Folgeberechnung liegt versicherungsmathematisch zugrunde, dass es sich um einen Berechtigten männlichen Geschlechts handelt.

Die monatlichen Mietausfälle werden als Rentenrate aufgefasst und zum Barwert (B_x) einer Leibrente (da an das Leben des Berechtigten gebunden) kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz »p« ergibt sich als dynamischer Kapitalzinssatz:

$$p = k - s = 5 \% - 1,5 \% = 3,5 \%$$

k = Kapitalzinssatz und
s = jährliche Mietsteigerungsrate (näherungsweise Liegenschaftszinssatz)

Berechnungsformel:

$$B_x = (R + U + K) \times a_x^{(12)}$$

B_x = Wert eines Wohnungsrechts bis zum Tode des Berechtigten

a_x⁽¹²⁾ = Leibrentenbarwertfaktor auf der Basis monatlich vorschüssig zahlbarer Rente für einen männlichen Berechtigten im Alter 95 Jahre = 2,384646

R = jährlicher Betrag des Mietausfalls

U = jährlicher Betrag der von den Eigentümern zu übernehmenden Nebenkosten

K = jährlicher Betrag der von den Eigentümern zu tragenden Betriebskosten

Im Bewertungsfall ist R:

Wohnfläche	56 m ² x je m ²	€	9,72
Mietwert der Wohnräume monatlich		€	544,32
Mietwert der Wohnung jährlich		€	6 531,84
R	=	rd. €	6.532,00

Berechnung:

B _x	=	€ 6.532,00 x 2,384646	€ 15.576,50
			rd. € 15.600,00

Die kapitalisierte Wertminderung (Rentenbarwert) aufgrund des Wohnungsrechts für Herrn Dr. Heinrich Geber wird am Wertermittlungstichtag 31. Dezember 2002 auf

€ 15.600,00

in Worten: fünfzehntausendsechshundert EUR geschätzt.

Musterstadt, den 10. Februar 2003