

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	22
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung.....	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung	32
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.5	Verkehrswert	36

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	38
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Musterstrasse 55 37xxx Musterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von xxxxxxxx Blatt xxxxxxxx Amtsgericht xxxxxxxxxxxxx Zw. xxxxxxxx
Katasterangaben:	Gemarkung xxxxxx Flur xxx Flurstück 1xxxx Land- wirtschaftsfläche xxxxxxxx Straße mit xxx m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht xxxx xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx Auftrag vom xx.xx.200x
Eigentümer:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	xx.xx.200x (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	xx.xx.200x
Teilnehmer am Ortstermin:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese
Gutachtenerstellung im wesentlichen folgende
Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszug vom xx.xx.200x und
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom
xx.xx.200x

Vom Eigentümer (Herrn xxxx) wurden
folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Angaben zur Berechnung der Wohn- u. Nutzfläche
Angaben zur Berechnung des Bruttorauminhaltes
Angaben zur Gebäudebeschreibung
Zeichnungen, Grundrisse, Schnitt vom Gebäude

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen
beschafft:

Bodenrichtwertauskunft des zuständigen
Gutachterausschusses
Auskunft Denkmalschutzbehörde
Liegenschaftskarte 1:1000 mit Kennzeichnung des
Bewertungsgrundstücks
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener
Bibliothek

Gutachtenerstellung unter Mitwir-
kung von:

Durch den Sachverständigen wurden folgende
Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung
durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den
zuständigen Ämtern und Behörden.
Protokollierung der Ortsbesichtigung, und Entwurf
der Grundstücks und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeit wurden durch den
Sachverständigen soweit es möglich war auf
Richtigkeit und Plausibilität überprüft, nötigenfalls
ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Ort und Einwohnerzahl:	xxxxxxxxxxxx ca. xxxxxxx Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	
Nächstgelegene größere Orte:	xxxxxxxxxxxx ca. xx km entfernt
Landeshauptstadt:	xxxxxxxx ca. xx km entfernt
Bundesstrassen:	Bxxxxx ca. xx km entfernt
Autobahnzufahrt:	Ax Auffahrt xxxxxxxxxxxxxxx
Bahnhof:	xx xx ca. xx km entfernt
Flughafen:	xxxxxxxx entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	xxxxxx; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. xxxxxx Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sowie im Ortszentrum; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung
Beeinträchtigungen:	Das Wohngebiet in welchem sich unser Bewertungsgrundstück befindet liegt unmittelbar an der Bundesstrasse xxx.

Überdurchschnittliche Immissionsbelastung durch

Straßenverkehr von der Bundesstrasse xxx.

Topografie: Leicht hängige Lage, von der Strasse ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. x m
Mittlere Tiefe: ca. xx m

Grundstücksgröße: xxx m²

Bemerkungen: Rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: xxxxxxxxstrasse

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, Gehweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elekt. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Einfriedung durch Holz bzw. Maschendrahtzaun.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden augenscheinlich ersichtlich

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

Aussagekräftige Informationen hierzu konnte der Eigentümer xxx der xxxx nicht zur Verfügung stellen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom xx.xx.xxxx vor,

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist vermerkt, laufende Nr. 1 Gemarkung xxxxxx Flur xx Flurstück xxxxx Landwirtschaftsfläche xxxxxxxxxxxxxx zu xxx m²

In Abteilung II des Grundbuchs von xxxxxxxxxxxx, Blatt xxxx besteht folgende, wertbeeinflussende Eintragung.

Über das Vermögen des Herrn xxxxxxxxxxxxxx (Abt. lxx) ist das xxxxxxxxxxxxxx eröffnet (Amtsgericht Mühlhausen, Az: xxxx); eingetragen am xx.xx.xxxx.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx AZ: xxx.xx); eingetragen am xx.xx..200x

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Über den Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde der Sachverständige mit Beauftragung informiert. Dem Sachverständigen liegt ein Auszug von der entsprechenden Behörde vom xx.xx.200x aus dem Baulastenverzeichnis vor.
Es sind keine Baulasten eingetragen

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft vom xxxxxxxxxxxxxxxx untere Denkmalschutzbehörde vom xx.xx.200x, ist das Grundstück nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 xxxxxx Denkmalschutzgesetz (xxxDSchG) im Denkmalsbuch des xxxxxxxxxxxxxxxx erfasst.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (x) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

WA = Allgemeines Wohngebiet
1 Vollgeschosse
GRZ = xx (Grundflächenzahl)
GFZ = xx (Geschossflächenzahl)
offene Bauweise
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen, Flächen- und m²- Angaben, sowie der von mir beschafften Unterlagen und des realistischen Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): xxxxxxxxxxxxxxxx

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und xxxxxxxxxxxxxxxx

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurde telefonisch am xx.xx.200x von der Gemeindeverwaltung xxxxxxxxxxxxxxxx Bauamt Frau xxxxxxxxxxxxxxxx eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch (fernmündlich) eingeholt und berufen auf Angaben des Bauamts.

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

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäude- beschreibung)xx xx xx,
Baujahr:	Xxxxx, Angaben vom Mieter
Modernisierung:	Keine erforderlich
Erweiterungsmöglichkeiten:	xxxxxxxxxxxxxxxx ist ausbaufähig. Eine derzeitige Baugenehmigung liegt nicht vor
Außenansicht:	Verputzt, xxxxxxxx , gestrichen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	xxxxxxxxxxxxx
Fundamente:	Stahlbetonplatte
Kellerwände:	Mauerwerk, Ziegelstein
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelstein
Innenwände:	Mauerwerk, Ziegelstein
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken aus Filigranelementen
Hauseingang(sbereich):	Tritt mit Betonpflaster
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	xxxxxxxxxxxx mit Holzgeländer
Treppe zum Dachraum:	Einschubleiter, klappbar

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Nicht vorhanden
Erdgeschoss:	xx xx.

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge: Terrasse im xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Fenster und Türen

Fenster: xxxxxxxxxfenster weiß, mit Wärmeschutzverglasung und innenliegenden Kunststoffsprossen

Türen:

Eingangstür: Außentür Kunststoff weiß, einflügelig mit Glasausschnitt

Zimmertüren: Röhrenspanplatte furniert

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Heizung: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Warmwasserversorgung: Zentral über xxxxxxxxx

Sanitäre Installation: Gäste WC xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Nichts bekannt

Küchenausstattung: Nicht in unserer Wertermittlung enthalten

Keller und Dach

Keller: Nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten

Dachform: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dacheindeckung: Betondachziegel
Dachrinnen aus Zinkblech

Bodenbeläge im Dachraum: Holzbretter

Kamin: Keiner vorhanden

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc. vorgenommen wurde.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Keine bekannt

Besondere Einrichtungen: Keine bekannt

Belichtung und Besonnung: Normal

Grundrissgestaltung: Normal

Bauschäden und Baumängel: Keine bekannt nach Aussage des Mieters

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine

sonstige Besonderheiten: Keine

3.3 Nebengebäude

Keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentlxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 3xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx zum Wertermittlungsstichtag xx.xx.200x ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch

Blatt

lfd. Nr.

Xxxxxxxxxx	Xxxxx	X	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Xxxxxxxxxx	Xx	xxxxx	xxxx m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 15-20 WertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV). Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu

berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **xx,00 €/m²** zum **Stichtag xx.xx.2006**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Art der Nutzung	=	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	xx
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	xxxx
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	0

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	xx.xx.200x
Entwicklungszustand	=	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Art der Nutzung	=	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	xx
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	xx
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	xxxxx
Grundstückstiefe	=	xxx
Grundstücksbreite	=	xx

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Werter-

mittlungsstichtag 22.05.2007 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= xx,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= xx,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	xx.xx.200x	xx.xx.200x	× 1,00	E03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= xx,00 €/m ²	E04a
GFZ	0,8	0,8	× 1,00	
GRZ	0,40	0,40	1,00	
Fläche (m ²)	0	407	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	0	46,5	× 1,00	
Breite (m)	0	9	× 1,00	
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= xx,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= xx,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= xx,00 €/m²	
Fläche	× 4xx m ²	
b/a-freier Bodenwert	= xxxxxx,00 € rd. xxxxxx,00 €	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag xx.xx.200x insgesamt **xxxxxx,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E03

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E04a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

des Grundstücks.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs)-Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

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

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

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden konnten vom Sachverständigen augenscheinlich nicht erkannt werden. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)**

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

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

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt

mittels eines Marktanpassungsfaktors.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus		
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	xxxxxxx,00 m ³		
Baupreisindex (BPI) 22.05.2007 (2000 = 100)	10xx		
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	xxxx,00 €/m ³ BRI		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	Xxxx €/m ³ BRI		
Herstellungswert (ohne BNK)			
• Normgebäude	Xxxxxxxxx €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	Xxxxxxxxx €		
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	14,00 %		
• Betrag	Xxxxxxxxx €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	Xxxxxxxxx €		
Alterswertminderung			
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Ross xx Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	75 Jahre		
• Prozentual	X,63 %		
• Betrag	Xxxxxxx €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	Xxxxxxxxx €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	Xxxxxxxxxxxxx €		

Gebäudewerte insgesamt		Xxxxxx,16 €
Wert der Außenanlagen	+	5.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	xxx.063,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	Xxxxxx,00 €
vorläufiger Sachwert	=	xxx.599,16 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,xx
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	xxx.851,27 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	x.000,00 €
Sachwert	=	xxx.851,27 €
	rd.	xxx.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) wurde **unter Berücksichtigung der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen** von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw. Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Putz mit Fenster- und Türefassungen geputzt, Vormauersteine gefugt, Wärmedämmputz
Innenwand- bekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch
Decken- bekleidung (rel. Anteil 1,00 %)	mittel	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten
Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, Fliesen (mittlere Preisklasse)
Dachdeckung (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fenster (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	einfach	einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen; einfache Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	gehoben	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Etspeicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
Sanitär etc. (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung
Elektro- installation (rel. Anteil 3,00 %)	mittel	einfache EITInstallation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen bessere Beleuchtungskörper einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 46,00 % davon:	einfach mittel gehoben	6,00 % 29,00 % 11,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2xxx für das Gebäude: Einfamilienhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)

Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv

Gebäudetyp: EG + OG, SD (nicht ausgeb.)

Ausstattungsstandard:gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	xx0,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: EG+OG, SD (nicht ausgeb.)	x	1,00
Ausstattungsstandard: gehoben	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 2000	x	1,00
Werteinfluss wegen: Doppelhäuser	x	0,99

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:

• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	1,150
modifizierter NHK-Grundwert	=	xxx,78 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	xx0,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohn- häuser, massiv	
Gebäudetyp:	EG+OG, SD (nicht ausgeb.)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,84
(fiktives) Baujahr:	2000	x 1,00
Werteinfluss wegen:	Doppelhäuser	x 0,99
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abwei- chender Rauminhalt (BRI)	x	1,150
modifizierter NHK-Grundwert	=	267,78 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	280,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohn- häuser, massiv	
Gebäudetyp:	EG+OG, SD (nicht ausgeb.)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	einfach	x 0,73
(fiktives) Baujahr:	2000	x 1,00
Werteinfluss wegen:	Doppelhäuser	x 0,99
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abwei- chender Rauminhalt (BRI)	x	1,150
modifizierter NHK-Grundwert	=	xxx,xx €/m ³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungs- standard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
gehoben	318,78	11,0/46	
mittel	267,78	29,0/46	
einfach	232,71	6,0/46	
Summe		46/46	xxxx

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = xxx,00 €/m³ BRI

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 beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
	x.000,00 €
Summe	x.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	100	11,0/46,0	xx
mittel	80	29,0/46,0	xx
einfach	60	6,0/46,0	xx
Summe		46,0/46,0	Xx Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. xx Jahre

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion;

vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [1] 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 Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 13 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-x.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung der xxxxxxxxxxxxxxxx -x.000,00 € 	
Summe	-x.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke

nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG Wohnung DG				Xx
Summe					

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG Wohnung DG				
Summe					Xx

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht nicht der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	Xxxxx €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– Xxxx €
jährlicher Reinertrag	= XXXX €
Reinertragsanteil des Bodens 3,370 % von xxxxxxx,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– xxx,xx €
Ertrag der baulichen Anlagen	= XXXXX €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 3,370 % Liegenschaftszinssatz und n = 75 Jahren Restnutzungsdauer	× xxxxxxx
Ertragswert der baulichen Anlagen	= XXXXXXXX €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ xxxxx,00 €
vorläufiger Ertragswert	= XXXXX €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	– x.000,00 €
Ertragswert	= xxxxxx €
	rd. xxx.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von **mir nach Angaben und Aussagen des Eigentümers durchgeführt, unter der Berücksichtigung der mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen, Aussagen und Flächenangaben..** Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Ermittlung der ortsüblichen nachhaltigen erzielbaren Nettokaltmiete konnte von mir durch telefonische Auskunft von Immobilienmaklern und Hausverwaltungen vor Ort als Schätzwert eingeholt werden. Unsere ermittelte Nettokaltmiete ist ein Schätzwert. Ein Mietspiegel der zuständigen Gemeinde konnte uns nicht zur Verfügung gestellt werden. Auch nach tel. Auskunft mit Mieterschutzbund und dem Haus und Grundstücks- Eigentümerverschein konnte kein Mietspiegel für unser Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt werden. Diesbezüglich schätze ich die Nettokaltmiete wie mir durch Telefongespräche mit Immobilienmaklern vor Ort bestätigt wurde auf xxx,00 €/ m².

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Nach telefonischer Aussage konnte mir der zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

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

Das ca. 20xx errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (xxJahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($20xx - 200x = x$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($xx \text{ Jahre} - x \text{ Jahre} =$) 7xx Jahren

- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von xx Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (x2 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (xx Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (xx Jahre – 7xx Jahre =) x Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (200x – x Jahren =) 20xx

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von xx Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 20xx
- zugrunde gelegt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-x.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung der Auxxxxxxxxxxxxxx -x.000,00 € 	
Summe	-x.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **xxx.000,00 €**
 der **Ertragswert** mit rd. **xxx.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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** standen für das Sachwertverfahren in und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,00 (d)	= 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 0,60 (b)	= 0,240 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[xxx.000,00 \text{ €} \times 1,000 + xxx.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,240 = \text{rd. } \underline{\underline{xxx.000,00 \text{ €}}}$

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **xxx.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **xxx.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 3xxxxxxx
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
XXXXXXXXXX	xxx	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
XXXXXXXXXXt	Xx	Xx xxx

wird zum Wertermittlungstichtag xx.xx.200x mit rd.

xxx.000,00 €

in Worten: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxsend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Göttingen, den xx.xx.200x

Franko Hoppmann

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

WertV:

Wertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 123 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866)

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2006
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2006
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 13.0, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2006

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Wertermittlungs*Forum* Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2006, Version 18.0“ (Stand April 2006) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1 - 4: Auszug aus der Straßenkarte mit Maßstab

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 6: Lageplan

Anlage 7 - 14 Grundrisszeichnungen, Schnitt und Ansichten

Anlage 15 - 21 Fotodokumentation mit 18 Fotos