

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB und § 16 Abs. 2 PfandBG sowie den Beleihungswert i.S.d. § 16 Abs. 2 PfandBG i.V.m. § 3 Abs. 1 BelWertV

für das

mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in

87000 XXX, XXX-Straße 13



Dipl.-Ing. Thomas Kneringer

Sachverständiger für Immobilienbewertung,
GIS Sprengnetter Akademie
Reg.-Nr. S 1003-12

Telefon

+49 (0) 83 21 - 788 13 97

Email

info@kneringer.de

Internet

www.kneringer.de

Ofterschwang, den 18. Februar 2014



Zum Stichtag 31.12.2013 wurden für das Grundstück ermittelt:

der Verkehrswert mit
rd. **374.000,00 €**;

der Beleihungswert mit
rd. **331.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt. Eine davon für die Unterlagen des Sachverständigen.

Anschrift

Dipl.-Ing. Thomas Kneringer
Immobilienbewertung
Hörnerweg 7
87527 Ofterschwang

Bankverbindung

Sparkasse Allgäu
Konto XXX
BLZ XXX

StNr.

123/237/50171

USt-ID Nr.

DE267804577



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Südschwaben

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Grossräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschliessung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Nutzung des Grundstücks / Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienwohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Doppelgarage	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung	18
4.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	19
4.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	20
4.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Sachwertberechnung	23
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung	31

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	32
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
5	Verkehrswertableitung.....	35
5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	35
5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	35
5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	36
5.5	Verkehrswert.....	37
6	Ermittlung des Beleihungswertes.....	38
6.1	Grundstücksdaten.....	38
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	39
6.3	Bodenwertermittlung.....	40
6.4	Sachwertermittlung.....	41
6.4.1	Das Sachwertmodell der Beleihungswertermittlungsverordnung.....	41
6.4.2	Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe.....	42
6.4.3	Sachwertberechnung.....	45
6.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	46
6.5	Beleihungswert.....	51
7	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	53
8	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	54
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	55
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	55
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	56
10	Verzeichnis der Anlagen.....	57

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück

Objektadresse: XXX-Straße 13
87000 XXX

Grundbuchangaben: Grundbuch von XXX, Band 133, Blatt 3969

Katasterangaben: Gemarkung XXX, Flurstück 3620/11 (679 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: XXX
XXX
XXX
Auftrag vom 04.01.2014

Eigentümer: XXX
XXX
XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zur Vermögensfeststellung

Wertermittlungsstichtag: 31.12.2013

Qualitätsstichtag: 31.12.2013

Tag der Ortsbesichtigung: 28.01.2014

Teilnehmer am Ortstermin: Frau XXX und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von XXX
- aktueller Flurkartenauszug im Maßstab 1 : 1000
- Grundrisse und Schnitte des Gebäudes als Kopien aus den Bauakten
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.01.2014
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation
- telefonische Auskunft zur beitrags- und abgaben-

rechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung XXX vom 31.01.2014

- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Onlineauskunft zum Denkmalschutz durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vom 30.01.2014
- eigene Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 6 aufgeführten Fachliteratur.

1.4 Besonderheiten / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß soll in diesem Gutachten neben dem Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB und des § 16 Abs. 2 PfandBG zum Zwecke der eventuellen Veräußerung auch der Beleihungswert des Bewertungsobjektes ermittelt werden. Vom Auftraggeber wurde die Maßgabe erteilt, dass die Beleihungswertermittlung nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) durchzuführen ist. Besondere Wertermittlungsanweisungen eines Kreditinstituts sind nicht zu Grunde zu legen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Grossräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Oberallgäu
Ort und Einwohnerzahl:	XXX (ca. 4.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Kempten (ca. 23 km entfernt) Sonthofen (ca. 25 km entfernt), Füssen (ca. 29 km entfernt), <u>Bundesstraßen:</u> B309 Richtung Kempten bzw. Reutte/Tirol (ca. 1 km entfernt) B310 Richtung Bad Hindelang (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A7 Anschlussstelle XXX (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> XXX (1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Memmingen (ca. 60 km entfernt) München (ca. 175 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Wohnlage im Süden des Ortsteils XXX. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schule (Grundschule), Kindergarten, Ärzte, Gemeindeverwaltung in fussläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) in fussläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise; ein- bis zweigeschossige Bauweise; Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäuser

Beeinträchtigungen: keine
topografische Grundstückslage: Hanglage; Grundstück von Norden nach Süden um ca. 1
Geschosshöhe abfallend
Aussichtslage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 2)
viereckige regelmäßige Grundstücksform
Straßenfront: ca. 27 m
max. Grundstückstiefe: ca. 29 m
min. Grundstückstiefe: ca. 20 m
Grundstücksgröße: 679 m²

2.3 Erschliessung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit Anliegerverkehr (Sackgasse)
Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden;
Parkmöglichkeiten am Straßenrand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten: Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachterauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.01.2014 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von XXX, Band 133, Blatt 3969 folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung (sinngemäß gekürzt):

Wasserleitungsrecht mit Nebenrechten für den jeweiligen

Eigentümer des FSt. 3589, 3589/1 und 3690; unter Bezugnahme auf die Urkunde vom 20.01.1910 und die Eintragungsbewilligung vom 07.04.1914

Anmerkung:

Das Recht diente bei Begründung vmtl. der Wasserversorgung der berechtigten Grundstücke. Die genaue Lage der Leitung und ob die Leitung überhaupt über das zu bewertende Grundstück verläuft ist nach Auskunft des Eigentümers im Ortstermin unbekannt. Angesichts der Lage der herrschenden Grundstücke und der Tatsache, dass das Recht nach Auskunft des Eigentümers nicht ausgeübt wird und auch nicht ausgeübt wurde, wird davon ausgegangen, dass das FSt. 3620/11 von diesem Recht nicht betroffen ist. Vmtl. wurde die Eintragung bei Grundstücksteilung aus dem Ursprungsgrundstück hierher übertragen. Die Eintragung bleibt daher unberücksichtigt.

Anmerkung:

Vereinbarungsgemäß wurden durch den Sachverständigen keine weitere Grundbucheinsicht vorgenommen.

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:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht beim Bewertungsobjekt gemäß Online-Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnenmulde II“ der Gemeinde XXX erlassen.

Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:

Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ: 0,30
GFZ: 0,65
Vollgeschosse: 2
Baugrenzen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Ortstermin wurden Abweichungen von den der Baugenehmigung zu Grunde liegenden Planunterlagen aus der Bauakte des Vorhabens festgestellt. Die Garage ist komplett unterkellert und die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist um ein Schlafzimmer erweitert worden.

Bei dieser Wertermittlung wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben ist oder, insofern Abweichungen vorhanden sind, diese nachträglich genehmigungsfähig sind. Die Wertermittlung enthält keinen Wertabschlag für hierdurch möglicherweise entstehende Kosten.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß telefonischer Auskunft durch die Gemeindeverwaltung XXX vom 31.01.2014 ist das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschliessungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

2.8 Nutzung des Grundstücks / Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und wird zum Wohnen genutzt. Die Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss wird von den Eigentümern selbst genutzt. Die Einliegerwohnung stand zum Wertermittlungsstichtag leer. Sie wird sporadisch als Ferienwohnung oder für die Beherbergung privater Gäste genutzt. Nachhaltige Erträge werden zum Wertermittlungsstichtag nicht erzielt

Westlich an das Wohnhaus angebaut befindet sich eine Doppelgarage.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bau-schäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss Das Gebäude wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
Baujahr:	1993
Modernisierungen / Renovierungen:	ausschließlich Erneuerungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Das zweigeschossige Satteldachgebäude hat einen rechteckigen Grundriss. Das Untergeschoss an der Nordseite in den Hang gebaut. Unter- und Erdgeschoss sind verputzt und gestrichen, das Dachgeschoss mit Holz verkleidet. Der Eingangsbereich ist überdacht. Die Wohneinheit im Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang. Nach Süden verfügt das Gebäude über einen Wi-

derkehrgiebel. Balkone befinden sich an der West-, Süd- und Ostseite des Gebäudes.

Die baulichen Anlagen machen einen üblich instand gehaltenen und gepflegten Eindruck.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Einliegerwohnung

Wohnzimmer mit offener Küche

Schlafzimmerzimmer

Diele

Bad/WC

Südterrasse

Die Wohnfläche der Einliegerwohnung beträgt inkl. wohnwerter Anteile von Außenwohnbereichen ca. 51 m².

Nutzflächen

Heizungsraum, Öllageraum, Kellerraum

Erdgeschoss:

Hauptwohnung

Wohnzimmer

Küche

Speis

Diele WC

Südwestterrasse

Dachgeschoss:

Hauptwohnung

3 Schlafzimmer

Bad / WC

Flur

Abstellraum

3 Balkone

Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt inkl. wohnwerter Anteile von Außenwohnbereichen ca. 134 m².

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton

Umfassungswände:

Ziegelmauerwerk, verputzt

Innenwände:

Ziegelmauerwerk, verputzt

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	Treppe vom KG bis DG als Holzkonstruktion mit Hartholzstufen und Holzhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangsbereich überdacht (Holzkonstruktion); Eingangstüre aus Holz; Klingel- und Gegensprechanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Widerkehrgiebel <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Zeitgemäße Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Ölzentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Bad im DG mit Fussbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge Einliegerwohnung:	
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele :	Terracottafliesen
Bader/WC:	glasierte Fliesen
Bodenbeläge Hauptwohnung:	
Wohnzimmer :	Parkett
Diele, Küche :	Terracottafliesen
WC:	glasierte Fliesen
Wandbekleidungen:	
insgesamt:	glatt verputzt mit Farbanstrich
Küche:	glatt verputzt mit Farbanstrich; im Arbeitsbereich Fliesen-spiegel
Bäder/WC's:	raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	

insgesamt:	Raufasertapete mit Farbanstrich
Wohnzimmer EG :	Holztäfer im Essbereich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Wärmeschutzverglasung aus dem Baujahr; Fensterbänke außen aus Aluminiumblech; Fensterbänke innen aus Naturstein (Juramarmor); größtenteils Fensterläden
Türen:	<u>Hauseingangstüren:</u> Holztüren mit Lichtausschnitt und mit Holzzargen <u>Zimmertüren:</u> Glatte Furniertüren und furnierten Zargen im UG; Füllungstüren aus Nadelholz mit Holzzargen im EG und DG
Sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz; 1 Waschbecken, Bade-/Duschwanne, Duschtrennung separates WC (nur Hauptwohnung) insgesamt gute Qualität
besondere Einrichtungen:	Kachelofen im Wohnzimmer der Hauptwohnung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
sonstige Besonderheiten:	keine
Bewertung:	Die Wohnungen bieten insgesamt eine gute Wohnungsqualität mit zeitgemäßer Raumaufteilung und Ausstattung.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> - 3 Balkone im DG - Balkon im EG (Verlängerung der Terrasse) - Eingangsüberdachung EG - Widerkehrgiebel
besondere Einrichtungen:	Kachelofen im Wohnzimmer der Hauptwohnung
Besonnung und Belichtung:	sehr gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> - vmtl. partiell defekte Dacheindeckung im Bereich der Kehle des Widerkehrgiebels (Eiszapfenbildung im Traufbereich) - Rissbildung Fliesenbelag Balkon DG Südseite - Rissbildung Balkonplatte Balkon DG Westseite (Eiszapfenbildung an Unterseite)
Bewertung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist bis auf kleinere Mängel insgesamt gut. Instandhaltungen sind regelmäßig Umfang durchgeführt worden. Größerer Instandhaltungs-

stau ist nicht erkennbar.

3.3 Doppelgarage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiger Garagenanbau mit Satteldach; westseitig an Wohnhaus angebaut; insgesamt unterkellert
Baujahr:	1993
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	Die Garage ist insgesamt verputzt und gestrichen. An der Rückseite ist ein Gerätelagerraum angebaut.

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	durch das Wohnhaus zugängliche Kellerräume
Erdgeschoss:	2 zueinander offene Stellplätze

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Einfahrt(sbereich):	Schwingtore aus Holz mit elektrischem Antrieb
Dach:	wie Wohnhaus

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	keine
Abwasserinstallationen:	keine
Elektroinstallation:	durchschnittliche Installation
Heizung:	keine

3.3.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine
Bewertung:	Das Gebäude befindet sich in einem altersentsprechenden Allgemeinzustand ohne erkennbaren Instandhaltungsstau.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Hofbefestigung, Terrassen und Kfz-Stellplätze:	Betonverbundpflaster
Einfriedung:	Holzzaun
Pflanzungen:	Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen
Sonstiges:	Natursteinstützmauern, Gartentreppe mit Metallgeländer von der Gebäudevorderseite zum Eingang der Einliegerwohnung
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

Muster

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Straße 13 zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
XXX	133	3969
Gemarkung	Flurstück	Fläche
XXX	3620/11	679 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Kaufpreis von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks 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. §§ 21-23 ImmoWertV) 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 für das Bewertungsgrundstück eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Kaufpreises herangezogen. Ergibt das Ertragswertverfahren allerdings, dass der derzeitige Zustand, die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten keine wirtschaftliche Nutzung zulassen und eine Umnutzung der bestehenden Gebäude und Anlagen wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, ist der Kaufpreis nach dem Liquidationswertverfahren zu bestimmen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, im Falle einer Liquidation als Differenz aus dem Bodenwert des freigelegten Grundstückes und den Freilegungskosten unter Berücksichtigung etwaiger Freilegungserlöse.

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (vgl. § 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Vorbemerkungen zur Bodenwertermittlung

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

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichsverfahren; § 15 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- nach Lage und Entwicklungszustandes gegliedert,
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschliessungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und
- mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

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 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 Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde - bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. (durch den Gutachter) 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.

4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ein rechtskräftiger Bebauungsplan erlassen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Bewertungsgrundstück) ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen. Hiernach stellt die vorhandene bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Richtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu herangezogen. Im Bodenrichtwert zum Stichtag sind die Erschliessungsbeiträge nach §127 BauGB und die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Wasserversorgung und die Kanalisation enthalten.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **erschliessungsbeitragsfreie Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 2.6 „Sonnenmulde“) **185,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2012**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Darstellung im Flächennutzungsplan	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offene
Grundstückszuschnitt	=	regelmäßig

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.12.2013
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	allg. Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offene
bauliche Ausnutzbarkeit	=	durchschnittlich
Grundstückszuschnitt	=	regelmäßig
Lage in BRW-Zone	=	durchschnittlich
Grundstücksfläche	=	679 m ²

4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks FISt. 3620/11 angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 185,00 €/m ²	
Werteinfluss durch im Bodenwert nicht enthaltene Abgaben (€/m ²)	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 185,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2012	31.12.2013	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E02
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 185,00 €/m ²	
bauliche Ausnutzbarkeit / Zuschnitt / Größe	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	E02
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 185,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 185,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 185,00 €/m²	
Fläche	× 679 m ²	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	= 125.615,00 € <u>rd. 125.600,00 €</u>	

Der b/a-freie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 insgesamt **125.600,00 €**.

4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01:

Der Bodenrichtwert ist an die Preisverhältnisse für Baureifes Land zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zum Wertermittlungsstichtag war in der Zone des Bewertungsobjektes keine Bodenwertveränderung feststellbar.

E02:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in mittlerer Lage in der Bodenrichtwertzone und ist auch in Bezug auf die sonstigen wertbestimmenden Zustandsmerkmale (Größe, bauliche Ausnutzbarkeit) als durchschnittlich einzustufen. Zu- oder Abschläge sind daher nicht vorzunehmen.

MUSTER

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. 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
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 objektspezifischer Grundstücksmerkmale, 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 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	267,52 m ²	82,36 m ²
• Wohnfläche (WF)		
Baupreisindex (BPI) 31.12.2013 (2010 = 100)	108,2	108,2
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	923,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	998,69 €/m ² BGF	524,77 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	267.169,55 €	43.220,06 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	267.169,55 €	43.220,06 €
Alterswertminderung	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre	40 Jahre
• prozentual	28,57 %	33,33 %
• Betrag	76.334,16 €	14.406,69 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	190.835,39 €	28.813,37 €
• besondere Bauteile	30.300,00 €	
• besondere Einrichtungen	7.200,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	228.335,39 €	28.813,37 €

Gebäudewerte insgesamt		247.148,76 €
Wert der Außenanlagen	+	10.285,95 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	267.434,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	125.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	393.034,71 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	373.382,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• Baumängel / Bauschäden	-	1.300,00 €
Sachwert	=	372.082,97 €
	rd.	372.000,00 €

Der Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 rund **372.000,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Bruttogrundfläche nach der Sachwertrichtlinie umfaßt die marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Normalherstellungskosten, Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Ausstattungsstandards:

Das Bewertungsobjekt wird in folgende Gebäudestandards eingeordnet:

Ausstattungsstandardstufe				
1	2	3	4	5
Außenwände (23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksansteinen; Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftete, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Audwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulengliederungen, Erker, etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertige Dämmung
Dach (15%)				
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Wärmedämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden- Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster- und Außentüren (11%)				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große freistehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11%)				
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Deckenkonstruktion und Treppen (11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Ausführung; kein Trittschall	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- und Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschallschutz	Decken mit größeren Spannweiten. Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeneinlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit grossen Spannweiten, gegliederte Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (5%)				
Ohne Belag	Linoleum- Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung	Linoleum- Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (9%)				
Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC; Dusche und Badewanne; Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken; tlw. Bidet/Urinal; Gäste-WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckors)
Heizung (9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (6%)				
Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilungen und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für Wohnhaus:
Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 1.01)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	unterkellert, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss, 300 m ² BGF
Anteil am Gesamtgebäude:	24%

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 1.31)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	Nicht unterkellert, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss, 230 m ² BGF
Anteil am Gesamtgebäude:	76%

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Ausstattungsstandardstufe		1	2	3	4	5
Anteil		0%	0%	76,50%	23,50%	0%
tabellierter Grundwert [€/m ² BGF] Typ 1.01		655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m ² BGF] Typ 1.01	=	874,95	24 % Anteil am Gesamtgebäude			
tabellierter Grundwert [€/m ² BGF] Typ 1.31		720,00	800,00	920,00	1.105,00	1.385,00
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m ² BGF] Typ 1.21	=	963,48	76 % Anteil am Gesamtgebäude			
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m ² BGF] Gesamtgebäude	=	942,23				
Abweichende Gebäudegröße	x	0,98	Bewertungsobjekt rd. 270 m ² BGF Standardgebäude rd. 250 m ² BGF			
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m ² BGF]	=	923,02				
	rd.	923,00				

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für Garage:

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 14.1)

Nutzungsgruppe:	Einzel-, Doppel-, Reihengaragen; Carports
Gebäudetyp:	Garagen in Massivbauweise
Anteil am Gesamtgebäude:	100%

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter Grundwert Typ 14.1	[€/m ² BGF]				485,00
ausstattungsbezogene [€/m ² BGF] Typ 14.1	NHK 2010	=	485,00		100 % Anteil am Gesamtgebäude
		rd.	485,00		

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 (2010 = 100). Der Baupreisindex zu den Wertermittlungsstichtagen wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge

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 Dachgeschossteil ausbau).

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine diesbezüglichen Anpassungen vorzunehmen.

Besondere Einrichtungen

Im Bewertungsobjekt vorhandene besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu den mit den NHK ermittelten Herstellungskosten des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Kachelofen	7.200,00 €
Summe	7.200,00 €

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 wer-

den 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 Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone im DG (gesamt)	6.700,00 €
Balkongeländer im DG (gesamt)	2.600,00 €
Balkon im EG (Terrassenverlängerung)	3.100,00 €
Balkongeländer im EG	1.200,00 €
Eingangsüberdachung	3.100,00 €
Widerkehrgiebel	13.9600,00 €
Summe	30.300,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfaßt. Der Wert der Außenanlagen wird auf Grundlage der in [2], Kapitel 9.2.1.2 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten mit 4 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

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 aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Für das Wohnhaus mit durchschnittlich mittlerem Ausstattungsstandard wird eine ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** angesetzt.

Für die Garage in Massivbauweise wird eine ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind am Gebäude keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Für das Wohnhaus ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Gebäudealter von 20 Jahren eine rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **50 Jahren**.

Für die Garage ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Gebäudealter von 20 Jahren eine rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **40 Jahren**.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear (vgl. [1], Band II, Abschnitt 3.02.1).

Marktanpassungsfaktor

Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor ist eine Verfahrensgröße im Sachwertverfahren. Mit ihm erfolgt die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Immobilienmarkt. Er kann sowohl Werte über 1 als auch Werte von weit unter 1 annehmen. Grundsätzlich kann aus seiner Höhe jedoch nicht das allgemeine Marktgeschehen abgeleitet werden. Ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von unter 1 stellt keinen stagnierenden Markt dar, ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor keinen florierenden.

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen und regionaler Anpassungen 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, die nach eigenen stichprobenhaften Nachbewertungen bekannter Kauffälle unter Berücksichtigung regionaler marktspezifischer Modifizierungen anwendbar sind. Diese Modifizierungen sind insbesondere notwendig, um die bundesdurchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren an die Besonderheiten der Region (Demografie, Freizeitwert, Einkommensstruktur) anzupassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Baumängel und Bauschäden

Bei den angesetzten Bewertungsdaten (z.B. NHK, Normgebäude, etc.) ist grundsätzlich bauschadens- und baumängelfreier Zustand, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und eine übliche Nutzung zu Grunde gelegt. Entstandene Abweichungen in Bezug auf die so ermittelten Daten werden durch die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert. Die diesbezüglichen Wertminderungen sind 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 Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadens-

Sachverständigen wird Rückschlüsse auf Ursachen, mögliche Gegenmassnahmen und den damit einhergehenden konkreten Kostenansatz zulassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden in Anlehnung an [1] Kap. 3.02 folgende Kosten zur Mängelbeseitigung in Ansatz gebracht. Möglicherweise entstehende Kosten für die Ursachenbeseitigung bleiben unberücksichtigt. Die Kosten wurden an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst. Baunebenkosten wurden in Höhe von 18% berücksichtigt.

Baumangel / Bauschaden	Arbeiten	Kosten (inkl. BNK)
Defekte Dacheindeckung im Bereich der Kehle des Widerkehrgiebels	Austausch der defekten Dachsteine, pauschal	300,00 €
Rissbildung Balkonplatte bzw. Fliesenbelag Balkon Süd und West	Sanierung der Schadstellen, pauschal	1.000,00 €
Summe		1.300,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert 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 (RND) der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 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 Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

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 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche bzw. Anzahl	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			[m ² bzw. [Stk.]	[€/m ² bzw. [€/Stk.]	monatlich [€]
Einfamilien- wohnhaus	Wohnung UG	51,00	6,50	331,50	3.978,00
	Wohnung EG/DG	134,00	6,50	871,00	10.452,00
Garage	Garagenstellplätze	2	30,00	60,00	720,00
Summe					15.150,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.150,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.878,50 €
jährlicher Reinertrag	= 12.271,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,55 % von 125.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.202,80 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 9.068,70 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,55 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,081
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 254.658,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 125.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 380.258,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Baumängel / Bauschäden	– 1.300,00 €
Ertragswert	= 378.958,16 €
	rd. 379.000,00 €

Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 rund **379.000,00 €**.

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächenberechnung erfolgte aus Rohbaumaßen auf Grundlage von Grundrissen aus den Bauakten. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

In Bereichen, in denen die Planunterlagen vom realisierten Vorhaben abweichen (Wohnung UG), wurde in Teilbereichen ein ergänzendes Aufmaß vorgenommen.

Außenwohnbereiche sind entsprechend ihres Wohnwertes in die Wohnflächenberechnung eingeflossen

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und aus Mietangebotsinseraten für die Lage des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung erforderlicher Lage- und Qualitätsanpassungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die o.g. Vergleichsmieten wurden an die Wohnungsgröße, die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag und die relevanten Ausstattungsmerkmale angepasst. Die Anpassung an die Wohnungsgröße erfolgt, da für kleinere Wohnungen bezogen auf den m² Wohnfläche eine höhere Miete gezahlt wird. Sie erfolgt mittels der in [1] 3.25/1 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Die Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels Preisindex für Wohnungsmieten (veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt).

Für die Wohnung im EG/DG wurde der sich für die Wohnungsgröße ergebende Mittelwert (Mittelwert für übliche Mietwohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern) um einen Zuschlag von 10% zur Berücksichtigung der Attraktivität eines Einfamilienwohnhauses (freie Bewegungsmöglichkeiten, Gartennutzung, keine störenden Einflüsse von Nachbarn usw.) erhöht.

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 Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

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

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird, da der örtlich zuständige Gutachterausschuss diesbezüglich keine eigenen Auswertungsergebnisse veröffentlicht hat, auf der Grundlage der in [1], Band II, Seite 3.04/1/5 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte unter Berücksichtigung objektspezifischer und regionaler Anpassungen bestimmt und angesetzt.

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

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich Gesamtnutzungsdauerableitung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich Restnutzungsdauerableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

5 Verkehrswertableitung

5.1 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.

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 (Möglichkeit der Renditeerzielung) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Vergleichsmieten) zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. **372.000,00 €**.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. **379.000,00 €**.

5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 guter Qualität (regionalisierter Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, regionalisierter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.09.1995:

$$[372.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 379.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{374.000,00 \text{ €}}}.$$

5.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Straße 13

Grundbuch XXX	Band 133	Blatt 3969
Gemarkung XXX	Flurstück 3620/11	Fläche 679 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 mit rd.

374.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

6 Ermittlung des Beleihungswertes

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Beleihungswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Straße 13 zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
XXX	133	3969
Gemarkung	Flurstück	Fläche
XXX	3620/11	679 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich werden in der Beleihungswertermittlung nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) die gleichen Verfahren (Ertrags-, Sach- und Vergleichswertverfahren) wie in der Verkehrswertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) eingesetzt, wobei das Vergleichswertverfahren für die Beleihungswertermittlung i.d.R. nur bei Wohnungs- und Teileigentum und üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie innerhalb der Bodenwertermittlung anzuwenden ist.

Im Regelfall werden gem. § 4 Abs. 1 BelWertV zur Ermittlung des Beleihungswerts der Ertragswert (gem. §§ 8 bis 13 BelWertV) und der Sachwert (gem. §§ 14 bis 18 BelWertV) getrennt ermittelt. Hierbei werden entsprechend § 3 BelWertV – nach Erfahrungen des Sachverständigen und unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen – die langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, die normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie die derzeitigen /bzw. möglichen anderweitigen) Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde gelegt.

Maßgeblich für die Ermittlung des Beleihungswerts ist gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BelWertV regelmäßig der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf. Vorbehaltlich der in § 13 BelWertV beschriebenen Sonderfälle ist der Ertragswert nach § 8 Abs. 1 BelWertV getrennt (d.h. als Summe) aus dem Bodenwert nach § 15 BelWertV und dem Ertragswert der baulichen Anlage nach §§ 9 bis 12 BelWertV zu ermitteln.

Der Sachwert des Beleihungsobjekts setzt sich nach § 14 BelWertV aus dem Bodenwert (gem. § 15 BelWertV) und dem nach § 16 BelWertV zu ermittelnden Wert der baulichen Anlagen einschließlich Außenanlagen zusammen.

In Fällen, in denen der Sach- oder Vergleichswert um mehr als 20 Prozent hinter dem Ertragswert zurückbleibt, muss die Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und deren Kapitalisierung besonders überprüft werden. Wird hierbei der ermittelte Ertragswert bestätigt, muss das Ergebnis der Überprüfung im Gutachten nachvollziehbar begründet werden. Andernfalls ist der für die Beleihungswertermittlung maßgebliche Ertragswert entsprechend zu mindern.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen kann der Beleihungswert gem. § 4 Abs. 4 BelWertV – wenn diese nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet sind und bei gewöhnlicher Marktentwicklung nach den Umständen des Einzelfalls vorausgesetzt werden kann, dass das Objekt von potentiellen Erwerbern für eine eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird – am Sachwert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen. Der Beleihungswert kann in v.g. Fällen auch in einem nach § 19 BelWertV ermittelten Vergleichswert orientiert werden und neben der Ertragswertermittlung auch die Sachwertermittlung entfallen. Bei der Beleihungswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ausschließlich aus dem Vergleichswert müssen diesem Verfahren jedoch aktuelle Vergleichspreise von mindestens fünf Objekten zugrunde liegen, die auch hinsichtlich der Größe der Wohnfläche mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Bezüglich der eigentlichen Durchführung der Bodenwertermittlung enthält die BelWertV nur wenige Vorgaben. Hierzu sind vorhandene Richtwerte und Vergleichspreise zu erkunden. Gem. § 15 Abs. 2 BelWertV darf keine höherwertige Nutzung als zulässig zugrunde gelegt werden.

Mit diesen wenigen Vorgaben weicht die BelWertV nicht wesentlich von den Grundsätzen der ImmoWertV für die Verkehrswertermittlung ab. Die Bodenwertermittlung für das fiktiv freigelegte Grundstück wird für die Beleihungswertermittlung analog zur Verkehrswertermittlung durchgeführt. Vgl. diesbezüglich die Ausführungen zur Bodenwertermittlung in der vorausgegangenen Verkehrswertermittlung im Abschnitt 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung.

Ein zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsrückstau oder sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden sind gem. § 4 Abs. 5 BelWertV auf der Grundlage

der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Aufwendungen oder nach Erfahrungswerten als gesonderter Wertabschlag zu berücksichtigen. Der Beleihungswert ist entsprechend anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein üblicherweise eigengenutztes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung. Zur Ermittlung des Beleihungswertes ist deshalb entsprechend den vorangegangenen Ausführungen der Sachwert zu ermitteln. Die Ermittlung des Ertragswerts entfällt.

6.3 Bodenwertermittlung

Sowohl für die Ertragswertermittlung (§ 8 BelWertV) als auch für die Sachwertermittlung (§ 14 BelWertV) sind zur Ermittlung des Bodenwerts gem. § 15 BelWertV Erhebungen anzustellen über die örtliche Lage, Größe und Zuschnitt des Grundstücks sowie die Art und das Maß der baurechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten und der tatsächlichen Nutzung. Neben der Art und Beschaffenheit der Zuwegungen sind auch die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen zu erheben; der Erschließungszustand (Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Kanalisation) sowie ggf. nach anfallende Erschließungsbeiträge sind zu erkunden. In der Bodenwertermittlung darf keine höherwertigere Nutzung als die zulässige zugrunde gelegt werden (§ 5 Abs. 2 BelWertV).

Die Bodenwertermittlung innerhalb der Verkehrswertermittlung im Abschnitt 4.3 sowie die Ergebnisse der bodenbezogenen Erhebungen in der Grundstücksbeschreibung im Abschnitt 2 wurden im Hinblick auf die v.g. Kriterien überprüft. Da die Maßgaben des § 15 BelWertV darin ausreichend berücksichtigt wurden, wird der für die Verkehrswertermittlung ermittelte Bodenwert für das fiktiv freigelegte Grundstück auch in der Beleihungswertermittlung eingesetzt. Somit bleibt die derzeitige Überausnutzung entsprechend den Maßgaben des § 5 Abs. 2 BelWertV in der Beleihungswertermittlung unberücksichtigt.

Der b/a-freie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 insgesamt **125.600,00 €**.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Beleihungswertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in §§ 14 – 18 BelWertV beschrieben. Der Sachwert des Beleihungsobjekts setzt sich gem. § 14 BelWertV aus dem Bodenwert nach § 15 BelWertV (vgl. Ausführungen in der Bodenwertermittlung) und dem nach § 16 BelWertV zu ermittelnden (Sach-)Wert der baulichen Anlage zusammen. Zu der baulichen Anlage gehören auch die Außenanlagen.

Zur Ermittlung des (Herstellungs-)Werts der baulichen Anlage sind gem. § 16 Abs. 1 BelWertV die aus Erfahrungssätzen abzuleitenden Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit des zu bewertenden Gebäudes zu vervielfachen. Die angesetzten Herstellungskosten müssen regional und objektspezifisch angemessen sein. Bei der Ableitung des Herstellungswerts sind insbesondere wertmäßig zu berücksichtigen:

1. die beabsichtigte und mögliche Verwendung,
2. der Umfang (d.h. die Größe) und die Raumaufteilung,
3. die Bauweise und die für den Rohbau verwendeten Materialien,
4. die Ausstattung und die wertbeeinflussenden Nebenanlagen,
5. das Alter und der Erhaltungszustand nach Maßgabe des § 17 BelWertV und
6. sonstige wertbeeinflussende Umstände nach Maßgabe des § 18 BelWertV.

Die (Herstellungs-)Kosten für Außenanlagen dürfen im Regelfall nicht mit mehr als 5 % des Herstellungswertes angesetzt werden.

Von dem v.g. Herstellungswert der baulichen Anlage (einschließlich der Außenanlagen) ist ggf. nach § 17 Abs. 1 BelWertV – dabei auszudrücken in einem Prozentsatz des Herstellungswerts – die Wertminderung wegen Alters in Abzug zu bringen. Diese bestimmt sich nach dem Verhältnis des Restnutzungsdauer zur (Gesamt-)Nutzungsdauer der baulichen Anlage, wobei je nach Art und Nutzung der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen (linearen) oder von einer sich mit zunehmendem Alter verändernden Wertminderung ausgegangen werden kann. Nach § 17 Abs. 2 BelWertV soll bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters in den Fällen, in denen die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden ist oder eine unterlassene Instandsetzung bzw. andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben, die geänderte Restnutzungsdauer und die für die bauliche Anlage übliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

Im Folgenden ist das Sachwertverfahren ein sog. Abschlagsverfahren. Gem. § 16 Abs. 2 BelWertV ist der nach § 16 Abs. 1 ermittelte (und dementsprechend bereits nach § 17 BelWertV alterswertgeminderte und ggf. um sonstige Zu- und Abschläge etc. nach § 18 BelWertV modifizierte) Herstellungswert um einen Sicherheitsabschlag von mindestens 10 % zu kürzen. Dieser Sicherheitsabschlag soll eventuellen Baupreissenkungen und damit der nachhaltigen Gültigkeit der Ansätze Rechnung tragen. Aus allen Bewertungen (Sachwertermittlungen) müssen gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 BelWertV der Ausgangswert je Raum- oder Flächeneinheit, der Sicherheitsabschlag sowie ggf. die Wertminderung wegen Alters ersichtlich sein.

Baunebenkosten können gem. § 16 Abs. 3 BelWertV nur in üblicher Höhe und soweit Berücksichtigung finden, wie ihnen eine dauernde Werterhöhung entspricht. Der Ansatz ist auf bis zu 20 % des um den Sicherheitsabschlag verminderten Herstellungswerts beschränkt.

Gem. § 18 BelWertV sind etwaige sonstige – nach den §§ 16 und 17 noch nicht erfaßte – den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung durch Zu- oder Abschläge oder in andere geeigneter Weise zu berücksichtigen. Aus dem v.g. § 18 BelWertV geht allerdings nicht eindeutig hervor, an welcher

Stelle des Sachwertverfahrens die darin genannten Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Es wird deshalb nach dem Vorsichtsprinzip in der Beleihungswertermittlung davon ausgegangen, dass Wertzuschläge und dergleichen vor dem Ansatz des nachfolgend beschriebenen Sicherheitsabschlags und Wertabschläge i.d.R. nach dem Sicherheitsabschlag in Ansatz zu bringen – sind.

Da in § 18 BelWertV gerade die praxisrelevanten Fälle nicht genannt wurden, dass ggf. eine Instandhaltungsrückstau bzw. Baumängel und Bauschäden bestehen wird davon ausgegangen, dass auf diese die verfahrensübergreifende Regelung des § 4 Abs. 5 BelWertV anzuwenden ist. Hiernach ist ein zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsrückstau oder sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Aufwendungen oder nach Erfahrungssätzen als gesonderter Wertabschlag – dieser jedoch erst bei der Ableitung des Beleihungswerts aus den Verfahrensergebnissen und nicht schon innerhalb der Wertermittlungsverfahren – zu berücksichtigen.

Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die BelWertV im Sachwertverfahren – anders als die ImmoWertV für die Verkehrswertermittlung (vgl. § 21 Abs. 1) – keine Marktanpassung vorsieht. Dies führt dazu, dass die nach BelWertV ermittelten (vorläufigen) Sachwerte auch unter Berücksichtigung des Mindest-Sicherheitsabschlags von 10% am Herstellungswert im Regelfall deutlich die Marktwerte (bzw. die vorläufigen marktangepassten Sachwerte i.S.d. ImmoWertV) übersteigen. Dies ist darin begründet, dass die erforderlichen Marktanpassungsabschläge an den nach Grundsätzen der ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwerten für die Marktwertermittlung oftmals (insbesondere in ländlichen Regionen mit geringen Bodenwerten) deutlich mehr als 10% betragen. Zudem ist die Marktanpassung, die i.d.R. einem Abschlag entspricht, nicht wie in der BelWertV nur auf den Gebäudewertanteil sondern auch auf den Bodenwertanteil des vorläufigen Sachwerts bezogen, sodass sich auch hierdurch ein höherer absoluter Abschlag am Sachwert ergibt. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn der Beleihungswert z.B. bei üblicherweise eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken und Eigentumswohnungen am Sachwert orientiert wird und eine Ertragswertermittlung entfällt. Dem kann jedoch durch den Ansatz höherer Sicherheitsabschläge als dem Mindestsatz von 10 % begegnet werden, die ggf. an den Sachwertmarktanpassungsfaktoren für die Verkehrswertermittlung orientiert werden können.

6.4.2 Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 16 Abs. 1 BelWertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des zu bewertenden Gebäudes mit aus Erfahrungswerten abzuleitenden Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit ermittelt. Die angesetzten Herstellungskosten – müssen regional und objektspezifisch angemessen sein. Erforderlichenfalls durch Anpassung des Ausgangswertes für den Ansatz der Herstellungskosten sind insbesondere die beabsichtigte und mögliche Verwendung des Bauwerks, dessen Umfang und Raumaufteilung, die Bauweise und die verwendeten Rohbaumaterialien sowie die Ausstattung wertmäßig zu berücksichtigen. Zudem sind wertbeeinflussende Nebenanlagen (z.B. noch nicht erfaßte besondere Bauteile) wertmäßig zu berücksichtigen.

Außenanlagen (§ 14 Satz 2 BelWertV)

Die Außenanlagen sind in der BelWertV nicht definiert. Es wird lediglich ausgeführt, dass diese (i.S.d. BelWertV) auch zur baulichen Anlage gehören (und demzufolge auf diese die Regelungen für die baulichen Anlagen anzuwenden sind).

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

liche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sicherheitsabschlag (§ 16 Abs. 2 BelWertV)

Um eventuellen Preissenkungen und damit der nachhaltigen Gültigkeit der Ansätze Rechnung zu tragen, ist der nach § 16 Abs. 1 ermittelte Herstellungswert um einen Sicherheitsabschlag von mindestens 10 % zu kürzen.

Baunebenkosten (§ 16 Abs. 3 BelWertV)

Die anzusetzenden Baunebenkosten sind Kosten in üblicher Höhe insbesondere für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Sie dürfen jedoch in der Beleihungswertermittlung nur in der Höhe angesetzt werden, wie ihnen eine dauernde Werterhöhung entspricht.

Alterswertminderung (§ 17 BelWertV)

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Nutzungsdauer der baulichen Anlage, sie ist in einem Prozentsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.

In der Ertragswertermittlung ist bei der Bemessung der Restnutzungsdauer auf den Zeitraum abzustellen, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 BelWertV). Ähnlich ist die Bestimmung der Restnutzungsdauer auch für die Sachwertermittlung in § 17 Abs. 2 BelWertV geregelt. Hiernach soll – wenn die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage durch Instandsetzungen bzw. Modernisierungen verlängert worden ist oder unterlassene Instandhaltungen bzw. andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben – der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer und die für die bauliche Anlage übliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 18 BelWertV)

Sonstige nach den §§ 16 und 17 BelWertV noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, eine über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der vorgesehenen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden (§ 4 BelWertV)

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.

Der diesbezügliche Wertabschlag – der nicht innerhalb der Sachwertermittlung sondern erst bei der Ableitung bzw. der diesbezüglichen Anpassung des Beleihungswerts in Ansatz zu bringen ist – soll auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Aufwendungen oder nach Erfahrungssätzen bestimmt und angesetzt werden.

Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes – sofern es sich überhaupt um behebbare Schäden bzw. Mängel handelt – nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist – wie bei der Ermittlung des Bautenstands von im Bau befindlichen nach § 13 Abs. 6 BelWertV – die (ggf. ergänzende) Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 4 BelWertV)

Die BelWertV sieht bei strenger Auslegung ihres Wortlauts und ihres Aufbaus nicht vor, sonstige wertbeeinflussende Umstände wie Baumängel und Bauschäden u.ä. bereits innerhalb der Sachwertermittlung (§§ 14 bis 18 BelWertV) zu berücksichtigen. In dieser dürfen grundsätzlich nur die v.g. Wertabschläge i.S.d. § 18 BelWertV in Ansatz gebracht werden.

Nach § 4 Abs. 5 BelWertV ist ein zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsstau oder sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Aufwendungen oder nach Erfahrungssätzen als gesonderter Wertabschlag zu berücksichtigen. Der Beleihungswert ist entsprechend anzupassen. D.h. die v.g. Besonderheiten sollen nicht als Wertabschlag innerhalb der Sachwertermittlung sondern erst bei der Ableitung des Beleihungswerts aus dem Sachwert (und dem Ertragswert) in Ansatz gebracht werden.

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	267,52 m ²	82,36 m ²
Baupreisindex (BPI) 31.12.2013 (2010 = 100)	108,2	108,2
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr 2010 (inkl. Regionalisierung)	828,00 €/m ² BGF	461,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	895,90 €/m ² BGF	498,80 €/m ² BGF
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	239.671,17 €	41.081,17 €
Alterswertminderung	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	20 Jahre
• prozentual	33,33 %	50,00 %
• Betrag	79.890,39 €	20.540,59 €
Zeitwert (ohne BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	159.780,78 €	20.540,59 €
• besondere Bauteile	27.200,00 €	
• besondere Einrichtungen	6.500,00 €	
Gebäudezeitwert (ohne BNK)	193.480,78 €	20.540,59 €

Gebäudezeitwerte insgesamt (ohne BNK)		214.021,36 €
Zeitwert der Außenanlagen (ohne BNK) = 4 % der Gebäudezeitwerte	+	8.560,85 €
Gesamtzeitwert der Gebäude und Außenanlagen (ohne BNK)	=	222.582,21 €
Sicherheitsabschlag (mind. 10 %) = 20 % vom Gesamtzeitwert der Gebäude und Außenanlagen	-	44.516,44 €
geminderter Gesamtzeitwert der Gebäude und Außenanlagen (ohne BNK)	=	178.065,77 €
Baunebenkosten (BNK) = 16 % vom Gesamtzeitwert der Gebäude und Außenanlagen	+	28.490,52 €
geminderter Gesamtzeitwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)	=	206.556,29 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 18 BelWertV)	-	0,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen insgesamt	=	206.556,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	125.600,00 €
vorläufiger Sachwert (ohne evtl. Wertabschläge nach § 4 Abs. 5 BelWertV)	=	332.156,29 €
	rd.	332.000,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 rund **332.000,00 €**.

6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. diesbezügliche Ausführungen in Kap. 4.4.3

Normalherstellungskosten, Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die veröffentlichten NHK sind verfahrensbedingt um den enthaltenen Baunebenkostenanteil zu bereinigen und nach § 16 BelWertV zu regionalisieren.

Ermittlung des Ausstattungsstandards:

Vgl. diesbezügliche Ausführungen in Kap. 4.4.3

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für Wohnhaus:

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 1.01)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	unterkellert, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss, 300 m ² BGF
Anteil am Gesamtgebäude:	24%

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 1.31)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	Nicht unterkellert, freistehend, ausgebautes Dachgeschoss, 230 m ² BGF
Anteil am Gesamtgebäude:	76%

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Ausstattungsstandardstufe		1	2	3	4	5
Anteil		0%	0%	76,50%	23,50%	0%
tabellierter Grundwert [€/m²BGF] Typ 1.01		655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m²BGF] Typ 1.01	=	874,95	24 % Anteil am Gesamtgebäude			
tabellierter Grundwert [€/m²BGF] Typ 1.31		720,00	800,00	920,00	1.105,00	1.385,00
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m²BGF] Typ 1.21	=	963,48	76 % Anteil am Gesamtgebäude			
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m²BGF] Gesamtgebäude	=	942,23				
Abweichende Gebäudegröße	x	0,98	Bewertungsobjekt rd. 270 m² BGF Standardgebäude rd. 250 m² BGF			
Abzug Baunebenkosten	x	0,83	in NHK 2010 enthaltene BNK = 17 %			
Regionalisierung	x	1,08				
gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m²BGF]	=	827,72				
	rd.	828,00				

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für Garage:
Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Typ 14.1)

Nutzungsgruppe:	Einzel-, Doppel-, Reihengaragen; Carports
Gebäudetyp:	Garagen in Massivbauweise
Anteil am Gesamtgebäude:	100%

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter Grundwert [€/m²BGF] Typ 14.1		485,00				
ausstattungsbezogene NHK 2010 [€/m²BGF] Typ 14.1	=	485,00	100 % Anteil am Gesamtgebäude			
Abzug Baunebenkosten	x	0,88	in NHK 2010 enthaltene BNK = 12 %			
Regionalisierung	x	1,08				
	=	460,94				
	rd.	461,00				

Baupreisindex

Vgl. diesbezügliche Ausführungen in Kap. 4.4.3

Zu-/Abschläge

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).

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine diesbezüglichen Anpassungen vorzunehmen.

Besondere Einrichtungen

Im Bewertungsobjekt vorhandene besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu den mit den NHK ermittelten Herstellungskosten des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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. Die veröffentlichten Herstellungskosten sind verfahrensbedingt um den enthaltenen Baunebenkostenanteil zu bereinigen und nach § 16 BelWertV zu regionalisieren.

besondere Bauteile	Zeitwert (ohne BNK)
Kachelofen	6.500,00 €
Summe	6.500,00 €

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. Die veröffentlichten Herstellungskosten sind verfahrensbedingt um den enthaltenen Baunebenkostenanteil zu bereinigen und nach § 16 BelWertV zu regionalisieren.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone im DG (gesamt)	5.500,00 €
Balkongeländer im DG (gesamt)	2.100,00 €
Balkon im EG (Terrassenverlängerung)	2.600,00 €
Balkongeländer im EG	1.000,00 €
Eingangsüberdachung	2.600,00 €
Widerkehrgiebel	11.300,00 €
Summe	25.100,00 €

Baunebenkosten

Verfahrensbedingt wurden die der bisherigen Wertermittlung zugrunde gelegten NHK 2010 um den bereits enthaltenen BNK-Anteil gemindert (Gebäudetyp Einfamilienhaus 17 %; Gebäudetyp Garage 12 %). Der BNK-Ansatz erfolgt als gewichteter Mittelwert über die Herstellungskostenanteile der Gebäudeteile am Gesamtgebäude. Für die Außenanlagen wird verfahrensbedingt der gleiche durchschnittliche BNK-Ansatz gewählt.

Der BNK-Prozentsatz gem. § 16 Abs. 3 BelWertV in Höhe von maximal 20 % wird durch den gewählten Ansatz nicht überschritten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfaßt. Die Kosten für Außenanlagen dürfen nach § 16 Abs. 1 BelWertV nicht mit mehr als 5 % des Herstellungswertes angesetzt werden. Der Wert der Außenanlagen wird wie in der Verkehrswertermittlung auf Grundlage der in [2], Kapitel 9.2.1.2 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten mit 4 % des Gebäudezeitwertes angesetzt. Der v.g. Prozentsatz wurde hierbei nicht überschritten.

Übliche Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurden zunächst gem. § 12 Abs. 2 Satz 3 BelWertV die in der Anlage 2 zur BelWertV angegebenen Erfahrungssätze von üblichen Nutzungsdauern und das tatsächliche Alter am Wertermittlungsstichtag berücksichtigt. Die in der v.g. Anlage angegebenen Nutzungsdauern unterschreiten überwiegend deutlich die in der Verkehrswertermittlung gebräuchlichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern. Die Einordnung in die für die einzelnen Objektarten tlw. sehr weit gefassten Spannen der üblichen Nutzungsdauern erfolgte unter Berücksichtigung der diesbezüglichen maßgeblichen Eigenschaften (insbesondere die Lage und die Ausstattung) des Bewertungsobjekts sowie die allgemeine Marktsituation (insbesondere Standortbedingungen durch Verkehrsanbindung etc., die Nutzeranforderungen und die wirtschaftliche Lage).

Dabei ist gem. § 18 BelWertV zu berücksichtigen, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ggf. verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt wird), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder gem. § 4 Abs. 5 BelWertV bei der Ableitung des Beleihungswerts noch Wertabschläge für erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Instandhaltungsrückstaus oder eines sonstigen baulichen Aufwands in Ansatz gebracht werden, die wesentliche Modernisierungsanteile enthalten.

Für das Einfamilienwohnhaus mit überwiegend mittlerem Ausstattungsstandard wird gem. Anlage 2 zur BelWertV eine ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer von **60 Jahren** angesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind am Gebäude keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear (vgl. [1], Band II, Abschnitt 3.02.1).

Sicherheitsabschlag

Der Sicherheitsabschlag beträgt nach § 16 Abs. 2 BelWertV mindestens 10 % vom Herstellungswert. Obwohl der mit diesem Abschlag nach der BelWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert den Verkehrswert nicht übersteigt, wird der Abschlag entsprechend dem Vorsichtsprinzip in der Beleihungswertermittlung auf einen mittleren üblichen Abschlag von 20 % erhöht.

sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 18 BelWertV)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um Wertminderungen, die in der ggf. durchgeführten Ertragswertermittlung bereits in die dortigen Wertansätze (z.B. unwirtschaftliche Grundrisse in den erzielbaren Rohertrag) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine diesbezüglichen Anpassungen vorzunehmen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 4 Abs. 5 BelWertV)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Gem. § 4 Abs. 5 und 6 BelWertV werden diese jedoch – anders als in der Verkehrswertermittlung – nicht schon innerhalb der Verfahrensberechnungen sondern erst bei der Ableitung des Beleihungswerts aus den (vorläufigen) Verfahrensergebnissen in Ansatz gebracht.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadens-Sachverständigen wird Rückschlüsse auf Ursachen, mögliche Gegenmaßnahmen und den damit einhergehenden konkreten Kostenansatz zulassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden in Anlehnung an [1] Kap. 3.02 folgende Kosten zur Mängelbeseitigung in Ansatz gebracht. Möglicherweise entstehende Kosten für die Ursachenbeseitigung bleiben unberücksichtigt. Die Kosten wurden an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst. Baunebenkosten wurden in Höhe von 18% berücksichtigt.

Baumangel / Bauschaden	Arbeiten	Kosten (inkl. BNK)
Defekte Dacheindeckung im Bereich der Kehle des Widerkehrgiebels	Austausch der defekten Dachsteine, pauschal	300,00 €
Rissbildung Balkonplatte bzw. Fliesenbelag Balkon Süd und West	Sanierung der Schadstellen, pauschal	1.000,00 €
Summe		1.300,00 €

6.5 Beleihungswert

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen kann der Beleihungswert gem. § 4 Abs 4 BelWertV – wenn diese nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet sind und bei gewöhnlicher Marktentwicklung nach den Umständen des Einzelfalls vorausgesetzt werden kann, dass das Objekt von potentiellen Erwerbern für eine eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird – am Sachwert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen.

Der (vorläufige) **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 332.000,00 €** ermittelt; hierin sind Wertabschläge im Sinne des § 4 Abs. 5 und 6 BelWertV noch nicht eingeflossen.

Der vorläufige Beleihungswert wird ausgehend von dem ermittelten vorläufigen Sachwert mit rd. 332.000,00 € ermittelt. Entsprechend der Einzelaufstellung in den Verfahrensberechnungen sind von diesem vorläufigen Beleihungswert nach Wertabschläge i.S.d. § 4 Abs. 5 und 6 BelWertV in Höhe von rd. 1.000,00 € in Abzug zu bringen.

Der Beleihungswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Straße 13

Grundbuch XXX	Band 133	Blatt 3969
Gemarkung XXX	Flurstück 3620/11	Fläche 679 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 mit (332.000,00 € abzgl. 1.000,00 € =) rd.

331.000,00 €

in Worten: dreihunderteinunddreißigtausend Euro

ermittelt. Der ermittelte Beleihungswert übersteigt damit nicht den Marktwert von 374.000,00 €.

Beurteilung des Beleihungsobjekts nach § 5 Abs. 3 BelWertV:

Das Bewertungsgrundstück in guter Wohnlage im Süden des Ortsteils XXX ist hinsichtlich der Standort- und Objektqualität (letztere zumindest nach Durchführung der durch Wertabzüge berücksichtigten erforderlichen Investitionen) auf dem regionalen Immobilienmarkt als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Nach den durchgeführten Erhebungen (vgl. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung) stehen die rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften einer Beleihungsfähigkeit nicht entgegen.

Eine Eigennutzung, aber auch eine Vermietung des Bewertungsobjekts wird auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse als nachhaltig möglich eingeschätzt. D.h. es besteht nach Einschätzung des Sachverständigen ein genügend großer Nutzer- und Käuferkreis für das Bewertungsobjekt, sodass eine ausreichende Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts durch Dritte und die nachhaltige Ertragsfähigkeit gewährleistet erscheint.

Muster

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Straße 13

Grundbuch XXX	Band 133	Blatt 3969
Gemarkung XXX	Flurstück 3620/11	Fläche 679 m ²

werden zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 der **Verkehrswert** mit rd.

374.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundsiebzigtausend Euro

und der **Beleihungswert** mit rd.

331.000,00 €

in Worten: dreihunderteinunddreißigtausend Euro

ermittelt.

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.

Ofterschwang, den 18. Februar 2014

Thomas Kneringer, Dipl.-Ing univ.

8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1084)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

BayBO:

Bayrische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

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)

DIN 277:

DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ (Ausgabe Juni 1987)

WoFIV:

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

WMR:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3395)

BelWertV:

Beleihungswertermittlungsverordnung – Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 Pfandbriefgesetzes vom 12. Mai 2006 (BGBl. 2006, Teil I Nr. 24, ausgegeben zu Bonn am 22. Mai 2006)

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig Stand Februar 2013
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto** u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [3] **Sprengnetter/Kierig** u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 12.0 WertermittlungsForum, Sinzig 2009
- [4] **Kleiber/Simon**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Köln 2007
- [5] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel**: Baukosten 2010/2011, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingén, Essen 2010

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes (rot), Maßstab ca. 1:5000
- Anlage 2:** Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstückes (rot), Maßstab ca. 1:1000
- Anlage 3:** Bauzeichnungen vom Bewertungsobjekt
- Anlage 4:** Berechnung der Brutto-Grundfläche in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)
- Anlage 5:** wohnwertabhängige Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 6:** Fotos