

Kontakt:

Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de
www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren
Kontonummer: 1200 3454 76
BLZ: 395 501 10
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
**einem Reihemittelhaus mit Anbau
bebaute Grundstück
in 12345 Musterhausen, XXXstraße 5**

Jülich, den 13.10.2015

Aktenzeichen des Auftraggebers

*Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-XXX*



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2015
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund

78.600,00 €

Internetversion

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts XXX eingesehen werden (Tel. Nr.).

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Entwicklungszustand.....	6
2.2	weitere Grundstücksmerkmale	6
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauordnungsrecht	6
2.2.2	Rechte und Belastungen	7
2.2.3	abgabenrechtlicher Zustand.....	9
2.2.4	Lagemerkmale	9
2.2.5	weitere Merkmale.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Reihenmittelhaus	11
3.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.4	Besondere Bauteile, Einrichtungen, Ausrichtung.....	13
3.2.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Wohnhaus mit Anbau	13
3.2.6	Raumausstattungen	14
3.3	Anbau	14
3.3.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion	15
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.3.4	Besondere Bauteile, Einrichtungen	15
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.3.6	Raumausstattungen	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	17
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	18
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	19
4.4.2	Sachwertberechnung	20
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Ertragswertberechnung	25
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.5	Verkehrswert.....	28

5	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	31

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des Bewertungsobjektes:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Muster des Stadtgebietes Musterhausen. Es ist mit einem eingeschossigen, vollunterkellerten Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zu Hobbyzwecken ausgebautem Spitzboden sowie einem Anbau bebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 472 m².</p> <p>Das Reihenmittelhaus mit Anbau wurde im Zusammenhang mit drei weiteren Reihenhäusern in massiver Bauweise im Jahre 1913 errichtet. Die baulichen Anlagen verfügen über vier Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Terrasse und Hobbyraum im Spitzboden mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 95 m². Mit vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangszimmern entspricht der Zuschnitt nur bedingt heutigen Anforderungen an Wohnraum.</p> <p>Die Fenster in den Wohngeschossen sind in Aluminium und überwiegend Zweischeibenverglasungen aus den 70er Jahren mit Rollläden bzw. als Glasbausteinfelder ausgeführt. Das Dachgeschoss und der Spitzboden verfügen je über ein Dachflächenwohnraumfenster.</p> <p>Weder das Dach, noch die oberste Geschossdecke oder das Außenmauerwerk sind wärmegeklämt. Eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Zuletzt wurde das Wohnzimmer über einen Ölofen beheizt, der sich allerdings zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht mehr im Objekt befand. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über Elektrodurchlauferhitzer.</p> <p>Es besteht insgesamt Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.</p>
Objektadresse:	XXXstraße 5 12345 Musterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterhausen, Blatt XXX, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterhausen, Flur X, Flurstück X (472 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht XXX Gerichtsstraße 1 12345 Gerichtsstadt
Eigentümer:	XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Bauschäden und Baumängeln, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsobjekt entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Objektes voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	17.09.2015 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	17.09.2015 in der Zeit von 17:30 bis 18:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX und der Sachverständige
Besonderheiten im Ortstermin:	keine
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung <ul style="list-style-type: none">– ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.06.2015 (Auftraggeber),– Auszüge aus der Grundakte vom 11.08.2015 (Grundbuchamt Amtsgericht Gerichtsstadt),– ein Auszug aus der Flurkarte vom 12.08.2015 (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Musterkreis),– eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 11.08.2015 (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Musterkreis),– eine schriftliche Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes vom 12.08.2015 (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Musterkreis),– eine telefonisch mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis am 19.08.2015 (Bauaufsichts- und Wohnungsamt Stadt Musterstadt),– eine schriftliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 12.08.2015 (Fachbereich Hoch- und Tiefbau Stadt Musterstadt),– eine schriftliche Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung vom 10.08.2015 (Fachbereich Familie, Soziales, Integration und Bildung Stadt Musterstadt),– eine schriftliche Auskunft aus der Denkmalliste vom 10.08.2015 (Fachbereich Familie, Soziales, Integration und Bildung Stadt Musterstadt),

- eine schriftliche Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation vom 10.08.2015 und Einsicht in die Bauakte am 27.08.2015 (Fachbereich Hoch- und Tiefbau Stadt Musterstadt),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte vom 05.12.2011 (www.geoport.de),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Musterstadt und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Entwicklungszustand

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

2.2 weitere Grundstücksmerkmale

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauordnungsrecht

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: wohnbauliche Nutzungen mit offener, eingeschossiger Bauweise

Zulässigkeit von Vorhaben: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des Fachbereichs Hoch- und Tiefbau Stadt Musterstadt der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 79, Bergarbeitersiedlung Musterstadt“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:

bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
max. Geschosse:	II
Bauweise:	offen
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8

Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Gemäß Auskunft des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung Musterkreis liegen für das Bewertungsobjekt selbst keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Bauordnungsrecht:

Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim Fachbereich Hoch- und Tiefbau Stadt Musterstadt vor. Diese enthält unter anderem Baubeschreibung, Berechnungen, Pläne, Skizzen, Grundrisse und Rohbauabnahmeschein zum Bauvorhaben „Errichtung eines Vierfamilienwohnhauses“ aus 1913.

Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.

Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.

2.2.2 Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.06.2015 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Musterstadt, Blatt XXX folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Benutzung des Grundstücks hinsichtlich Unterhaltung und Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen) für die Gewerkschaft XXX in Musterstadt oder deren Rechtsnachfolger. Bäume und sonstiger Aufwuchs sind ständig so zu halten, dass eine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen und eine Gefährdung von Personen und Sachen vermieden wird. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1964 eingetragen am 21. Mai 1965.“

Die Bewilligung auf die sich in dieser Eintragung bezogen wird, hat folgenden Wortlaut:

„[.] Die Käufer verpflichten sich gegenüber der Verkäuferin und Ihrem Rechtsnachfolgern sowie gegenüber der Gemeinde Mustergemeinde, und zwar die Käufer für sich und ihre Rechtsnachfolger, die dauernde Benutzung der hier erworbenen Grundstücksfläche durch solche vorhandenen und im Eigentum der Verkäuferin verbleibenden oder noch zu schaffenden Einrichtungen zu dulden und zu gestatten, die als Gemeinschaftseinrichtungen gleichzeitig zur Versorgung (z.B. mit Strom, Wasser usw.) oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (z.B. Entwässerungsanlagen) des Grundbesitzes der Verkäuferin oder sonstigen Grundstückseigentümer in diesem Geländebereich dienen. Soweit es die Unterhaltung und Instandhaltung solcher Gemeinschaftseinrichtungen erfordert, sind die Beauftragten der Verkäuferin oder deren Rechtsnachfolger oder der Gemeinde Musterstadt berechtigt, das Grundstück zu betreten. Bäume und sonstiger Aufwuchs sind ständig so zu halten, daß eine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen und eine Gefährdung von Personen und Sachen vermieden wird. [..]“

Ein sogenannter Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis dieses Grundbuchblattes, der auf eine begünstigende Eintragung in einem anderen Grundbuchblatt hinweist, besteht nicht. Trotzdem ist in Abteilung II des Grundbuchblattes des westlichen Nachbarflurstückes (Blatt XXX A) eine begünstigende Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen.

Die Bewilligung auf die sich in dieser Eintragung bezogen wird, hat folgenden Wortlaut:

„[...] Der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstückes XXXstraße, Haus Nr. 5 [...] ist berechtigt, das verkaufte Grundstück zum Gehen und zum Befahren mit Handkarre, Handwagen oder zum Schieben von Fahr- und Motorrädern, wie ein Eigentümer mitbenutzen, und zwar in dem Umfange, in dem es erforderlich ist, um von der Straße auf das herrschende Grundstück zu gelangen. Dieses Recht ist jedoch nur insoweit ausübbar, als dies im Zusammenhang mit dem Durchführen der genannten Fahrzeuge und sonstigen mitgeführten sperrigen Güter oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Nachbargrundstücks erforderlich ist (z.B. Entleeren der Fäkaliengrube), da bei diesen Handlungen das herrschende Grundstück in seinem hinteren Teil in zumutbarer Weise nicht von der Straße aus durch das Gebäude erreicht werden kann. [...]“

Bewertung der Eintragungen:

Ein etwaiger Werteeinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Musterstadt, Blatt XXX vorhandenen belastenden Eintragung (Unterhaltungsrecht Ver- und Entsorgungsanlagen) bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Die in Abteilung II des Grundbuchs mit Blattnummer XXXA das Bewertungsgrundstück begünstigende Grunddienstbarkeit (Wegerecht) wird demgegenüber auch unter Bezugnahme auf § 96 BGB in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Das Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Bewertungsgrundstückes wurde seiner Zeit zum Zwecke des Erreichens der Hausrückseite und des Gartens, auch ohne durch das Wohnhaus zu gehen, eingetragen. Der Garten des Reihenmittelhauses ist anderweitig nicht zugänglich. Der Werteeinfluss, der dem begünstigenden Geh- und Fahrtrecht beizumessen ist, ist auf die Dauer des vorrausichtlichen Bestands dieser Konstellation abzustellen. Es ist zu unterstellen, dass dieser quasi ewig bestehen wird. Der Wertvorteil ergibt sich daraus, dass die Zuwegung nicht auf dem eigenen Grundstück vorgehalten werden muss. Er wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft des Bauaufsichts- und Wohnungsamts Stadt Musterstadt enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffenden Eintragungen.

Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Fachbereichs Familie, Soziales, Integration und Bildung Stadt Musterstadt ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des Fachbereichs Familie, Soziales, Integration und Bildung Stadt Musterstadt nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2.3 abgabenrechtlicher Zustand

abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des Fachbereichs Hoch- und Tiefbau Stadt Musterstadt für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
-----------------------------	---

2.2.4 Lagemerkmale

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Musterkreis
Ort:	Musterstadt
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Stadt 1 (ca. 12 km entfernt) Stadt 2 (ca.19 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Stadt 3 (ca. 74 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 123 Stadt x – Stadt y (ca. 3 km entfernt) B 456 Stadt y – Stadt z (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 123, As Ausfahrtstadt (4) (ca.14 km entfernt) <u>nächster Bahnhof:</u> Musterstadt(ca. 1,5 km entfernt) <u>nächster Flughafen:</u> Stadt 4 (ca. 34 km entfernt)
Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahndecke und einseitiger Gehweg, einseitige Straßenbeleuchtung Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum

Infrastruktur:	Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen sowie die ärztliche Versorgung befinden sich im fußläufig entfernten Zentrum von Musterstadt. Das nächste Krankenhaus ist im ca. 7 km entfernten Einkaufsstadt erreichbar. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 300 m Entfernung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	ein- bis zweiseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen
Topografie:	eben
Beeinträchtigungen:	keine

2.2.5 weitere Merkmale

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt steht nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen seit März 2015 leer.
Erträge aus der Nutzung:	Erträge werden aus der Nutzung nicht erzielt.
bewertbares mögliches Zubehör:	Bewertbares mögliches Zubehör ist nicht vorhanden.
Gestalt und Form:	unregelmäßige, sich nach Osten verbreitende Grundstücksform Straßenfront: ca. 6,00 m mittlere Tiefe: ca. 48,00 m Grundstücksgröße: 472 m ²
Baugrund, Grundwasser, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Musterkreis ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster 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 angestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich war. 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 den Ausführungen im Ortstermin bzw. auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, elektrische Anlagen, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, wenn nicht anders beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Ein Anspruch auf eine vollständige Erfassung aller Baumängel und -Schäden kann hieraus nicht abgeleitet werden. Diesbezügliche zusätzlich vorhandene und im Ortstermin nicht offensichtlich feststellbare Schäden sind in diese Wertermittlung nicht eingeflossen, sodass empfohlen wird, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der aufgeführten vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.2 Reihemittelhaus

3.2.1 Allgemeine Beschreibung

Gebäudeart:	eingeschossiges, vollunterkellertes Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zu Hobbyzwecken ausgebautem Spitzboden
Baujahr:	1913 (gemäß Bauakte)
erkennbare Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	in den 70er Jahren: <ul style="list-style-type: none">– Erneuerung der Dacheindeckung– Ausbau des Spitzbodens– Erneuerung der Fenster/ Verglasungen und Haustüre– Modernisierung des Innenausbaus– Anpassung der Elektroinstallation/ -Absicherung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach §16 EnEV ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

Bau- und Unterhaltungszustand,
Schäden und Mängel:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Es wurden folgende Bauschäden bzw. -Mängel festgestellt:

- Putz- und Beschichtungsablösungen mit kristallisierten Salzen auf der Oberfläche an Kelleraußenwände, auch Wasserpfützen auf dem Kellerboden
- netzartige Putzrisse in der Fassade
- fehlende Beheizungsmöglichkeit
- energetisch überalterte Fenster und Verglasungen
- Verwitterung am Dachflächenwohnraumfenster im Dachgeschoss
- teilweise Beschädigung von Rollläden und einer Fensterbank

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Fundament:	vermutlich Stampfbeton
Wände:	insgesamt aus Ziegelsteinmauerwerk Fassade mit Putz und Anstrich, Sockel mit Buntsteinputz
Geschossdecken:	Kellerdecke aus Beton zwischen Stahlträgern Decken der aufgehenden Geschosse als Holzbalkendecken
Treppen:	gerade Kellertreppe aus Beton halbgewendelte Holzgeschosstreppe mit Zwischenpodest und Teppichbodenbelag steile Holzstiege auf den Spitzboden
Dach:	Satteldach mit je einer Dachgaube auf jeder Seite Dacheindeckung aus einem Betondachstein vermutlich ohne Wärmedämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech oder Kunststoff

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mit wenigen Steckdosen und Lichtschaltern nicht zeitgemäße Ausstattung Absicherung über 18 Kippsicherungen
Heizungsinstallation:	keine Heizungsanlage Warmwassererzeugung über dezentrale Elektrodurchlauferhitzer
Sanitärinstallation (im Anbau):	Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche in insgesamt einfachstem Standard

3.2.4 Besondere Bauteile, Einrichtungen, Ausrichtung

besondere Bauteile:	Hauseingangsüberdachung Hauseingangsstufe Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	Garten mit Südausrichtung

3.2.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Wohnhaus mit Anbau

Kellergeschoss

Flur mit Treppenhaus
drei Kellerräume

Erdgeschoss

Diele mit Treppenhaus
Wohnzimmer
Küche
Flur (Anbau)
Bad (Anbau)

Wohnflächen

	4,99 m ²	
	22,34 m ²	
	14,35 m ²	
	3,44 m ²	
	5,07 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen mit 4,64 m ²)
Terrasse	37,80 m ²	(Anrechnung mit 5,79 m ²)
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur mit Treppenhaus	3,23 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Flächen unter der Stiege mit 2,30 m ²)
Kinderzimmer 1	10,89 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen mit 8,65 m ²)
Elternzimmer	14,21 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen mit 13,33 m ²)
Kinderzimmer 2	10,99 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen und Eigenschaft gefangener Raum mit 8,96 m ²)
<u>Spitzboden</u>		
Hobbyraum	<u>19,59 m²</u>	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen und Eigenschaft Hobbyraum mit 6,26 m ²)
	gesamt	95,05 m ²
	rund	95,00 m ²

3.2.6 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	KG: teilweise Fliesen, sonst Estrich EG: PVC DG: Teppich, PVC, ohne
Wandbeläge:	KG: Putz mit Anstrich, Treppenhaus mit Nut-/ Federbrettbekleidung sonst: Tapeten (mit Anstrich), Nut-/ Federbrettbekleidung, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	KG: ohne sonst: Nut-/ Federbrettbekleidung, Tapete (mit Anstrich)
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Glasausschnitt aus einer Einscheibenverglasung, seitlich Glasbausteine leichte Innentüren und Zargen aus Holzwerkstoff mit Furnier
Fenster:	im Kellergeschoss aus Metall mit einer Einscheibenverglasung Wohngeschosse mit Aluminiumfenstern und einer Zweischeibenverglasung aus 1971-1973, ein Fenster im Dachgeschoss mit einer Einscheibenverglasung, teilweise Glasbausteinfelder, im Dachgeschoss und Spitzboden auch Dachflächenwohnraumfenster Fensterbänke außen aus Betonstein und innen aus Kunststoff oder Naturstein

3.3 Anbau

3.3.1 Allgemeine Beschreibung

Gebäudeart:	eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau, ehemals errichtet als Stall
Baujahr:	wie Reihemittelhaus (gemäß Bauakte)
Erkennbare Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	vermutlich in den 70er Jahren - teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken (Einbau eines Bades, Rest als Schuppen genutzt)
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bauzustand ist durchschnittlich. Es wurden folgende Bauschäden bzw. -Mängel festgestellt: – teilweise Putzablösung des Sockelputzes – netzartige Putzrisse in der Fassade – Beschichtungsablösung auf einer Außentüre – Schimmelpilzausblühungen in der Dusche

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Gründung:	vermutlich Stampfbeton
Wände:	Ziegelstein- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade mit Putz und Anstrich, Sockel mit Buntsteinputz
Dach:	Pulldach Dacheindeckung aus einem Betondachstein vermutlich keine Wärmedämmung vorhanden Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen:	Anschluss an das Reihenmittelhaus
---	-----------------------------------

3.3.4 Besondere Bauteile, Einrichtungen

besondere Bauteile:	Ausgangstreppe auf die Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vgl. hierzu die Darstellung im Abschnitt 3.2.5.

3.3.6 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Wohnbereich:	Fliesen, Bruchsteinplatten
	Schuppen:	Beton
Wandbeläge:	Wohnbereich:	Buntsteinputz, Nut-/ Federbrettbekleidung, Sparklinker mit Anstrich (auch im Spritzwasserbereich)
	Schuppen:	Mauerwerk
Deckenbekleidung:	Wohnbereich:	Raufasertapete bzw. Gipskartonplatten mit Anstrich
	Schuppen:	ohne
Türen und Türzargen:	Wohnbereich:	leichte Innentüre und Zargen aus Holzwerkstoff mit Furnier und Glasausschnitt
		Ausgangstüre auf die Terrasse aus Metall
	Schuppen:	Holztüre
Fenster:		Glasbausteine

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen sind angeschlossen. Der straßenzugewandte Bereich ist als Zierkiesfläche neben der plattierten Hauszuwegung angelegt. Der Garten stellt sich als Terrasse sowie eine Wiesenfläche beiderseits eines Waschbetonweges dar. Im südlichen Grundstücksteil befindet sich ein Gartenhaus. Einsichten von außen verhindern Hecken und Büsche. Zum westlichen Nachbarn besteht eine Mauer mit Türe zur Ausübung des Wegerechtes.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus mit Anbau bebaute Grundstück in 12345 Musterstadt, XXXstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2015 ermittelt. Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	XXX	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Musterstadt	X	XXX	472 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes vorrangig mit Hilfe Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil dieses überwiegend nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV bzw. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - SW-RL) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert der Normgebäude sowie dessen besonderer Bauteile und besonderer Betriebseinrichtungen) und dem Sachwert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (vgl. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV bzw. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – VW-RL) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Ist alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu reduzieren (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV bzw. Nr. 9 Abs. 1 Satz 3 VW-RL bzw. Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - BRW-RL). 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind ggf. durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.

- 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 marktüblich erzielbaren Miete) oder
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (Wohnbaufläche, mittlere Lage) beträgt 135,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2015. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-III
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2015
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	48 m

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird entsprechend der Ableitungen des zuständigen Gutachterausschusses bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m mit dem angegebenen Bodenrichtwert für Wohnbauflächen, der dahinter liegende, nicht selbständig nutzbare Teil als hausnahes Gartenland mit einem Wertanteil von 10 % des Bodenrichtwerts bewertet. Dazu wird der Bodenrichtwert zunächst an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2015 und dann bei Bedarf an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgaben (b/a) -freien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 135,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 135,00 €/m²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2015	17.09.2015	× 1,00	E01
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 135,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 135,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert (bis 35 m Tiefe)	=	135,00 €/m²
Fläche (bis 35 m Tiefe)	×	291 m ²
b/a-freier Bodenwert (bis 35 m Tiefe)	=	39.285,00 €
relativer b/a-freier Bodenwert (35m – 70 m Tiefe)	=	13,50 €/m²
Fläche (35 m – 70 m Tiefe)	×	181 m ²
b/a-freier Bodenwert (35 m – 70 m Tiefe)	=	2.443,50 €
b/a-freier Bodenwert	=	41.728,50 €
	rd.	41.729,00 €

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit sowohl negativ als auch positiv entwickelt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mit der durchschnittlichen Dynamik der Bodenwertentwicklung.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Weitere Hinweise zur Sicherstellung einheitlicher und marktgerechter Grundsätze zur Ermittlung des Sachwertes beinhaltet die SW-RL. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichsverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert 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 sowie
- Besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Unter Umständen wird ein Gebäude, insoweit es verschiedenen Gebäudetypen zuzuordnen ist, wertermittlungstechnisch in verschiedene Gebäudeteile unterteilt. Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert 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 mittels des sogenannten Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Die SW-RL beschreibt im Abschnitt 5 das Anwendungserfordernis von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren. Dieses ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhaus	Anbau
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	170,61 m ²	13,78 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.09.2015 (2010 = 100)	111,5	111,5
Normalherstellungskosten (inklusive BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	659,00 €/m ² BGF	513,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	734,79 €/m ² BGF	572,00 €/m ² BGF
Gebäudeherstellungskosten (inklusive BNK)	125.362,52 €	7.882,16 €
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre	22 Jahre
prozentual	72,50 %	63,33 %
Betrag	90.887,83 €	4.991,77 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	34.474,69 €	2.890,39 €
besondere Bauteile	4.538,97 €	208,52 €
besondere Einrichtungen	keine	keine
Gebäudesachwerte (inkl. BNK)	39.013,66 €	3.098,91 €

Gebäudesachwerte insgesamt		42.112,57 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.800,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	44.912,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.729,00 €
vorläufiger Sachwert	=	86.641,57 €
Sachwertfaktor	×	1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	93.572,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.827,38 €
(marktangepasster) Sachwert	=	81.745,52 €
	rd.	81.700,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probestöße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – 02/2005 und ergänzend der SW-RL bzw. der Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW).

Herstellungskosten

Die in Ergänzung zur ImmoWertV erlassene SW-RL enthält die Normalherstellungskosten (NHK) 2010, die einer Sachwertermittlung vorrangig zu Grunde zu legen sind. Diese erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 – 11:2006, enthalten die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten, sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“ und wurden in der vorliegenden Ermittlung der Herstellungskosten in Ansatz gebracht. Der Spitzbodenausbau ist im Ansatz der NHK berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich grundsätzlich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem zutreffenden Gebäudestandard, wobei die Standardstufenermittlung gewogen gemittelt über die relativen Gebäudeanteile erfolgt. Hiervon abweichend ist es möglich, dass die GND pauschal angenommen wird. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer (RND) wurde die Differenz aus üblicher GND und 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 eines Unterhaltungsstaus oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Im vorliegenden Fall wurden die baulichen Anlagen in den 70er überwiegend modernisiert. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass eine zentrale Heizungsanlage eingebaut wird. Die Berücksichtigung dieser (fiktiven) Maßnahmen führt unter Anwendung der erweiterten Punktrastermethode nach SW-RL bzw. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA NRW) zu folgender Verlängerungen der RND:

tatsächliches Baujahr	1913
Alter am Wertermittlungsstichtag	102 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 bzw. 60 Jahre
fiktive RND	22 Jahre

Alterswertminderung

Entsprechend § 23 ImmoWertV, der SW-RL und der bei der Ableitungen der Sachwertfaktoren durch den zuständigen Gutachterausschuss angewandten Funktion erfolgt die Alterswertminderung der Gebäude und Anlagen linear.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und Einrichtungen werden - wenn vorhanden - einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile und Einrichtungen. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen und Einrichtungen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hauseingangstreppe	69,91 €
Hauseingangsüberdachung	298,96 €
Dachgauben	4.170,10 €
Außentreppe	208,52 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften Außenanlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Außenanlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanlagen	500,00 €
Zierkiesbeet	100,00 €
plattierte Flächen	1.500,00 €
Mauer und Türe zum Nachbarn	200,00 €
Gartenhaus	500,00 €
Summe	2.800,00 €

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Musterkreis veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2015 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke sowie für Reihen- und Doppelhausgrundstücke, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruhen. Die verfügbaren Daten werden vom Gutachterausschuss als Grafik und einer Tabelle veröffentlicht.

In [1], Kapitel 3.03 werden Daten abgeleitet, die auf einem Gesamtsystem von bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren beruhen, die nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) gegliedert angegeben werden. Sie wurden aus einer aussagekräftigen Stichprobe von 1.901 Kauffällen abgeleitet.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird entsprechend der Ableitungen des o.a. Grundstücksmarktberichtes unter Berücksichtigung der bundesweiten Analyse und der Besonderheiten des Objektes ein Sachwertfaktor von 1,08 abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Baumängel bzw. -Schäden auf (vgl. Kap. 3.2.1 und 3.3.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen (teilweise gedämpft) zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird der Wertvorteil durch das begünstigte Wegerecht und der in der Ertragswertermittlung bereits im Ansatz der Wohnfläche berücksichtigte Wertnachteil durch vorhandene gefangene Räume in Ansatz gebracht.

a) Baumängel und Bauschäden

Bei den angesetzten Bewertungsdaten (z.B. NHK, Normgebäude, etc.) werden grundsätzlich ein bauschadens- und mängelfreier Zustand, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sowie eine übliche Nutzung unterstellt. Entstandene Abweichungen in Bezug auf die so ermittelten Daten werden durch die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert. Die diesbezüglichen Wertminderungen sind auf der Grundlage von Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Diese Kosten werden allerdings modellbedingt in gedämpfter Weise eingeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Bauschäden und -Mängel rein augenscheinlich während des Ortstermins aufgenommen wurden. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadenssachverständigen, der eine Bauschadensanalyse mit entsprechenden (evtl. auch bauteilinvasiven) Untersuchungen anstellt, wird einen Rückschluss auf die tatsächlichen Ursachen der festgestellten Bauschäden und -Mängel ermöglichen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können somit von den folgend aufgeführten Wertbeeinflussungen abweichen.

	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzung Fassaden	- 2.300,00 €
Instandsetzung von Rollläden/Fensterbänken	- 300,00 €
Einbau einer zentralen Heizungsanlage	- 9.100,00 €
Summe	- 11.700,00 €

b) Wegerecht

Wie im Abschnitt 2.2.2 beschrieben besteht zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes ein dinglich gesichertes Wegerecht über das westliche Nachbarflurstück. Der Wertvorteil ergibt sich daraus, dass die Zuwegung zum Garten nicht auf dem eigenen Grundstück vorgehalten werden muss. Es wird von einem quasi ewigen Bestand der Eintragung ausgegangen.

Der Wertvorteil ist - wie auch der Nachteil für das belastete Grundstück - entsprechend der Ausführungen in der Bewertungsfachliteratur an der Intensität der Beanspruchung der betroffenen Flächen zu bemessen. Die Fläche beträgt ca. 30 m² und wird hauptsächlich durch den Eigentümer genutzt. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks wird den Weg zu Transportzwecken zum und vom straßenabgewandten Teil seines Grundstückes und zum Herausstellen der Mülltonnen, insofern diese nicht vor dem Haus abgestellt sind, nutzen. Die Intensität der Beanspruchung durch den Rechtsnehmer wird vorliegend als mittel eingeschätzt, sodass die Wertminderung der Fläche mit 30% anzusetzen ist.

Somit berechnet sich folgender Wertvorteil für den Berechtigten:

$$30 \text{ m}^2 \times 135,00 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \underline{1.215,00 \text{ €}}$$

c) Werteeinfluss ungünstiger Wohnungszuschnitt

Das Reihenmittelhaus verfügt über gefangene Räume und Durchgangszimmer. In der Wohnflächenberechnung wurde dieses anhaftende Manko durch einen Abschlag berücksichtigt (vgl. Abschnitt 3.2.5). Im Ansatz der Herstellungskosten des Sachwertverfahrens ist der Zuschnitt der Wohnung nicht berücksichtigt. Der im Sachwertverfahren zu berücksichtigende Werteeinfluss ergibt sich durch Kapitalisierung der gegebenen Mindermiete über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und beläuft sich auf - 1.342,38 €

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 marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (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 Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) RND der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach dem § 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 RND ermittelt.

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß 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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ² bzw. Einheit)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus mit Anbau	Wohnen	95,05	4,10	389,71	4.676,52
Anbau	Schuppen	2,24	1,00	2,24	26,88

Das Bewertungsobjekt steht leer. Erträge werden nicht erzielt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.703,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.269,92 €
jährlicher Reinertrag	=	3.433,48 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 41.729,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.001,50 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	2.431,98 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,939
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	41.195,31 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.729,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	82.924,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.485,00 €
Ertragswert	=	72.439,31 €
	rd.	72.400,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; Wohnflächenverordnung (WoFIV)) ab. Die Wohnflächenberechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den aktuellen Mietspiegeln für die Stadtgebiete Stadt 1 und Stadt 2 sowie der Datenbank des Sachverständigen angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die von einem 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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

Restnutzungsdauer

Die RND bzw. fiktive RND ergibt sich als Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung etwaig am Bewertungsobjekt durchgeführter wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen. Die üblichen GND der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile wurde in der Sachwertberechnung bestimmt (vgl. Erläuterungen der Wertansätze der Sachwertberechnung).

In der Ertragswertberechnung wird der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und einer über alle Gebäudeteile gewogenen Restnutzungsdauer ermittelt, wobei sich das Gewicht der einzelnen RNDn aus dem Rohertragsanteil am Gesamtrohertrag ergibt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Der Werteeinfluss wegen des ungünstigen Wohnungszuschnitts ist im Ansatz der Wohnfläche im Ertragswertverfahren bereits berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz auch als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfolgt nicht.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes 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 den Faktoren

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

ab.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 81.700,00 €,
der Ertragswert mit rd. 72.400,00 € ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, sind die Verkehrswerte entsprechend § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

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

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtliche angepasster unter Berücksichtigung des überörtlichen Sachwertfaktors) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlich angepasster unter Berücksichtigung des überörtlichen Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sach- und Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00	× 1,00	= 1,00 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,50	× 1,00	= 0,50.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[81.700,00 \text{ €} \times 1,00 + 72.400,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \underline{\underline{\text{rd. } 78.600,00 \text{ €}}}$

4.6.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus mit Anbau bebaute Grundstück in 12345 Musterstadt, XXXstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	XXX	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Musterstadt	X	XXX	472 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 17.09.2015 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

78.600,00 €

in Worten: achtundsiebzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 13.10.2015

5 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 1.000.000,00 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

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)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

ImmoWertV:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24, S. 597)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

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)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

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 Februar 2005)

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)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Musterkreis