

WF-ProSa[®] Beispielgutachten



Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter, Barbarossastraße 25, 53489 Sinzig

Herr
Dr. Peter Meyer
Drususstraße 25
53424 Remagen

Barbarossastraße 25
53489 Sinzig

Telefon: 0 26 42 / 9 90 99-0
Telefax: 0 26 42 / 9 90 99-69
eMail: wf-wert@wertermittlungsforum.de
Internet: www.wertermittlungsforum.de

Datum: 27.01.2006
Az.: 111/05-Sp/H/hg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 53489 Sinzig, Lindenstraße 2



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.05.2005 ermittelt mit rd.

490.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	21
4.3	Bodenwertermittlung.....	23
4.4	Ertragswertermittlung.....	27
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.4.3	Ertragswertberechnung	30
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
4.5	Sachwertermittlung	34
4.5.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3	Sachwertberechnung.....	38
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	39
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	44

4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	45
4.6.5	Verkehrswert.....	46
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	47
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	47
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	48
6	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück
Objektadresse:	Lindenstraße 2 53489 Sinzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sinzig, Blatt 5678, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Sinzig, Flur 10, Flurstück 568/13 (609 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Herr Dr. Peter Meyer Drususstraße 25 53424 Remagen
	Auftrag vom 04.10.2005 (Datum der Unterzeichnung des Sachverständigenvertrags)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung (Pflichtteilsansprüche der Schwester des Auftraggebers)
Wertermittlungstichtag:	01.05.2005 (Todestag des Erblassers)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2005

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Dr. Peter Meyer (Auftraggeber und Eigentümer) und der Sachverständige sowie jeweils die Mieter der besichtigten Wohnungen

Anmerkung:

Nach Auskunft des Auftraggebers stimmt der in der aktuellen Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand mit dem Zustand am Wertermittlungstichtag überein. D.h. es wurden seitdem keine zustandsverändernden Maßnahmen durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung im 1. Obergeschoss links nicht besichtigt werden konnte, da die Mieter trotz Benachrichtigung durch den Auftraggeber nicht anwesend waren. Nach Auskunft des Auftraggebers entspricht diese Wohnung in Ausstattung und Zustand den besichtigten Wohnungen. Diese Angaben werden in diesem Gutachten ohne weitere Überprüfung als zutreffend angenommen.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von dem Auftraggeber konnten für diese Gutachtenerstellung keine aktuellen bzw. stichtagsbezogenen Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt werden.

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Stadtplan von Sinzig (Quelle: geoport.de);
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 10.10.2005 (Quelle: geoport.de);
- Grundbucheinsicht am 10.10.2005;
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen;
- Bodenrichtwertatlas des zuständigen Gutachterausschusses (CD-ROM) zum Stichtag 31.12.2003.
- schriftliche Auskunft vom 12.10.2005 sowie ergänzende telefonische Auskunft vom 14.10.2005 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung Sinzig;
- schriftliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung Sinzig vom 14.10.2005;
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Kreisverwaltung Ahrweiler vom 12.10.2005;
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Ahrweiler (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 12.10.2005;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) als Kopien aus den am 10.10.2005 eingesehenen Bauakten.
- eigene Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohnfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen und des ergänzenden örtlichen Aufmaßes;

- am Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht 2002 / 2003 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Ahrweiler;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung;
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Herrn Schulze (Gutachter) wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen und Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Überprüfung bzw. Durchführung der Berechnungen des Brutto-Rauminhaltes und der Wohnfläche;
- Fertigung von Gutachtenanlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Ahrweiler
Ort und Einwohnerzahl:	Sinzig (ca. 17.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Bonn (ca. 26 km entfernt), Koblenz (ca. 36 km entfernt), Köln (ca. 58 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B9 Richtung Bonn bzw. Koblenz in unmittelbarer Nähe <u>Autobahnzufahrt:</u> A61 Anschlussstelle Dreieck Sinzig/Remagen (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> in unmittelbarer Nähe <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 47 km entfernt), Frankfurt (ca. 138 km entfernt), Frankfurt-Hahn (ca. 108 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage (gute Erreichbarkeit; erhöhte Immissionen)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise; ein- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich durch Verkehrslärm (Schienenverkehr, Bundesstraße, Hauptverkehrsstraße mit Rückstau an Ampel, Parkplatz des Einkaufsmarkts auf Nachbargrundstück)

topografische Grundstückslage: eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 30 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 568/13 Größe: 609 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige, nahezu dreieckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; lt. Aussage des Eigentümers besteht im Keller die Gefahr der Überschwemmung bei Starkregen (Einbau einer Rückstauklappe erforderlich)

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde am 10.10.2005 beim Amtsgericht Sinzig eingesehen.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Sinzig, Blatt 5678 keine wertbeeinflussende Eintragungen.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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:

Es besteht nach Auskunft des Auftraggebers ein durch eine Grunddienstbarkeit gesichertes Überfahrtsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks an dem Grundstück 568/14 zu den rückwärtigen Stellplätzen.

Der diesbezügliche Vertrag liegt nicht vor; nach Maßgabe des Auftraggebers soll in der Wertermittlung davon ausgegangen werden, dass durch das begünstigende Recht keine Kosten (z.B. anteilig für die Instandhaltung der befestigten Zufahrtsfläche) anfallen.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die Kreisverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler vor.

Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ahrweiler (Untere Denkmalschutzbehörde) besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß telefonischer Auskunft durch die Stadtverwaltung Sinzig ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung Sinzig ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Umfeld des Bewertungsobjekts entspricht dem Charakter eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO. Die vorhandene bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks stellt hier eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sinzig bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

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 Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zudem 6 offene Stellplätze.

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 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus (Zweispänner, 6 Wohnungen) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist insgesamt unterkellert
Baujahr:	1974 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• 1997: Erneuerung des Bodenbelags der obersten Balkone (Platten auf Kies)• 2002: Erneuerung der Fassade mit Wärmedämmung• 2004: Erneuerung der Heizungstechnik• 2000 bis 2004: Erneuerung der Bäder und der Bodenbeläge im Rahmen von Mieterwechseln• ansonsten geringfügige Erneuerungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	insgesamt (neu) verputzt und gestrichen; Fenster- und Türeffassungen verputzt; Sockel verklindert (Straßenseite) bzw. verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Waschküche/Trockenraum, Fahrradabstellraum bzw. Hobbykeller, Heizungskeller und 6 Mieterkeller

Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss:

je Geschoss 2 abgeschlossene, spiegelbildlich grundrissgleiche Wohnungen mit je 3 Zimmern, Küche mit Abstellkammer, Diele, Bad/WC und Balkon

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, 2 getrennte Speicher (Trockenräume)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Betonfertigteile
Treppen:	<u>Geschosstreppe (KG bis DG):</u> Stahlbeton mit Spaltklinkern, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt und integrierten Briefkästen, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), mit Unterdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	aufwendige Ausstattung; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), 2004 erneuert; Verteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im wesentlichen ausstattungs- und zustandsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnungen" zusammengefasst.

Bodenbeläge:

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich, überwiegend mit Kunststoffbelag, tlw. Textilbelag (gute Qualität), Wohnzimmer mit Parkett
Küchen:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bäder/WC's:	Kleinmosaik
Flure:	Spalt-Klinker
Balkone:	Spalt-Klinker; oberste Balkone Platten auf Kies (1997 erneuert)

Wandbekleidungen:

Wohn- und Schlafräume:	glatt verputzt mit Tapeten
Küchen:	Tapeten, Fliesen, an Objektwänden
Bäder/WC's:	Fliesen, raumhoch (2000 bis 2004 erneuert)
Flure:	glatt verputzt mit Tapeten

Deckenbekleidungen:

Wohn- und Schlafräume:	Raufasertapete mit Anstrich
Küchen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Bäder/WC's:	Raufasertapeten mit Anstrich
Flure:	Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein

Türen:

Wohnungseingangstür:
Holztüren mit Spionen

Zimmertüren:
einfache Türen (Sperrholz mit Edelholzfurnier) mit Stahlzargen

Sanitäre Installation:	eingebaute Wanne bzw. Dusche, WC, 2 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Nicht in Wertermittlung enthalten. Die Einbauküchen wurden mieterseits eingebaut.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, 6 Balkone
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Anstrich der Balkonbrüstungen und des Treppenhauses erneuerungsbedürftig; fehlende Rückstauklappe (dadurch nach Auskunft des Eigentümers bei Starkregen Über- schwemmungen in der Waschküche); ansonsten keine wesentlichen erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	„laute“ Grundstückslage (vgl. Abschnitt 2.1 „Beeinträchti- gungen“)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, 6 mit Verbundstein befestigte Stellplätze (2 neben, 4 hinter dem Wohngebäude), Einfriedungen (ca. 50 m Maschendrahtzaun entlang der von der Lindenstraße aus gesehen linken Grundstücksseite, straßenseitig tlw. Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 53489 Sinzig, Lindenstraße 2 zum Wertermittlungstichtag 01.05.2005 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Sinzig</i>	<i>5678</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Sinzig</i>	<i>10</i>	<i>568/13</i>	<i>609 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Wertermittlungsverordnung 1988 - WertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Die in der WertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
 - Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
 - Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
 - oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
 - Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
 - vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
 - Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
 - vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. 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 Vergleichspreisverfahren; §§ 13 und 14 WertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Bodenrichtwerte werden überwiegend 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.¹⁾ Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse 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 i.S.d. § 13 Abs. 2 Satz 2 WertV geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (Vgl. § 14 WertV und den nachfolgenden Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

1) "Punktuelle" Bodenrichtwerte werden auch als "lagetypische" Bodenrichtwerte bezeichnet.

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

- die Anwendung dieser Verfahren in der WertV vorgeschrieben ist (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem Zweiten Teil der WertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.
Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

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

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und

b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

c) i.S.d. § 13 Abs. 2 WertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.²⁾

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

2) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 0713) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2003**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	500 m ²
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.05.2005
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	609 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.05.2005 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 190,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2003	01.05.2005	× 1,00	E03
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	schlechtere Lage	× 0,80	E04
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 152,00 €/m ²	E04a
GFZ	0,8	1,0	× 1,14	E05
Fläche (m ²)	500	609	× 0,96	E07
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	3	× 1,00	E10
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	35		× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	etwas ungünstig	× 0,95	E14
Sonstiges		Zuschlag für Überfahrtsrecht	× 1,05	E17
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 165,93 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 165,93 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 165,93 €/m²	
Fläche	× 609 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 101.051,37 € rd. 101.051,00 €	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.05.2005 insgesamt **101.051,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E03:

Lt. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ahrweiler sind seit dem Richtwertstichtag 31.12.2003 keine wesentlichen Bodenwertveränderungen eingetreten.

E04:

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der in Abschnitt 2.1 genannten Immissionen wesentlich schlechter als der Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Es wurde deshalb an dem Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert) ein Abschlag in Höhe von 20 % vorgenommen.

E04a:

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

E05:

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) höhere GFZ (Geschossflächenzahl) wird mittels der in Sprengnetter [1], Band II, Abschnitt 3.10.1 veröffentlichten bundesdurchschnittlichen GFZ-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

GFZ des Bewertungsgrundstücks = 1,0 \Rightarrow GFZ-Umrechnungskoeffizient = 1,00

GFZ des Richtwertgrundstücks = 0,8 \Rightarrow GFZ-Umrechnungskoeffizient = 0,88

Anpassungsfaktor: $\frac{1,00}{0,88} = 1,136 \Rightarrow$ rd. 1,14

E07:

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert ist bereits eine Funktion der Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter in [1], Band II, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E10:

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) höhere Geschosszahl wurde im Rahmen der Anpassung an die bauliche Ausnutzbarkeit mittels GFZ-Umrechnungskoeffizienten bereits hinreichend berücksichtigt (vgl. E04). Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E14:

Die Wertbeeinflussung durch den (gegenüber dem Richtwertgrundstück) ungünstigeren Grundstückszuschnitt und die daraus resultierende bauliche Ausnutzbarkeit wird bei der GFZ-Anpassung (vgl. E04) im Wesentlichen bereits berücksichtigt. Die darüber hinaus bestehende Wertbeeinflussung aufgrund des nahezu dreieckigen Grundstückszuschnitts wird durch einen pauschal geschätzten Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

E17:

Durch das bestehende Überfahrtsrecht ist die rückwärtige Hoffläche tlw. als (vermietbare) Stellplatzfläche nutzbar. Der Wertvorteil durch das Überfahrtsrecht wird deshalb im Wesentlichen durch die Wertansätze für die Stellplätze (Mieten bzw. Außenanlagen) berücksichtigt. Die darüber hinaus bestehende Wertbeeinflussung aufgrund des Überfahrtsrechts wird durch einen pauschalen Zuschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

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

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

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung EG links	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung EG rechts	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 1. OG links	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	Wohnung 1. OG rechts	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG links	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG rechts	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	6 Stellplätze	-	-	60,00	720,00
Summe		498,00		2.267,80	27.213,60

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung EG links	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung EG rechts	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 1. OG links	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 1. OG rechts	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG links	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG rechts	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	6 Stellplätze	-	-	60,00	720,00
Summe		498,00		2.301,00	27.612,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -398,40 EUR ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird grundsätzlich als sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 19 WertV). Im vorliegenden Fall können jedoch die in zwei Wohnungen bestehenden Mindermieten kurzfristig den örtlichen Nettokaltmieten angepasst werden. Daher ist in diesem Gutachten kein Wertabzug für die Mindermieten aufgrund mietvertraglicher Bindungen vorzunehmen.

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	27.612,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 6.626,88 €
jährlicher Reinertrag	= 20.985,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,370 % von 101.051,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 3.405,42 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 17.579,70 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 3,370 % Liegenschaftszinssatz und n = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,771
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 400.307,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 101.051,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 501.358,35 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	- 8.600,00 €
Ertragswert	= 492.758,35 €
	rd. 493.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen und des ergänzenden örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie 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.

Rohrertrag

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 Mietspiegeln vergleichbarer Gemeinden unter Berücksichtigung erforderlicher Lageanpassungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

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

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ahrweiler im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2002/2003, Abschnitt 3.4 liegt für den Landkreis Ahrweiler, der überwiegend eine sehr ländlich geprägte Region ist, keine für eine statistische Auswertung hinreichende Stichprobe von veräußerten Renditeobjekten vor, um Liegenschaftszinssätze für den Landkreis Ahrweiler abzuleiten. Der Gutachterausschuss greift lt. eigener Angabe deshalb für die von ihm anzustellenden Wertermittlungen regelmäßig auf die von Sprengnetter in [1], Band II, Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte zurück und hat diese auch in seinem Grundstücksmarktbericht abgedruckt.

Die in [1], a.a.O. angegebenen bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts). Soweit dem Gutachterausschuss Kaufpreise vorlagen, hat er mit diesen die v.g. Liegenschaftszinssätze überprüft. Auch bei der zuletzt 2001 durchgeführten Überprüfung wurden nach den Ausführungen des Gutachterausschusses keine signifikanten Abweichungen festgestellt. Der Gutachterausschuss empfiehlt deshalb in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze weiter zur Anwendung.

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird

- entsprechend der Empfehlung des Gutachterausschusses des Landkreises Ahrweiler im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2002/2003
- auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte bestimmt und 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2	
• Wärmedämmung / Restaurierung der Außenwände	2	
• Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenhaus	2	
Summe	8	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (75 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2005 – 1974 = 31 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (75 Jahre – 31 Jahre =) 44 Jahren.

Auch nach Berücksichtigung des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude unverändert eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Bei vordergründiger Betrachtung tritt somit durch die durchgeführten Modernisierungen keine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts gegenüber einem vergleichbaren nicht modernisierten Objekt ein; diese Einschätzung ist aber unzutreffend. Denn tatsächlich wurden die Modernisierungsmaßnahmen bereits bei der Bestimmung des Ausstattungsstandards berücksichtigt; durch den höheren Ausstattungsstandard ergibt sich eine längere Gesamtnutzungsdauer, die wiederum nach Abzug des (tatsächlichen) Gebäudealters zu einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Der durch die Modernisierungen verbesserte Ausstattungsstandard wird zudem in den sonstigen Wertansätzen (insbesondere im Mietansatz im Ertragswertverfahren sowie in der NHK-Ermittlung im Sachwertverfahren) entsprechend berücksichtigt und führt somit zu einer modernisierungsbedingten Werterhöhung.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.600,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Neuanstrich der Balkonbrüstungen und des Treppenhauses etc. -6.600,00 €• Einbau einer Rückstauklappe im Keller -2.000,00 €	
Summe	-8.600,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachterrace. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten \times Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

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

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

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

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

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilien- wohnhaus		
Berechnungsbasis • Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.591,00 m³		
Baupreisindex (BPI) 01.05.2005 (2000 = 100)	101,6		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	207,00 €/m³ BRI 210,31 €/m³ BRI		
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	544.913,21 €		
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	544.913,21 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	16,00 % 87.186,11 €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	632.099,32 €		
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	nach Ross 75 Jahre 44 Jahre 29,21 % 184.636,21 €		
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	447.463,11 € 22.000,00 €		
Gebäudewert (inkl. BNK)	469.463,11 €		

Gebäudewerte insgesamt		469.463,11 €
Wert der Außenanlagen	+	7.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	476.463,11 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	101.051,00 €
vorläufiger Sachwert	=	577.514,11 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	490.886,99 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	8.600,00 €
Sachwert	=	482.286,99 €
	rd.	482.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Normalherstellungskosten, Herstellungswert

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

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

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Wärmedämmputz, Wärmedämmver- bundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugen- glattstrich und Anstrich mittlerer Wärme- dämmstandard
Innenwand- bekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preisklas- se), Wandvertäfelungen (einfach), Flie- sen wandhoch
Decken- bekleidung (rel. Anteil 1,00 %)	mittel	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenan- strich, Gipskartonplatten
Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklas- se), großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)
Fenster (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fenster- bänke aus Holz, Metall oder Betonwerk- stein
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoff; Stahl- oder Kunststoffzargen; gen; bes- sere Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	gehoben	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, EltSpeicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral
Sanitär etc. (rel. Anteil 6,00 %)	gehoben	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit WC und Badewanne sowie Gäste-WC getrennt (je Wohnung), gehö- bene Ausführung, hochwertige Bedie- nungselemente
Elektro- installation (rel. Anteil 3,00 %)	gehoben	hochwertige EltInstallation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen gute Beleuchtungskörper Fernmelde- und bessere informationstechnische Anlagen, Antennen
Dachdeckung (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Betondachpfannen (gehobener Stan- dard); mittlerer Wärmedämmstandard
Insgesamt 46,00 % davon:	mittel gehoben	21,00 % 25,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Mehrfamilien-Wohnhäuser (MFH)
 Gebäudeart: MFH - dreigeschossig
 Gebäudetyp: KG + 3 Geschosse, SD (voll ausgeb.); Zweispänner
 Ausstattungsstandard: gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	295,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	MFH - dreigeschossig		
Gebäudetyp:	KG + 3 Geschosse; SD (nicht ausgeb.)	x	0,92
Ausstattungsstandard:	gehoben	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	1974	x	0,87
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße		x	0,910
modifizierter NHK-Grundwert		=	214,87 €/m³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	295,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	MFH - dreigeschossig		
Gebäudetyp:	KG + 3 Geschosse; SD (nicht ausgeb.)	x	0,92
Ausstattungsstandard:	mittel	x	0,92
(fiktives) Baujahr:	1974	x	0,87
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße		x	0,910
modifizierter NHK-Grundwert		=	197,68 €/m³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m³ BRI]
gehoben	214,87	25,0/46	116,78
mittel	197,68	21,0/46	90,25
Summe		46/46	207,02

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 207,00 €/m³ BRI

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge

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 Dachgeschosssteilausbau). Im vorliegenden Fall sind keine diesbezüglichen Anpassungen erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
6 Balkone	21.500,00 €
Eingangsüberdachung	500,00 €
Summe	22.000,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	1.000,00 €
Einfriedung (Zaun, Mauer)	1.500,00 €
befestigte Stellplatzfläche	4.000,00 €
geringfügige Gartenanlagen und Pflanzungen	500,00 €
Summe	7.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Mehrfamilienwohnhaus

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

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	80	25,00	43,48
mittel	70	21,00	31,96
Summe		46/46	75,44 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 75 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion vgl. [1], Band II, Abschnitt 3.02.1.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird, da der örtlich zuständige Gutachterausschuss mangels geeigneter Kauffälle diesbezüglich keine eigenen Auswertungsergebnisse veröffentlicht hat, auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben, die nach eigenen stichprobenhaften Nachbewertungen bekannter Kauffälle auf für den örtlichen Grundstücksmarkt anwendbar sind.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 15 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Vgl. diesbezügliche Einzelaufstellung in der vorstehenden Ertragswertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit	rd. 493.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 482.000,00 € ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, überörtlicher 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	0,40 (c)	× 1,00 (d)	= 0,400 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[482.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 493.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{490.000,00 \text{ €}}}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **493.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **482.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 53489 Sinzig, Lindenstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Sinzig</i>	<i>5678</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Sinzig</i>	<i>10</i>	<i>568/13</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.05.2005 mit rd.

490.000,00 €

in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht:

- dem rd. 17,7-fachen des Jahresrohertrags und
- rd. 984,- €/m² Wohnfläche.

Beide Kontrollwerte liegen innerhalb der für vergleichbare Objekte üblichen Spanne.

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.

Sinzig, den 27. Januar 2006

Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

BauNVO:

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

WertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 19. Juli 2002 (Beilage Nr. 238a zum BAnz. Nr. 238 vom 20. Dezember 2002)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto** u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [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 2005

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2004, Version 17.01“ (Stand November 2005) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 150.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 5: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4
- Anlage 6.1: Grundriss EG (entspricht 1. OG und 2. OG)
- Anlage 6.2: Grundriss DG und KG
- Anlage 7: Gebäudeschnitt
- Anlage 8: Berechnung der Wohnfläche und des Bruttorauminhalts

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.

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



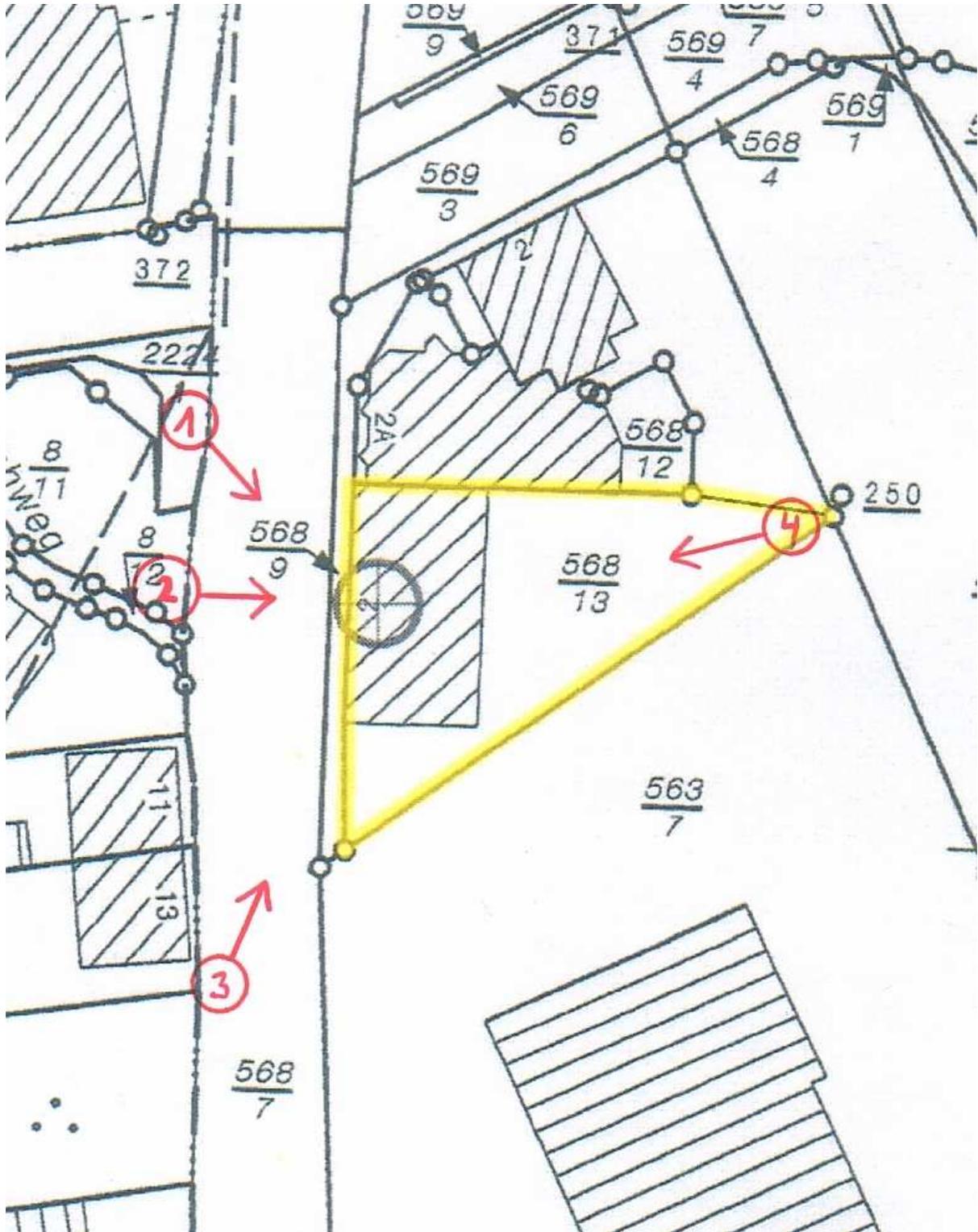
Anlage 2: Auszug aus der Stadtplan von Sinzig mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



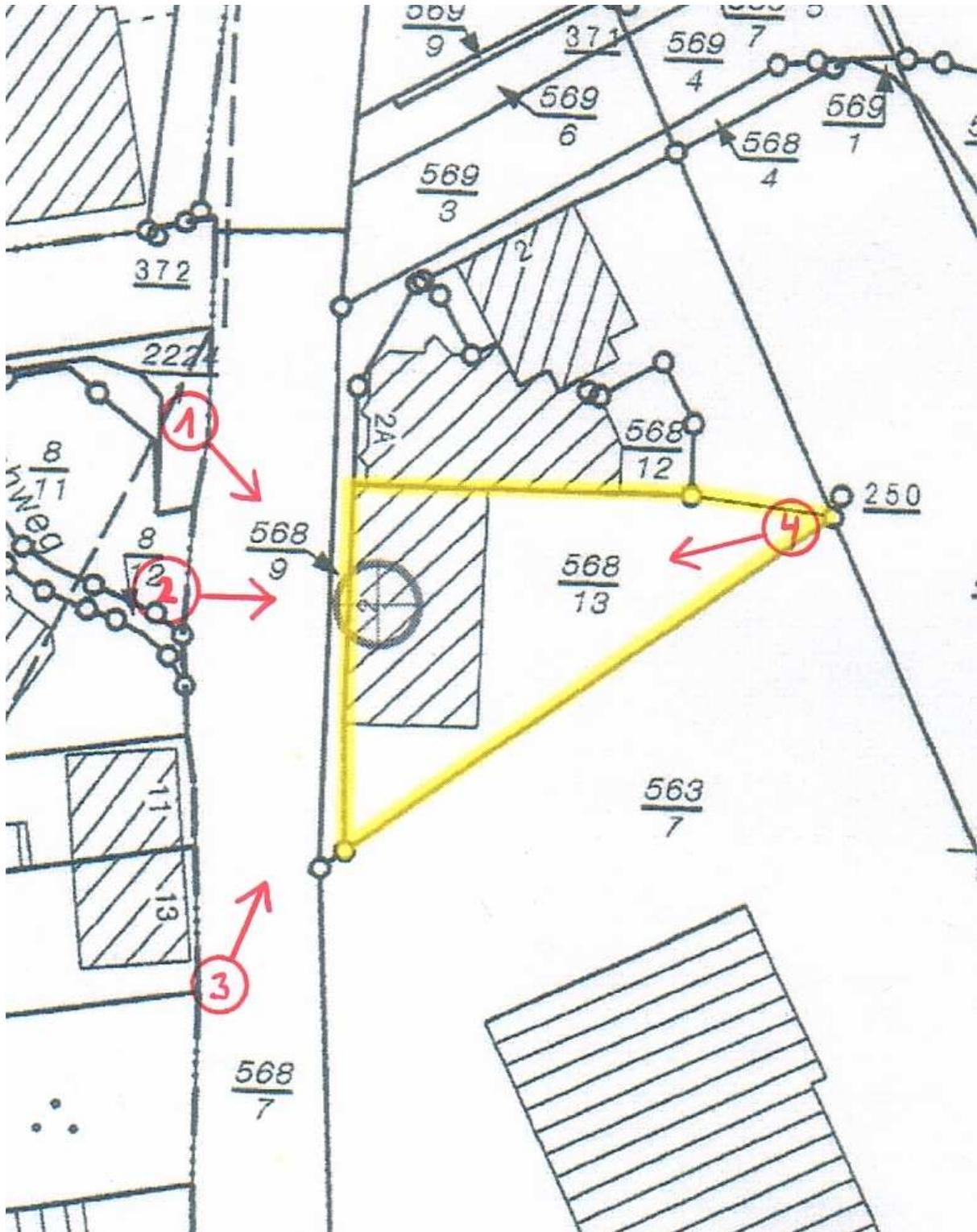
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich) mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (gelb) und der Wegerechtsfläche (rot)

Seite 1 von 1



Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahme-standorten, Aufnahmegerichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



Anlage 5: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßen- und tlw. Giebelansicht des Wohnhauses aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Wohnhauses aus westlicher Richtung

Anlage 5: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4

Seite 2 von 2



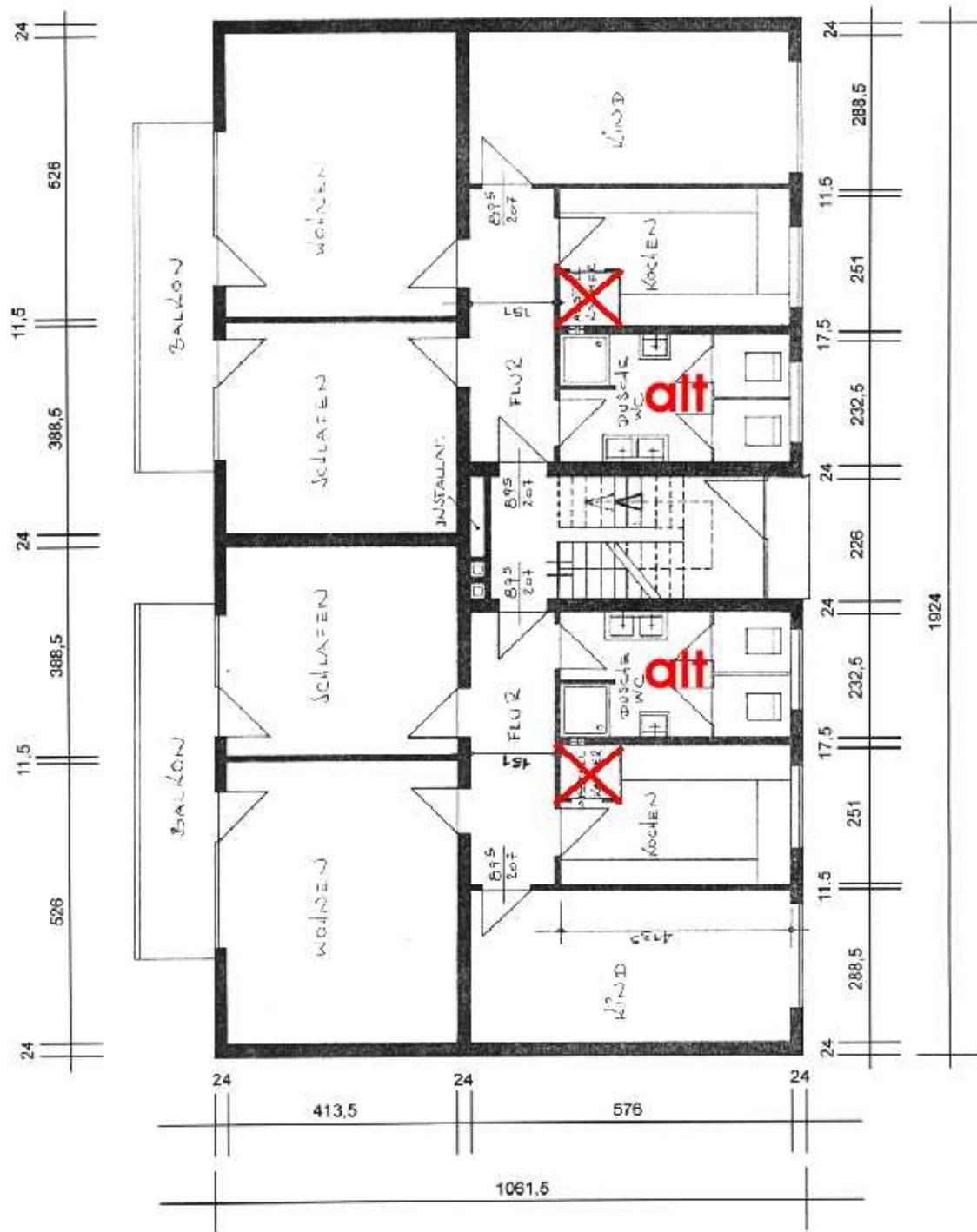
Bild 3: Straßen- und Giebelansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung



Bild 4: Rückansicht des Wohnhauses aus östlicher Richtung

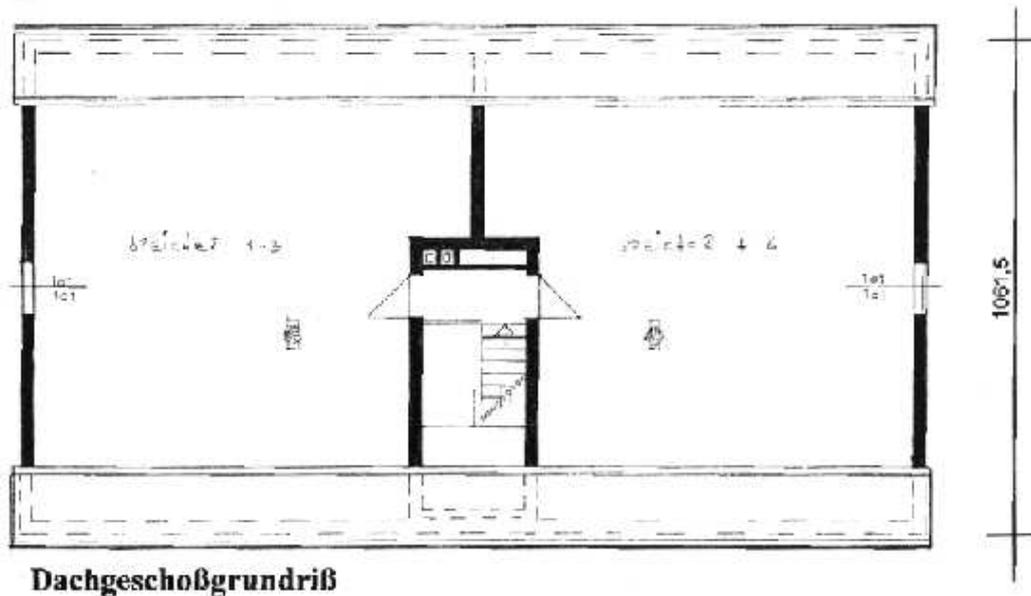
Anlage 6.1: Grundriss EG (entspricht 1. OG und 2. OG)

Seite 1 von 1

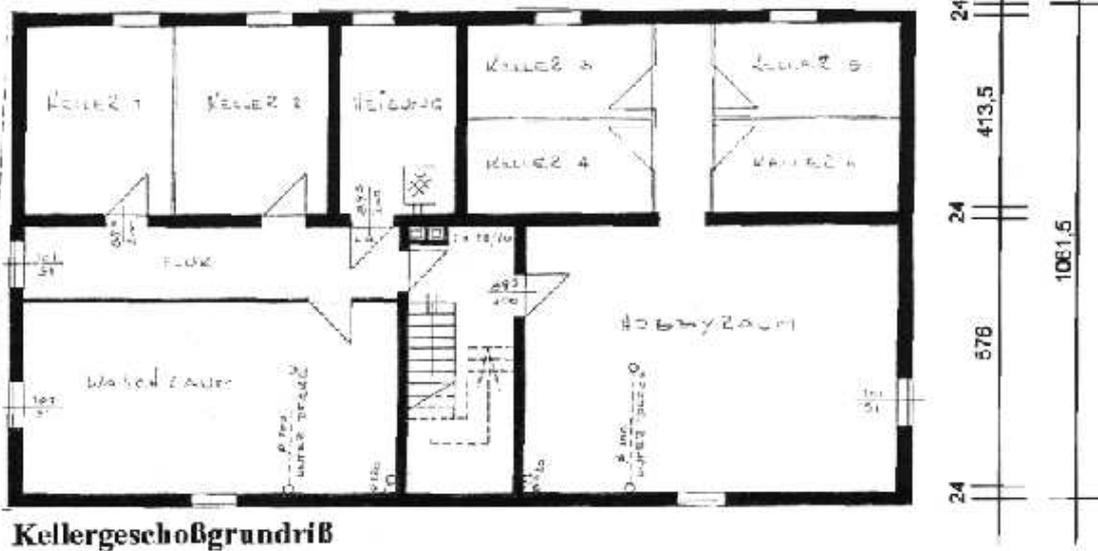
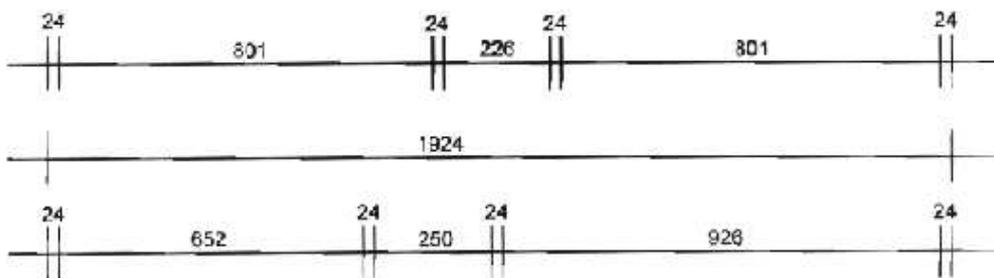


Anlage 6.2: Grundriss DG und KG

Seite 1 von 1



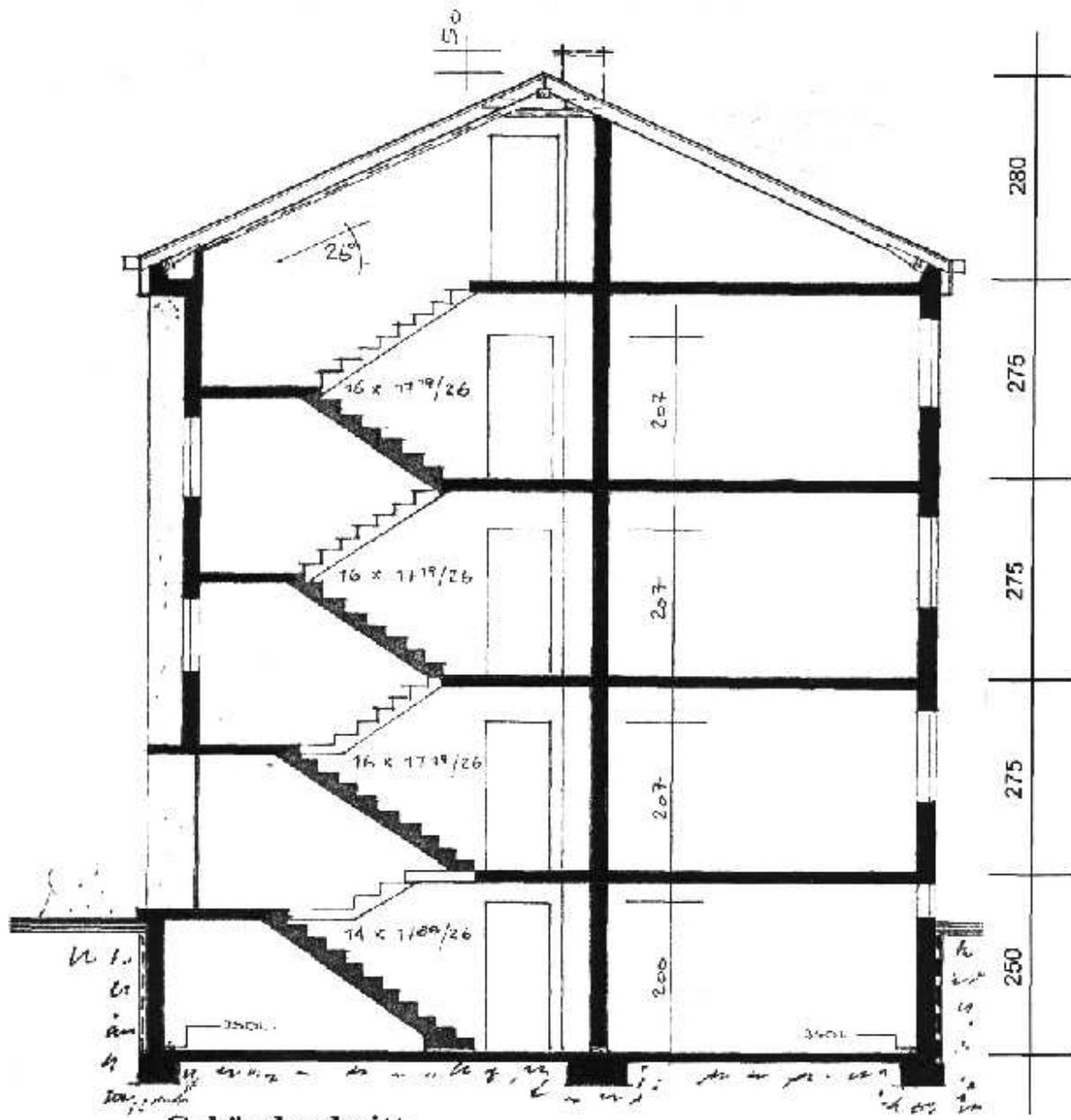
Dachgeschoßgrundriß



Kellergeschoßgrundriß

Anlage 7: Gebäudeschnitt

Seite 1 von 1



Gebäudeschnitt

Anlage 8: Berechnung der Wohnfläche und des Bruttorauminhalts

Seite 1 von 3

Seite 1

WF -SachverständigenGmbH, Barbarossastraße 25, 53489 Sinzig

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Drususstraße 2, 53424 Remagen
Mieteinheit: Wohnung EG links

Exemplarische Berechnung für eine Mieteinheit. Die übrigen 5 Wohnungen sind (tzw. spiegelbildlich) grundrissgleich.

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig nach DIN 283
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 277
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach II. BV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Entäu-terung
1	Wohnzimmer	1		1,00	4,135	0,02	5,260	0,02	21,56	1,00	21,56	21,56	E01
2	Schlafzimmer	2		1,00	4,135	0,02	3,885	0,02	15,90	1,00	15,90	15,90	E01
3	Kinderzimmer	3		1,00	5,760	0,02	2,885	0,02	16,45	1,00	16,45	16,45	E01
4	Küche	4		1,00	4,135	0,02	2,510	0,02	10,25	1,00	10,25	10,25	E01
5	Bad/WC	5		1,00	4,135	0,02	2,325	0,02	9,49	1,00	9,49	9,49	E01
6	Flur	6		1,00	1,510	0,02	5,010	0,02	7,44	1,00	7,44	7,44	E01
7	Balkon	7		1,00	1,500	0,00	6,000	0,00	9,00	0,20	1,80	1,80	E02

Summe Wohnfläche Mieteinheit 82,89 m²
 rd. 83 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 497,34 m²
 rd. 498 m²

Erläuterung

E01	Durch stichprobenhaftes örtliches Aufmaß wurde festgestellt, dass die Putzdicke etwa 1 cm beträgt. Es wird deshalb bei den Innenräumen von den Rohbaumaßnahmen aus der Bauzeichnung jeweils ein Putzabzug von 2 cm in Ansatz gebracht.
E02	Der Balkon ist zwar hinsichtlich der Größe gut nutzbar, aber aufgrund der Himmelsrichtung (Osten), der Orientierung in Richtung Hochstraße (B9) und Bahnliesen wird er nur mit 20 % (gegenüber 50 % als Höchstmaß) seiner Grundfläche auf die Wohnfläche ausgerechnet.

Objekt Drususstraße 2, 53424 Remagen

Erstellt mit WF-FLÄCHE UND RAUM 6.0 - © 2005 - WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Anlage 8: Berechnung der Wohnfläche und des Brutto-rauminhalts

Seite 2 von 3

Seite 2

 -SachverständigenGmbH, Barbarossastraße 25, 53489 Sinzig

Berechnung des Gebäude-Rauminhalts

Brutto-Rauminhalt (BRI) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Drususstraße 2, 53424 Remagen

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen
 Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m²)			Raumfaktor / Sonderform	Höhe (m)	Brutto-Rauminhalt (m³)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c			Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	KG	+	1,00	19,240	10,615	a	204,23			1,00	2,700	551,42		E01		
2	EG	+	1,00	19,440	10,815	a	210,24			1,00	2,750	578,16		E02		
3	1. OG	+	1,00	19,440	10,815	a	210,24			1,00	2,750	578,16		E02		
4	2. OG	+	1,00	19,440	10,815	a	210,24			1,00	2,750	578,16		E02		
5	DG	+	1,00			a				R05		304,85		E03		
Summe											2.590,75					
Brutto-Rauminhalt (Bereich a + b) insgesamt											2.590,75					m³

Erläuterung

E01	Geschosshöhe des Kellers zzgl. geschätzter Stärke der Bodenplatte (20 cm)
E02	Rohbaumaße zzgl. Wärmedämmung und Verputz (insgesamt 20 cm)
E03	Rohbauhöhe (Konstruktionsmaß) des Dachgeschosses zzgl. geschätzter Stärke der Dachlattung und -eindeckung (10 cm)

Objekt Drususstraße 2, 53424 Remagen

Erstellt mit WF-FLÄCHE UND RAUM 6.0 - © 2005 - WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Anlage 8: Berechnung der Wohnfläche und des Bruttorauminhalts

Seite 3 von 3

Seite 3

WF-SachverständigenGmbH, Barbarossastraße 25, 53489 Sinzig

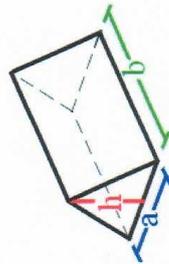
Anlage zur Berechnung des Gebäude-Rauminhalts (Brutto-Rauminhalt)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Drususstraße 2, 53424 Remagen

Sonderform

R05: Satteldach / Giebeldach

$$V = \frac{a \times b \times h}{2}$$



a = 10,815 m
b = 19,440 m
h = 2,900 m

Satteldach

Raum (V) = 304,85 m³

Objekt Drususstraße 2, 53424 Remagen

Erstellt mit WF-FLÄCHE UND RAUM 6.0 - © 2005 - WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig