



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Zwangsversteigerungsabteilung

Datum: 31.08.2017

Az.: \_\_\_\_\_

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Mehrfamilienhaus (Fachwerkhaus mit 5 WE) mit Nebengebäude bebaute Grundstück in \_\_\_\_\_**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.08.2017 ermittelt mit rd.

**189.000,- €.**

**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_**

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. elf Anlagen mit insgesamt 36 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Unterlagen und Erkundigungen .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.4.2.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
2.6.1	Miet-/Pachtverhältnisse .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren .....	12
3.2.2.3	Haustechnik .....	13
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach .....	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....	15
3.2.2.8	Wohnung 1 .....	15
3.2.2.9	Wohnung 2 .....	17
3.2.2.10	Wohnung 3 .....	19
3.2.2.11	Wohnung 4 .....	21
3.2.2.12	Wohnung 5 .....	22
3.3	Nebengebäude .....	25
3.3.1	Nebengebäude .....	25
3.4	Außenanlagen.....	25
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>26</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	26
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	26
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	26
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	27
4.3	Bodenwertermittlung .....	28
4.4	Ertragswertermittlung.....	29
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	29
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	29
4.5	Sachwertermittlung .....	34

---

4.5.1	Sachwertberechnung.....	34
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	35
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	38
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	38
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	39
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	39
4.6.5	Verkehrswert.....	40
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>41</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	42
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>44</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein teilunterkellertes, 2 ½ geschossiges Mehrfamilienhaus mit 5 WE. Das kernsanierte Fachwerkhaus mit Nebengebäude ist denkmalgeschützt.

Objektadresse: [REDACTED]

Grundbuchangaben:

Grundbuch vor [REDACTED]

Katasterangaben:

Gemarkung [REDACTED]

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

[REDACTED]  
Zwangsversteigerungsabteilung  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Auftrag vom 17.07.2017

Eigentümer:

niemand (Das Grundstück ist herrenlos.)

Vertreterin der unbekanntenen Eigentümer:  
[REDACTED]

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts [REDACTED] vom 17.07.2017 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

29.08.2017 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

29.08.2017

Tag der Ortsbesichtigung:

28.08.2017, 29.08.2017

Teilnehmer am Ortstermin:

[REDACTED] und der Sachverständige

## 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. Vermessungsamt Kreis Soest  
Bauakte Kreis Soest (1 Akte)  
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt [REDACTED]  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest  
Erkundigungen bei der RWE-Arnsberg  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt [REDACTED]  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis  
Soest  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,  
Abfallwirtschaft Kreis Soest  
digitale Bodenrichtwertkarte NRW  
Grundstücksmarktbericht 2017 für Kreis Soest  
Mietspiegel 2016 für Stadt [REDACTED]

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt [REDACTED] Einwohner
Ortsteil:	[REDACTED]
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	[REDACTED], ca. 6 km; [REDACTED], 29 km; [REDACTED], ca. 42 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	[REDACTED], ca. 5 km; [REDACTED], ca. 6 km
Autobahnzufahrt:	A [REDACTED], ca. 19 km; A [REDACTED], ca. 21 km
Bahnhof:	Bahnhof [REDACTED] [REDACTED], ca. 18 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. [REDACTED] km
Weitere Infrastruktur:	Naturpark Arnsberger Wald, ca. [REDACTED] km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nördlicher Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. [REDACTED] beträgt ca. 7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Kindergarten, ca. 250 m entfernt; Grundschule, ca. 100 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 6,5 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	leicht hängig (von der Straße ansteigend)

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben:

Nr. 3:	Gemarkung [REDACTED]; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen; Lage: [REDACTED]; Größe: 736 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 22 x 36 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Südosten ausgerichtet (eher ungünstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße ([REDACTED]); Straße mit mäßigem Verkehr; Querstraße: verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße ([REDACTED]); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonsteinpflaster bzw. Asphalt; Gehwege tlw. vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses (jedoch grenznah); grenznahe Nebengebäude; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: (s. Anlage 06)	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.05.2017 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von [REDACTED] sind folgende Eintragungen vermerkt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zwangsversteigerungsvermerk</li><li>- Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) zugunsten des Kreises Soest</li><li>- Grunddienstbarkeit (Wegerecht)</li></ul>
Anmerkung:	Das Besetzungsrecht ist nach einer 15 jährigen Frist im Jahr 2013 abgelaufen und kann somit aus dem Grundbuch gelöscht werden. Das Wegerecht umfasst lt. Vertrag einen an der süd-westlichen Grenze verlaufenden, befestigten Weg (ca. 34,5 x 3,0 m), der von dem Begünstigten begeh- u. befahrbar sein soll. Die Wertminderung dieses Rechts ist in Anlage 11 ersichtlich. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 09.08.2017 beim Planungsamt Stadt [REDACTED].
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 09.08.2017.
Wohnungsbindung:	Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung der NRW-Bank besteht seit 09/1996 Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 31.08.2017.
Anmerkung:	Diese Zweck- u. Belegungsbindung der Vermietung an Personen mit Wohnberechtigungsschein und einer Mietbindung mit einer max. Vereinnahmung der Kostenmiete besteht auch nach Ablösung des Darlehens bei der NRW-Bank für weitere 3 Jahre nach Zuschlag. Die derzeitige Kostenmiete, die deutlich über 5,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche liegt, ist jedoch in [REDACTED] für derartige Objekte nicht erzielbar. Eine erzielbare Nettokaltmiete liegt hier bei ca. 3,50 - 4,00 €/m <sup>2</sup> .



Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

## 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 10.08.2017 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 01.09.2017 besteht seit 12/1983 für das Fachwerkhaus (Bj. ca. 1800) mit der ehemaligen Remise Denkmalschutz.
Anmerkung:	Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die steuerlichen Vorteile und evtl. Zuschüsse der Denkmalbehörde gegenüber den höheren Kosten einer Instandhaltung des Denkmals in etwa ausgeglichen sind.

### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auskunft eingeholt am 09.08.2017 beim Planungsamt Stadt [REDACTED].
Innenbereichssatzung:	Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

### 2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
------------	--

Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden nicht festgestellt.  
Das Gebäude entspricht weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

#### 2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 40 €/m <sup>2</sup> ; Stichtag: 01.01.2017; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: MD (Dorfgebiet); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 30 m
Liegenschaftszinssatz:	Mehrfamilienhäuser: 4,9 % (Standardabweichung: 1,2 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Vergleichswerte:	Vergleichswerte konnten nicht ermittelt werden.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 09.08.2017 beim Bauverwaltungsamt Stadt [REDACTED].

### 2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 07/08)

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten mit Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt 5 Wohnungen. Alle Wohnungen sind leerstehend. Im Nebengebäude befinden sich 2 Carportplätze. Auf dem Grundstück befinden sich etwa 3 Pkw-Stellplätze im Freien.

#### 2.6.1 Miet-/Pachtverhältnisse

nicht vorhanden

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. 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 / 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 bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 2 ½ -geschossig, freistehend, Zweispänner Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut. Der südwestliche Teil des Erdgeschosses liegt im Erdreich.
Baujahr:	ursprünglich ca. 1800 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1987
Historie:	Das Gebäude wurde bis etwa 1985 als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt und ca. 1996/97 kernsaniert und zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut.
Modernisierungen:	keine
Energieausweis:	k. A.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand zum Zeitpunkt der Kernsaniierung.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich

Außenansicht: Holzfachwerk mit verputzten Ausfachungen (Nordwest- u. Südostfassade);  
Naturstein-/Ziegelmauerwerk (Südwestfassade);  
verputzt (Nordostfassade);  
Sockel tlw. aus Bruchstein, Giebel mit Holzschalung

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Holzfachwerk aus Eiche; vermutlich tragende Massivwände als Auflager der Massivdecken

Fundamente: nicht vorhanden (gem. Bauakte)

Sohle: Stahlbeton

Kelleraußenwände: Naturstein

Kellerinnenwände: Kalksandstein

Außenwände: Holzfachwerk mit verputzten Gefachen, Hintermauerung mit Wärmedämmung

Innenwände: Holzfachwerk, Mauerwerk

Geschoßdecken: Massivdecke über KG, EG, ansonsten Holzbalkendecken

Eingangsbereich(e): Haustür; Eingangsbereich vernachlässigt

Treppe/Treppenhaus: Treppenhaus vernachlässigt

    Kelleraußentreppe: nicht vorhanden

    Kellertreppe: Beton mit Anstrich

    Geschoßtreppe: Stahlbeton mit Bodenfliesen; einläufige, 2 x viertelgewendelte Treppe; einfaches Stahlgeländer

    Bodentreppe: Bodeneinschubtreppe aus Holz

#### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster: 2-flügelige Holz-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Sprossen, ohne Rollläden; Dachflächenfenster;  
Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff;  
Fensterbänke außen aus Metallblech;  
Die Fensterrahmen sind tlw. von außen verwittert.

Haustür/Außentür(en): aus Holz mit Glasausschnitten

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- und Antennenanschluss, Klingelanlage mit Gegensprechanlage(n)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Fa. Viessmann); Baujahr ca. 1997
Warmwasserversorgung:	dezentrale WW-Speicher (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers; der Heizungsraum konnte vom Sachverständigen nicht be- sichtigt werden.

### 3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

#### Treppenhaus:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster

#### Keller:

Bodenbelag:	ohne Belag (KG), Estrich o. Belag (EG)
Wandbelag:	ohne Belag (KG), nur Anstrich (ohne Putz) (EG)
Deckenbelag:	ohne Belag (KG), nur Anstrich (ohne Putz) (EG)
Fenster:	nicht vorhanden (KG), einfache Kellerfenster aus Me- tall (EG)
Innentüren:	Metalltür (KG), Holzlattentüren, Metalltür (EG)

#### Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldächer, ca. 45 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldach-Gaube(n), ca. 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	rote Tondachziegel
Wärmedämmung:	Mineralwolle in Sparren- u. Kehlbalckenlage

Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink; Der Spitzboden ist ungedämmt.
Bodenbeläge Dachraum:	Holzdielen
Schornstein:	k. A.

### 3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	2 Satteldachgauben
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Das Außenmauerwerk besitzt div. Feuchtigkeitsschäden. Einzelne Eichenholzbalken sind verwittert und morsch; Der Bodenfliesenbelag ist an div. Stellen und der Treppe beschädigt. Die Unterspannbahn im Spitzboden ist unvollständig.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend.

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Hausanschlussraum (ca. 20 m <sup>2</sup> Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus, Whg. 1, Kellerflur, 4 Abstellräume, Heizungsraum; Abstellraum, Kinderwagen (im Nebengebäude) (ins. 59 m <sup>2</sup> Nf.)
<u>Wohnung 1:</u>	Flur 1, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Küche, Flur 2, Bad, 2 Kinderzimmer (ca. 97 m <sup>2</sup> Wf.)
1. Obergeschoss:	Treppenhaus, Whg. 2 + 3
<u>Wohnung 2:</u>	Flur, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad (ca. 61 m <sup>2</sup> Wf.)
<u>Wohnung 3:</u>	Flur, Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer, Bad, Küche, Kinderzimmer (ca. 81 m <sup>2</sup> Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus, Whg. 4 + 5
<u>Wohnung 4:</u>	Flur, Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer mit Kochnische, Bad (ca. 51 m <sup>2</sup> Wf.)
<u>Wohnung 5:</u>	Flur, Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer, Bad, Küche, Kinderzimmer (ca. 71 m <sup>2</sup> Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 361 m <sup>2</sup> Wf. / 79 m <sup>2</sup> Nf.

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
1. Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

### 3.2.2.8 Wohnung 1

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Flur:

Bodenbelag:	Laminat; tlw. Bodenfliesen (Flur)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufase- ranstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Bad:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

#### 3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, einfaches Schloss und Beschlä- ge, Holzzarge; Sowohl Zarge als auch Schloss sind beschädigt.
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfül- lungen, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen tlw. fehlen Innentüren

### 3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer (Bad)
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separate Kaltwasserzähler (im KG)
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Duschvorrichtung in Badewanne; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; fehlende Duschtrennung

### 3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	In der Küche nur übliche Installationsanschlüsse; ansonsten kein Wohnungsinventar vorhanden

### 3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: stellenweise leichter Feuchtigkeitsschaden mit leichtem Schimmelbefall (Küche); beschädigte Zarge (Eingang); beschädigtes Laminat (Schlafzimmer)
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau; alle Laminatböden sind unprofessionell verlegt; diese weisen große Stoßfugen auf, besitzen tlw. keine Übergangsschienen und es fehlen div. Sockelleisten.
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)



### 3.2.2.9 Wohnung 2

#### 3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Flur:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich; einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

#### 3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür: Sperrholztür, furniert, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge;  
Sowohl Zarge als auch Schloss und Türblatt sind beschädigt.

Innentüren: einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfüllungen, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

### 3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer (Bad)
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separate Kaltwasserzähler (im KG)
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Duschorr- richtung in Badewanne; Stand-WC, Spülkasten überputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschma- schinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; elektr. Zwangsentlüftung; feh- lende Duschattrennung

### 3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	In der Küche nur übliche Installationsanschlüsse; an- sonsten kein Wohnungsinventar vorhanden

### 3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: stellenweise Feuchtigkeitsschäden mit leichtem Schimmelbefall (Küche, Decke Flur); beschädigte Ein- gangstür
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	keine

### 3.2.2.10 Wohnung 3

#### 3.2.2.10.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Flur:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich; einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich; tlw. verkleidete Deckenbalken

Küche:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	verkleidete Deckenbalken, Felder mit Raufasertapeten und Anstrich

Bad:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

#### 3.2.2.10.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge; Sowohl Türblatt als auch Schloss sind beschädigt.
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfüllungen, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

**3.2.2.10.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer (Bad) ohne Abdeckung
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separate Kaltwasserzähler (im KG)
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Duschvorrichtung in Badewanne; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; fehlende Duschattrennung

**3.2.2.10.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör**

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	In der Küche nur übliche Installationsanschlüsse; ansonsten kein Wohnungsinventar vorhanden

**3.2.2.10.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen**

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: stellenweise leichter Feuchtigkeitsschaden mit leichtem Schimmelbefall (Küche); beschädigte Eingangstür, beschädigtes Bodenfliesen (Küche); Löcher in der Unterdecke (Wohnzimmer)
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau; fehlende Übergangsschienen u. Sockelleisten; fehlende Abdeckung Durchlauferhitzer
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	keine

### 3.2.2.11 Wohnung 4

#### 3.2.2.11.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Flur:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich; einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Kochnische:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

#### 3.2.2.11.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfüllungen, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen; tlw. fehlen Innentüren

#### 3.2.2.11.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer (Bad)
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separate Kaltwasserzähler (im KG)
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; elektr. Zwangsentlüftung; fehlende Duschtrennung

#### 3.2.2.11.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	In der Küche nur übliche Installationsanschlüsse; ansonsten kein Wohnungsinventar vorhanden

#### 3.2.2.11.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig
Belichtung:	befriedigend
Beeinträchtigungen:	keine

#### 3.2.2.12 Wohnung 5

##### 3.2.2.12.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Flur:

Bodenbelag:	Laminat; tlw. ohne Belag (Flur)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Kinderzimmer:

Bodenbelag:	ohne Belag
Wandbelag:	tlw. Raufaseranstrich (unvollständig)
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

### 3.2.2.12.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge (beschädigt)
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfüllungen, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen; tlw. fehlen die Innentüren

### 3.2.2.12.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; mit digitalen Heizkostenverteilern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer (Bad)
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; separate Kaltwasserzähler (im KG)
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; einfache Duschtrennung

### 3.2.2.12.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	In der Küche nur übliche Installationsanschlüsse; ansonsten kein Wohnungsinventar vorhanden

**3.2.2.12.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen**

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: beschädigte Zarge (Eingang), beschädigte Bodenfliesen (Küche); defekte Gegensprechanlage
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau; Das Kinderzimmer und ein Teil des Flurs befinden sich im Renovierungszustand; dem Flur fehlt tlw. der Bodenbelag, dem Kinderzimmer Boden- u. Wandbelag.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	keine



### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Nebengebäude

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze, 2 Nebenräume
Bauart:	Baujahrestypische Massivbauweise
Baujahr:	vor 1900
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Giebel verbrettert, nicht unterkellert
Größe:	ca. 7,0 x 9,0 m
Fenster/Türen/Tore:	1 Außentür
Ausbau:	offene Doppelgarage ohne Ausbau, ansonsten k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	Es soll sich in den verschlossenen Nebenräumen noch Unrat befinden.
Anmerkung:	Die Nebenräume konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

#### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung, Terrasse (Betonpflaster), ansonsten unbefestigt (Schotter)
Garten:	kaum Gartenanlagen
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	k. A.
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen erheblichen Unterhaltsstau. Der mit dem Wegerecht belastete Weg ist unbefestigt (Grünfläche) und muss lt. Vertrag jedoch befestigt sein. Diese nachträgliche Maßnahme wurde in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus (Fachwerkhaus mit 5 WE) mit Nebengebäude bebaute Grundstück in [REDACTED] zum Wertermittlungstichtag 29.08.2017 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
[REDACTED]	[REDACTED]	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	736 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (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** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtags 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 (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB 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 Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

##### Vergleichswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) 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

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.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### 4.3 Bodenwertermittlung

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	
örtlicher Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	40,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum örtlichen Bodenrichtwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	= 40,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 736,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>= 29.440,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	
<b>Bodenwert</b>	<b>= 29.440,00 €</b>

#### Anmerkung:

Der relative Bodenwert entspricht dem örtlichen Bodenrichtwert. Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.08.2017 insgesamt 29.440,00 €.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Whg. 1, EG links	96,54		3,50	337,89	4.054,68
	Whg. 2, OG rechts	60,56		3,75	227,10	2.725,20
	Whg. 3, OG links	81,49		3,75	305,59	3.667,08
	Whg. 4, DG rechts	51,05		4,00	204,20	2.450,40
	Whg. 5, DG links	71,13		3,75	266,74	3.200,88
	Pkw-Stellplätze links			3,00	12,00	36,00
Nebengebäude	Carport		2,00	20,00	40,00	480,00
Summe		360,77	5,00		1.417,52	17.010,24

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>17.010,24 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>5.103,07 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.907,17 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 29.440,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>1.472,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.435,17 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,159</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 179.057,08 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 29.440,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 208.497,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 29.650,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 178.847,08 €</b>
	<b>rd. 179.000,00 €</b>

### 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohrertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

**Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = 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.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das (gemäß Bauakte) 1800 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1997 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsaniierung: 1997,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsaniierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsaniierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsaniierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen</li> <li>• Für tragende / nicht tragende Wände</li> </ul>	<p>10 %</p> <p>5 %</p>
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr: 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer  $\times$  15 % = 10 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung beträgt somit:

Jahr der Kernsaniierung 1997 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 10 Jahre = 1987.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2017 – 1987 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 40 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2017 – 30 Jahren =) 1987.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987

zugrunde gelegt.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Nebengebäude**

Das (geschätzt) 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1997 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1997,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen</li> </ul>	10 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Gebäudedecken</li> </ul>	5 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für tragende / nicht tragende Wände</li> </ul>	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr: 60 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 20 % = 12 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1997 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 12 Jahre = 1985.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2017 – 1985 = 32 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 32 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.



Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 28 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2017 – 32 Jahren =) 1985.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-6.000,00 €
• fehlende Wegebefestigung (Wegerecht)	-6.000,00 €	
Bauschäden		-8.250,00 €
• Fasadenschäden (Holzfachwerk)	-3.000,00 €	
• Bodenfliesenbeläge tlw. beschädigt (Gebäude)	-1.000,00 €	
• unvollständige Unterspannbahn	-500,00 €	
• Schäden Whg. 1	-1.000,00 €	
• Schäden Whg. 2	-750,00 €	
• Schäden Whg. 3	-1.500,00 €	
• Schäden Whg. 5	-500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau Gebäude	-7.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 1	-2.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 2	-500,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 4	-750,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 5	-1.500,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 3	-750,00 €	
• Unterhaltungsstau Nebengebäude	-1.500,00 €	
• Unterhaltungsstau Außenanlagen	-1.000,00 €	
Rechte/Belastungen		-400,00 €
• Wegerecht	-400,00 €	
Summe		-29.650,00 €

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	Nebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	708,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 29.08.2017 (2010 = 100)</b>	116,4	116,4
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	751,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	874,16 €/m <sup>2</sup> BGF	564,54 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	618.905,28 €	56.454,00 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	9.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	627.905,28 €	56.454,00 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	28 Jahre
• prozentual	42,86 %	53,33 %
• Betrag	269.120,20 €	30.106,92 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	358.785,08 €	26.347,08 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	358.785,08 €	26.347,08 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>385.132,16 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 7.500,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 392.632,16 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 29.440,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 422.072,16 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	<b>× 0,60</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 253.243,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 29.650,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 223.593,30 €</b>
	<b>rd. 224.000,00 €</b>

## 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind 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);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. 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 Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
2 Dachgauben	9.000,00 €	
Summe	9.000,00 €	

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1] , Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = 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 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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 marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-6.000,00 €
• fehlende Wegebefestigung (Wegerecht)	-6.000,00 €
Bauschäden	-8.250,00 €
• Fassadenschäden (Holzfachwerk)	-3.000,00 €
• Bodenfliesenbeläge tlw. beschädigt (Gebäude)	-1.000,00 €
• unvollständige Unterspannbahn	-500,00 €
• Schäden Whg. 1	-1.000,00 €
• Schäden Whg. 2	-750,00 €
• Schäden Whg. 3	-1.500,00 €
• Schäden Whg. 5	-500,00 €

Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau Gebäude	-7.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 1	-2.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 2	-500,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 4	-750,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 5	-1.500,00 €	
• Unterhaltungsstau Whg. 3	-750,00 €	
• Unterhaltungsstau Nebengebäude	-1.500,00 €	
• Unterhaltungsstau Außenanlagen	-1.000,00 €	
Rechte/Belastungen		-400,00 €
• Wegerecht	-400,00 €	
Summe		-29.650,00 €

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- 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 bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **179.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **224.000,00 €** 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,60 (d) = \mathbf{0,24}$  und  
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,80 (b) = \mathbf{0,80}$ .

Das **gewogene Mittel** aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[224.000,00 \text{ €} \times 0,24 + 179.000,00 \text{ €} \times 0,80] \div 1,04 = \text{rd. } \underline{\underline{\mathbf{189.000,00 \text{ €}}}}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus (Fachwerkhaus mit 5 WE) mit Nebengebäude bebaute Grundstück in [REDACTED]

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
[REDACTED]	[REDACTED]	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2017 mit rd.

**189.000,- €**

**in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Lippstadt, den 31. August 2017

\_\_\_\_\_  
Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **ImmoWertV:**

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

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-richtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

#### **EnEV:**

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

#### **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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**WMR:**

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

**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 (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt.

## 6 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das bebaute Grundstück **Mehrfamilienhaus (Fachwerkhaus mit 5 WE) mit Nebengebäude** in \_\_\_\_\_

Flur \_\_\_\_\_ Flurstücksnummer \_\_\_\_\_

Wertermittlungstichtag: **29.08.2017**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>b/a-Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	40,00	736,00	100 %	29.440,00
Summe:				736,00		29.440,00

<b>Objektdaten</b>						
<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus	708,00	360,77	1800	70	40
Gesamtfläche	Nebengebäude	100,00	-	1900	60	28

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
Gesamtfläche	17.010,24	30,00	5,00	0,60

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	81,60 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-82,19 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>523,88 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>11,11</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>15,87</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	179.000,00 € (80 % vom Sachwert)
Sachwert:	224.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>189.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	29.08.2017

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 15.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Grundbuchauszug (ohne Abt. 3)
- Anlage 07: Fotos
- Anlage 08: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 09: BGF- und Wohn- u. Nutzflächenberechnungen
- Anlage 10: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 11: Wertermittlung des Wegerechts

Die o. g. Anlagen sind bei diesem Mustergutachten aus Gründen des Datenschutzes entfernt worden.