

KLAUS P. LEMMER
SACHVERSTÄNDIGER



Von der Industrie- und Handelskammer
Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger, gemäß DIN EN 45013
zertifiziert von *WF*, Zertifikat Nr. 0106-015

Internet: www.wertermittlung.com

Edelrather Weg 156 – 51375 Leverkusen
Ruf: **0214 / 85 55 90** – Telefax: **8 55 59 11**
E-Mail: lemmer@wertermittlung.com

Amtsgericht Musterstadt
Gerichtsstr. 21

51429 Musterstadt

28. April 2003
G12-03-07

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren – AG Musterstadt **AZ: 11 V 111/02**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des mit einem Mehrfamilien-Wohn-
haus und Garagen bebauten sowie einer aus Bauerwartungsland bestehenden
Teilfläche des Grundstücks: Dorfstraße 12, 51465 Musterstadt

Grundbuch von Oberau	Amtsgericht Musterstadt Blatt 4711	Bestandsverzeichnis Ifd. Nrn. 2, 5 und 6
Gemarkung Oberau	Flur 5	Flurstücke 31, 32 und 33

**Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 8. April 2003 ermittelt und
geschätzt in Höhe von:**

insgesamt:	€	507.600,00
in Worten:		fünfhundertsiebentausendsechshundert EUR
hiervon entfallen auf:		
Flurstück 31	€	4.900,00
Flurstück 32	€	499.900,00
Flurstück 33	€	2.800,00

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten und 12 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Mehrfamilien-Wohnhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.3	Garagen.....	16
3.4	Gartenhaus.....	16
3.5	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Aufteilung des Bewertungsobjektes in Teilgrundstücke.....	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Gebäude- und Freifläche.....	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
4.2.1.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2.1.3	Hinweise zur Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	21
4.2.3	Bewertung des Gesamtgrundstücks.....	23
4.2.3.1	Anwendbare Verfahren.....	23
4.2.4	Bodenwertermittlung für den Teilbereich A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32.....	25
4.2.4.1	Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts.....	26
4.2.4.2	Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert.....	27
4.2.4.3	Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale.....	27
4.2.5	Ertragswertermittlung für den Teilbereich A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32.....	27
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	27
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.2.5.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.2.6	Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung.....	32
4.2.7	Sachwertermittlung für den Teilbereich A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32.....	34
4.2.7.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	34
4.2.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
4.2.7.3	Sachwertberechnung.....	38
4.2.8	Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung.....	40
4.2.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A 2 – Flurstück 33.....	43
4.2.9.1	Bodenwertberechnung.....	43
4.2.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
4.2.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	44
4.2.10	Wert des Teilgrundstücks A – Gebäude- und Freifläche.....	44
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B – Bauerwartungsland.....	45
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	45
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich.....	45
4.3.2.1	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich.....	47
4.3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich.....	48
4.3.3.1	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich.....	48
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B – Bauerwartungsland.....	49
4.4	Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch.....	50
4.5	Verkehrswerte i. S. d. § 63 Zwangsversteigerungsgesetz.....	51
5	Verzeichnis der Anlagen.....	52
6	Literaturverzeichnis.....	53

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Musterstadt Gerichtsstr. 21 51429 Musterstadt
Gutachtauftrag	vom 14.03.2003
Eigentümerin lt. Grundbuch:	Frau Veronika Schmitz
Grund der Gutachtenerstellung:	Gutachtenerstellung zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG über den Wert des im Beschluss des Amtsgericht Musterstadt vo 25.10.2002 – AZ 11 V 111/02 bezeichneten Grundstücks
Wertermittlungsstichtag:	8. April 2003
Tage der Ortsbesichtigung:	8. April 2003
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Meyer als Betreuer für die Eigentümerin gemäß Bestellung vom 07.05.1999, Geschäfts-Nr. 4 VXII F 111/99, Amtsgericht Musterstadt als Mieter: Frau Müller, Frau Meier, Herr Schmitz und der Sachverständige
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Wertermittlungsverordnung (WertV) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung für das Land NW (BauO NW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Energieeinsparverordnung (EnEV) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug vom 31.03.2003 aktuelle Liegenschaftskarte Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Bodenrichtwerte Jahresbericht des Gutachterausschusses Einsichtnahme in die behördlichen Bauakten Einsichtnahme in die Unterlagen des Betreuers Mietverträge aktueller Mietspiegel Informationen und Angaben des Betreuers örtliche Feststellungen aufgrund Besichtigung
Hinweis:	Zur Erstellung dieses Gutachtens finden unterstützend die EDV-Programme WF-Bibliothek 8.0, WF-ProSa 2003/12 und MS-Office 97 Anwendung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Straße:	Dorfstraße 12
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 108.000 Einwohner) Ortsteil: Oberau
Überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 5.1):	
Nächstgelegene größere Orte:	Köln (Stadtmitte ca. 30 km), Leverkusen (Stadtmitte ca. 40 km)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf (Stadtmitte ca. 70 km)
Autobahnzufahrt:	A 4, Anschlussstellen 11 (Nachbarort) u. 12 (Anderswo)
Deutsche Bahn:	Hbf. Köln (ca. 30 km), S-Bahn in unmittelbarer Nähe
Flughafen:	„Konrad Adenauer“ Köln – Bonn (ca. 38 km), Düsseldorf International (ca. 78 km)
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 5.2)	Entfernung zum Ortszentrum ca. 1 km, Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Wohnlage:	einfache Wohnlage als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche (behördliche) und wohnbauliche Nutzungen, vorherrschend offene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
Topographische Grundstückslage:	von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 5.3)

Straßenfront: ca. 21 m

Mittlere Tiefe: ca. 102 m

Grundstücksgröße:	Flurstück: 31	70 m ²
	32	2 000 m ²
	33	<u>40 m²</u>
	insgesamt:	2 110 m ²

Bemerkungen: regelmäßige Grundstücksform
Zur Erzielung eines bestmöglichen Veräußerungspreises wird die Gesamtfläche ihrer Nutzungsmöglichkeit entsprechend, in zwei selbstständig verwertbare und veräußerbare Grundstücksteilflächen aufgeteilt (vgl. Anlage 5.6).

Teilfläche A (Gebäude- und Freifläche) Baugrundstück (bebaut) groß	946 m ²
---	--------------------

Teilfläche B (Entwicklungsfläche) Bauerwartungsland (unbebaut) groß	1 164 m ²
--	----------------------

2.3 Erschließung

Straßenart: ausgebaute Ortsverkehrs- und Durchgangsstraße (L 286)

Straße mit starkem Verkehr

Straßenausbau: ausgebaut

Fahrbahn mit Asphaltdecke

Gehwege beidseitig vorhanden

Flächen für den ruhenden Verkehr nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung

Kanalanschlüsse für Regenwasser- und für Schmutzwasserbeseitigung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Hofgebäudes.

Grundstückseinfriedung durch Mauer, Zaun und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Einschränkungen durch Grundwasser sind nicht erkennbar.

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Zur Beurteilung der grundbuchlichen Situation liegt ein Grundbuchauszug vom 31.03.2003 vor.

Danach bestehen in Abt. II des Grundbuchs folgende Eintragungen.

lfd. Nr. 1, betreffend Flurstück 32

Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Oberau, Flur 1, Nr. 1094/121; das begünstigte Grundstück ist aufgrund Umflurung nunmehr bezeichnet mit: Gemarkung Oberau, Flur 4, Flurstück 30 – Dorfstr. 15

Hinweis:

Die mit der Ausübung des Rechts „den über das Bewertungsgrundstück zur Abfuhr von Gebrauchsgegenständen für's Haus und den Garten mitzubedenken“ führt zu keiner meßbaren Wertminderung. Das Recht kann daher im Rahmen dieser Wertermittlung vernachlässigt werden.

lfd. Nr. 5, betreffend Flurstücke 31, 32 und 33

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aktenzeichen 11 V 111/02, eingetragen am 28.10.2002

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Grundschulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es bestehen 4 Wohnraum-Mietverhältnisse aufgrund schriftlicher Mietverträge.

Die Eigentümer-Wohnung befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in Räumung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Gemäß Auftragslage wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Umwelt

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Auskunft: Stadt Musterstadt, Frau Schlau

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auffassung des Sachverständigen nicht.

Naturschutz und Umwelt (Verdachtsflächen / Altlasten):

Belastungen des Grundstücks i. S. d. BBodSchG mit sogenannten Altlasten (Bodenkontaminationen) sind nicht bekannt geworden.

Auskunft: Stadt Musterstadt, Herr Wolf

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hiernach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auskunft: Stadt Musterstadt, Herr Becker

Bodenordnungsverfahren (Sanierung / Umlegung):

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Liegenschaftskataster in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (vgl. Anlage 5.4).

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung des bebauten Grundstücksteils wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden überprüft. Offensichtlich erkennbare Abweichungen oder Verstöße gegen Bestimmungen der BauO NW wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen bzw. sind aus den Akten der Bauaufsichtsbehörde nicht ersichtlich.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann ausgegangen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Abschnitte die an eine Genehmigungsfähigkeit gestellten Anforderungen erfüllen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand - § 4 WertV (Grundstücksqualität): baureifes Land, teilweise Bauerwartungsland

Beitrags- und Abgabensituation: (Erschließung / Anschlüsse) Das Bewertungsgrundstück ist erschließungsbeitrags- und anliegerbeitragsfrei.

Zum Ersatz zukünftigen Aufwandes für die Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen kann die Gemeinde Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz KAG erheben.

Auskunft: Stadt Musterstadt, Herr Schmitz

Öffentliche Lasten: Beiträge für Maßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Ausgleichsbeträge für Maßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz werden nicht geschuldet.

Auskunft: Stadt Musterstadt, Herr Schmitz

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Wohngebäude (Fünffamilienhaus) und einem Garten- und Gerätehaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die rückwärtigen Teile des Grundstücks entsprechen aufgrund ihrer Lage und Umgebung im Sinne des Planungsrechts §§ 29 ff BauGB einem sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Dementsprechend erfolgt die Beurteilung der Flächennutzung gemäß § 4 Abs. 2 WertV – Zustand und Entwicklung von Grund und Boden – als Bauerwartungsland.

Das Flurstück 33 ist im Liegenschaftskataster – vgl. Anlage 5.4 – Liegenschaftsbuch hinsichtlich seiner Nutzung als „Straße“ ausgewiesen. Diese Ausweisung ist nicht zutreffend. Eine Rückfrage und dementsprechende Prüfung durch das Liegenschaftsamt der Stadt Musterstadt ergab, dass seitens der Stadt Musterstadt kein Interesse an einem Erwerb der Fläche besteht. Die Auskünfte erteilte Herr Anderswer telefonisch.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen und Feststellungen aufgrund der Ortsbesichtigung sowie die Auswertung der vorliegenden Objektunterlagen (vgl. Anlage 5.5) bzw. der Einsichtnahme in die Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es zum Verständnis für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden zunächst die offensichtlichen und vorherrschenden Bauausführungen und –ausstattungen beschrieben und dann die den Unterlagen entnommenen Beschreibungen berücksichtigt. In einzelnen Teilbereichen der Baubeschreibung können Abweichungen zur Ausführung auftreten, die dann nicht mehr als werterheblich gelten. Insbesondere Angaben über nicht sichtbare Bauteile und -materialien beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen im Ortstermin oder auf Annahmen aus der zum Zeitpunkt der Bauerstellung üblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und baulicher Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung und Lüftung, strom- und wasserführende Leitungen etc.) wurde nicht geprüft, sondern deren Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und -schäden werden in dem Umfang aufgenommen, wie sie augenscheinlich und durch zerstörungsfreie Prüfung erkennbar sind. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Hinweise auf bestehende Schädigungen waren bei der Besichtigung - u. a. weil Teile des Gebäudes nicht zugänglich waren - nicht erkennbar. Bei Vorliegen von Verdachtsmomenten ist zur Feststellung eventueller biologischer Schädigungen eine Fachbegutachtung empfohlen. Zutreffende Feststellungen jeder Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Überprüfung der Standsicherheit von Gebäuden sowie die Einhaltung von Vorschriften über den Schall- und Wärmeschutz sind nach Auftragslage nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Repräsentativ für die Objekt- und Zustandsbeschreibung wurden jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss sowie der Nutz- und Abstellräume im Dachgeschoss (Speicher) und im Kellergeschoss besichtigt.

3.2 Mehrfamilien-Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	dreigeschossiges Wohnhaus, freistehend Das Gebäude ist unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich 2 eingebaute Garagen. Das Dachgeschoss (DG) ist teilweise, jedoch nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.
Baujahr:	1971 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Zement-Kratzputz – Rauhputz Sockelverputz geglättet, teilw. Riemchenverblender

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	außen: Beton innen: Kalksandstein
Umfassungswände:	Mauerwerk: Schwemmstein
Innenwände:	Mauerwerk: Schwemmstein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
Dachform:	Walmdach
Eindeckung:	Dachsteine (Ton)
Entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Kamine:	Formsteinkamine (Plewa, Simokat o. ä.)
Treppen	
Hauseingangstreppe:	Betonstufen-Treppe, Stahlgeländer mit –handlauf
Kelleraußentreppe:	Beton-Treppenstufen, Betonbrüstung mit aufgesetztem Stahlgeländer

Geschosstreppen: Laufplatten-Betontreppe mit Kunststeinstufen-Belag und Stahl-Stabgeländer mit Handlauf

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage – Grundrisszeichnungen)

Kellergeschoss (KG): Kellerabstellräume, Wasch- und Trockenraum, Abstellraum für Fahrräder / Kinderwagen und 2 Pkw-Garagen

Erdgeschoss (EG): a) straßenseitige Wohnung:
2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, AR und Balkon

b) gartenseitige Wohnung:
2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, AR und Balkon

1. Obergeschoss (1. OG): Wohn- / Essraum, 3 Schlafräume, Küche, Diele, Bad, WC und Balkone

2. Obergeschoss (2. OG): a) straßenseitige Wohnung:
2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, AR und Balkon

b) gartenseitige Wohnung:
2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, AR und Balkon

Soweit die vorbezeichneten Nutzungseinheiten überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich sind, werden diese zu folgender Beschreibungseinheit zusammengefasst und Abweichungen geschossweise nach EG / 1. OG / 2. OG bezeichnet:

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller

Bodenbeläge: Betonboden mit Zementestrich, teilw. mit Anstrich

Wandbekleidungen: Mauerwerks- / Betonwände mit Anstrich, teilw. mit Verputz und Anstrich

Deckenbekleidungen: Betondecke mit Anstrich

Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge: Betonboden mit Estrich mit PVC-Belag, teilw. Textilbelag

Wandbekleidungen: Tapeten / Rohfaser mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Verputz mit Anstrich, teilw. Rohfaser mit Anstrich

Diele/Flur

Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Tapeten / Rohfaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Küche

Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, darüber Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Bad/Dusche/WC

Bodenbeläge:	Mosaik-Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 1,5 m hoch, darüber Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Treppenhaus

Bodenbeläge:	Treppenstufen und -podeste mit Kunststeinbelag
Wandbekleidungen:	Eingangsbereich mit Fliesensockel ca. 1,5 m hoch, darüber und sonst Kunststoff-Verputz
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich

Balkone

Bodenbeläge:	Steinzeugfliesen in Zement verlegt
Balkonbrüstungen:	Stahlrohr-Geländer

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster, überwiegend mit einfacher Verglasung, in straßenseitigen Bereich mit Isolierverglasung durch Nachrüstung, einfache Beschläge, Balkone mit Hebe-Dreh-Türen, einfach verglast Rolläden aus Kunststoff-Profilen Fensterbänke innen: Jura-Marmor außen: Betonabdeckung Treppenhausfenster: Glasbaustein-Außenwand
Türen	
Hauseingangstüre:	Aluminium-Rahmentüre mit Verglasung und feststehendem verglasten Seitenteil mit Briefeinwurf
Wohnungseingangstüren	Holztüren
Innentüren:	einfache Holztüren, tlw. mit Glasfüllungen in Holzargen
Kellertüren:	Holzbretter-, Holzlatten- und Stahltüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert,
Heizung:	Gas-Etagenheizungen je Wohnung Gasthermen überwiegend ca. 1997 erneuert Wärmeverteilung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Heizrohrleitungen Kupferrohre
Warmwasserversorgung:	über die Gas-Heiztherme
Sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, wasserführende Leitungen aus Kupferrohren, Abflussleitungen überwiegend Guss-Rohre
Bäder:	eingebaute Wanne, WC, Waschtisch, (Dusche teilw.) überalterte Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be- und Entlüftung
WC:	WC, Waschtisch, einfache Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be- und Entlüftung

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel: Im Folgenden sind festgestellte Schäden und erkennbare Ursachen in kurzer Form bezeichnet:

- Sanierungsbedarf der technischen Gebäudeeinrichtungen wegen Überalterung
- Erneuerungsbedarf der Fenster im gesamten Gebäude wegen Schäden an den Holzrahmen und unzureichender Wärmedämmverglasung
- Sanierungsbedarf der Glasbaustein-Wand im Treppenhaus
- Sanierungsbedarf der Balkonentwässerungen und der Balkonbeläge
- Sanierungsbedarf der Regenrinnen und –fallrohre
- Putzrisse im Fensterbrüstungsbereich; wahrscheinliche Ursache: unzureichende äußere Brüstungsabdeckung

Am gesamten Gebäude besteht im Zusammenhang mit Instandhaltungsstau und Renovierungserfordernissen ein nachhaltiger Modernisierungsbedarf.

Die Berücksichtigung nur der als geringfügig einzuschätzenden Baumängel erfolgt bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren im Ansatz der Bewirtschaftungskosten; bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren in der Bemessung der Normalherstellungskosten.

Grundrissgestaltung: Die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse entspricht üblichen und zeitgemäßen Ansprüchen an Mietwohnungen.

Natürliche Belichtung und Belüftung: gut

Wirtschaftliche Wertminderungen: Hinweis: Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, deren Auswirkungen Erhöhungen der laufenden Betriebskosten bedingen.

Folgende wirtschaftliche Wertminderungen und deren erkennbare Ursachen – in kurzer Form bezeichnet – wurden festgestellt:

- Außenwand-Wärmedämmung mit Auswirkungen auf den Energieverbrauch
- Wärmebrücken im Bereich der Balkon-Kragplatten
- Qualität und Standard z. B. der Einrichtung und Ausstattung der Sanitärräume

Die Bemessung nur der als geringfügig einzuschätzenden wirtschaftlichen Wertminderungen erfolgt bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens im Ansatz der Erträge bzw. erhöhter Betriebskosten. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens finden die Abweichungen entsprechend Berücksichtigung bei der Bemessung der Normalherstellungskosten Berücksichtigung.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch ausreichend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau sowie allgemeiner Renovierungsbedarf.

Der maßgebliche Unterhaltungs- und Modernisierungsbedarf findet bei der Anwendung des Sachwertverfahrens durch Kostenschätzung Berücksichtigung.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone, Keller-Außentreppe, Außenwandscheibe im Balkonbereich (straßenseitig)

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: in der Wertermittlung nicht enthalten

3.3 Garagen

Art der Garagen, Außenansicht

Art des Gebäudes:	teilweise eingebaute Doppelgarage, ohne Mitteltrennwand
Baujahr:	1971
Vorderansicht:	Verklinkerung

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Bimsbeton-Stegdielen
Dach:	Flachdach mit Pappeindeckung
Boden:	Beton mit Zementestrich
Garagentor:	Stahlrahmen-Schwingtore mit Holzverbretterung

Zustand des Gebäudeteils

Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche Baumängel oder -schäden waren bei der Besichtigung augenscheinlich nicht wahrnehmbar.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.4 Gartenhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges ehemaliges Remisen- und Stallgebäude
	freistehend mit einseitiger Grenzbebauung
Baujahr:	geschätzt um 1900
Außenansicht:	Klinker-Sichtmauerwerk

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Ziegelfundamente
Umfassungswände:	Ziegel-Mauerwerk
Innenwände:	Ziegel-Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Dach:	Pulldach mit Pappeindeckung
Boden:	Beton mit Zementestrich
Fenster:	einfach verglaste Holzfenster
Türen / Tore:	Holz-Drehtüren

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Es bestehen erheblich Bauschäden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist desolat.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz für elektrischen Strom, Wasser und Gas Kanalanschluss für Schmutz- und Regenwasser
Bauliche Außenanlagen:	Vorplatzbefestigung (Stellplatzflächen) mit bituminösem Belag Hauszuwegung Betonplatten Grundstückseinfriedung seitlich mit Klinkermauer (teilw.) und Zaun sowie Hecken
Nicht bauliche Außenanlagen:	ortsübliche Freiflächenbegrünung mit überwiegend älterem Baumbestand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks in 51465 Musterstadt, Dorfstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2003 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Amtsgericht Musterstadt	Bestandsverzeichnis	
von Oberau	Blatt 4711	lfd. Nrn. 2, 5 und 6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Oberau	5	31	70 m ²
Oberau	5	32	2.000 m ²
Oberau	5	33	40 m ²
Fläche insgesamt:			<u>2.110 m²</u>

4.1 Aufteilung des Bewertungsobjektes in Teilgrundstücke:

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt (vgl. Anlage 5.6). Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig nutzbare bzw. veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird u. a. abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A – Gebäude- und Freifläche	Mehrfamilien-Wohnhaus	1.016 m ²
B – Bauerwartungsland	unbebaut	1.094 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		<u>2.110 m²</u>

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Gebäude- und Freifläche

Bildung von Bewertungsteilbereichen:

Das Teilgrundstück A – Gebäude- und Freifläche – wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (vgl. Anlage 5.6). Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet, z.B. veräußert werden können.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32	Mehrfamilien-Wohnhaus	976 m ²
A 2 – Flurstück 33	unbebaut (Vorderland)	40 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.016 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, den 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 im nächsten Verkaufsfall wahrscheinlich erzielbaren Preis, zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die Wertermittlungsvorschriften (Wertermittlungsverordnung 1988 - WertV) mehrere Verfahren an. Jedes einzelne Verfahren ist für sich jedoch nicht in jedem Bewertungsfall gleichermaßen zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb eine vordringliche Aufgabe des Sachverständigen, das (die) für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe am besten geeigneten Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren (3. Teil, 1. Abschnitt WertV),
- das Ertragswertverfahren (3. Teil, 2. Abschnitt WertV) und
- das Sachwertverfahren (3. Teil, 3. Abschnitt WertV)

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 der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

Die Anwendung der in der WertV geregelten drei normierten Wertermittlungsverfahren (das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren- und das Sachwertverfahren) führen - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - zu marktkonformen Wertermittlungsergebnissen.

Maßgeblich für die Auswahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist die Beschreibung und Beurteilung der für eine marktorientierte Wertermittlung verfügbaren Ausgangsdaten (aus dem Grundstücksmarkt abgeleitete Vergleichsdaten) sowie die für den Grundstücksteilmarkt, z. B. für Wohn- oder Gewerbegrundstücke, dem das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist, verfügbaren Informationen. Zudem sind die im gewöhnlichen (Grundstücks-)Markt bestehenden üblichen Mechanismen einer Kaufpreisbildung und die Begründungen der gewählten Untersuchungswege zu beachten. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltenen Begründungen zur Wahl der angewandten Wertermittlungsverfahren dienen deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.3 Hinweise zur Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Die Rechenabläufe und die in den Verfahren zur Wertermittlung verwendeten Einflussgrößen sollen den im jeweiligen Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Mechanismen zur Preisbildung) entsprechen
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient der 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 (i. S. d. § 194 BauGB) , d. h. den im nächsten Verkaufsfall wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis, zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf eine wirtschaftlich vernünftige Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind als Hilfsmittel zur Schätzung des Werts anzuwenden. Der wahrscheinliche Preis (Wert) ist am plausibelsten aus den für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten. Die normierten deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) bieten die verfahrensgemäßen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Preisvergleichs. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, zu welchem dem Sachverständigen die erforderlichen Daten und Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen (i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV), die am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet worden sind.

Nachfolgend werden die für den Preisvergleich, d. h. die für die Marktkonformität ihrer Ergebnisse, maßgeblichen Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede wesentlich bestimmenden Einflussfaktoren erläutert:

- **Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14 WertV):**

Marktanpassungsfaktoren: 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 (§§ 15 – 20 WertV):**

Marktanpassungsfaktoren: Liegenschaftszinssätze,
Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;

- **Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV):**

Marktanpassungsfaktoren: Sachwertfaktoren,
Einflussfaktoren: lagebezogene Bodenrichtwerte und ein plausibles System der Ermittlung der Herstellungswerte.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren 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 stehen.

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. aus Verkäufen, durch veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés, bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (Vergleichswertverfahren; §§ 13 und 14 WertV) so 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). In den Wertermittlungsverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke ist der Bodenwert, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, in gleicher Weise zu ermitteln.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (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 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 (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (i. d. R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d. h. 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 dieser Grundlage, d. h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 14 WertV und den Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.3 Bewertung des Gesamtgrundstücks

4.2.3.1 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 normierten Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. dem 2. Teil der WertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet werden und verfügbar sind.

Hinweis: Nur bei Verfügbarkeit der verfahrensspezifisch erforderlichen Daten ist ein Wertermittlungsverfahren ein „Preisvergleichsverfahren“ (vgl. nachfolgende Ausführungen) und erfüllt die gesetzlichen Vorschriften und die von der Rechtsprechung geprägten Grundsätze, die an die Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden in aller Regel wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung von nach bewertungstheoretischen Grundlagen ermittelten Ergebnissen an den Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für bestimmte Grundstücksarten oder grundstücksgleiche Rechte, z. B. Reihenhausgrundstücke oder Eigentumswohnungen, 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.

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.

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

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

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, Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer wird gegenüber einer Objektanmietung alternativ den Erwerb oder die Erstellung eines geeigneten Objekts erwägen und bei der Preisermittlung auch über die Erträge nachdenken. Insbesondere darüber, 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 Erfahrung 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.

4.2.4 Bodenwertermittlung für den Teilbereich A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32

I. Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert		Erläuterungen
Tatsächlicher Beitrag- und Abgabenzustand des Bodenrichtwerts: beitragsfrei	= 250,00 €/m ²	vgl. Ziffer 4.2.4.1
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 250,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2001	8.4.2003	× 1,02	vgl. Ziffer 4.2.4.2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
GFZ	0,72	0,60	× 0,92	vgl. Ziffer 4.2.4.3
Fläche (m ²)	580	906	× 0,92	vgl. Ziffer 4.2.4.3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	2-3	3	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	35	46	× 1,00	
Breite (m)	16,5	21	× 1,00	
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	× 1,00	
Angepasster beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert			= 215,83 €/m ²	
Relativer Bodenwert			= 215,83 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	215,83 €/m ²	
Zu-/Abschläge	+ 0,17 €/m ²	
Relativer Bodenwert	= 216,00 €/m ²	
Gesamtfläche	× 976 m ²	
Bodenwert	= <u>210.816,00 €</u>	

Der Bodenwert der bebauten Teilfläche A beträgt zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2003 210.816,00 €

4.2.4.1 Zur Bestimmung des Bodenrichtwerts

Bodenrichtwerte sollen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf der gesetzlichen Grundlage des § 196 BauGB jeweils zum Ende eines Kalenderjahres ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Auf die zum Stichtag 31.12.01 von Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Musterstadt und auf die in den folgend bezeichneten Lagen veröffentlichten Bodenrichtwerte in gleichartigen Lagen aus vergleichbaren Gebieten Bezug genommen.

Bodenrichtwerte können zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Dabei sollen Bodenrichtwerte hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und vergleichbar sein.

In den Bodenrichtwertkarten sind Richtwertgrundstücke häufig nur nach ihrer Lage gekennzeichnet, so dass die wertbeeinflussenden Merkmale nur durch örtliche Überprüfung durch den Sachverständigen ermittelt werden können, um somit zu einer Anpassung des jeweiligen Bewertungsgrundstücks an die aus dem Richtwertgrundstück abgeleiteten allgemeinen Wertverhältnisse zu gelangen. Die Definitionen der Bodenrichtwerte sind um die Festsetzungen i. S. d. Baunutzungsverordnung und um sachkundige Einzelheiten ergänzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf folgende Bodenrichtwerte (vgl. Anlage 5.7) zum 31.12.2001 und die durch Überprüfung festgestellten Merkmale Bezug genommen:

Lage: Schwachheimer Straße	Straßenfront	ca. 20 m
	Grundstückstiefe	ca. 35 m
	Bebauung	2-geschossig
	Geschossflächenzahl	GFZ 0,85
	Bauweise	einseitig offen
	Nutzung	gemischte Nutzung
	Grundstücksgröße	ca. 700 m ²
	Bodenrichtwert	270,00 €/m ² , beitragsfrei
Lage: Am Bach	Straßenfront	ca. 15 m
	Grundstückstiefe	ca. 35 m
	Bebauung	2-geschossig
	Geschossflächenzahl	GFZ 0,65
	Bauweise	einseitig offen
	Nutzung	Wohnnutzung
	Grundstücksgröße	ca. 520 m ²
	Bodenrichtwert	250,00 €/m ² , beitragsfrei
Lage: Achthaler Straße	Straßenfront	ca. 15 m
	Grundstückstiefe	ca. 35 m
	Bebauung	2-geschossig
	Geschossflächenzahl	GFZ 0,65
	Bauweise	einseitig offen
	Nutzung	Wohnnutzung
	Grundstücksgröße	ca. 520 m ²
	Bodenrichtwert	235,00 €/m ² , beitragsfrei

Der aus den Richtwerten in der Bodenrichtwertzone und aus den Maßen der baulichen Nutzung der Richtwertgrundstücke bei der durchschnittlichen Grundstücksgröße von 580 m² abgeleitete Wert ergibt einen Bodenrichtwert von = 250,00 €/m².

4.2.4.2 Stichtagsbezogene Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungsfall die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag. Er entspricht im vorliegenden Wertermittlungsfall der Lage des Grundstücks und der allgemeinen Nachfrage am Grundstücksmarkt nach Grundstücken für den Geschosswohnungsbau.

4.2.4.3 Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale

Gegenüber der auf der Grundlage der BauNVO festgestellten Nutzung der Richtwertgrundstücke ist der Bodenrichtwert auf die Wertverhältnisse des Bewertungsgrundstücks, entsprechend seiner baulichen Ausnutzung, umzurechnen. Zur Feststellung der Wertverhältnisse von gleichartigen Grundstücken sind bei Abweichungen in der baulichen Ausnutzung GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR, Anlage 23, angeboten.

Bei übereinstimmender GFZ bzw. nach erfolgter GFZ-Umrechnung besitzen unterschiedlich große Grundstücke voneinander abweichende relative Bodenwerte. Hierzu sind in der Literatur Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die u. a. von den Gutachterausschüssen in den Städten Leverkusen, Musterstadt, Köln und Bonn ermittelt wurden. Vom Gutachterausschuss in der Stadt Musterstadt sind die Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei vergleichbaren Grundstücken ermittelt worden. Auf dieser Grundlage wird ein Abschlag von 8 % geschätzt.

4.2.5 Ertragswertermittlung für den Teilbereich A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren ist in den §§ 15 - 20 WertV gesetzlich geregelt.

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 aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks trägt (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der 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 „kapitalisiertem Ertrag 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.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 17 WertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV mit § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die Berechnungsgrundlagen: Gemeindegroße, Nutzungsart und Restnutzungsdauer der Gebäude sind bei der Ermittlung der jährlichen Bewirtschaftungskosten in angemessenem Verhältnis zu berücksichtigen.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dieser Wert entspricht dem auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogenen (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.

Mit der von der Restnutzungsdauer der Gebäude beeinflussten Wahl des Liegenschaftszinssatzes kommt die Auffassung des Sachverständigen zum Ausdruck, wie er das Objekt hinsichtlich seiner künftigen Entwicklung (Verwertbarkeit / Verwertungsrisiken) einschätzt. Dabei gilt: niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Risikopotential wegen positiver Beurteilung künftiger Marktentwicklung; hoher Liegenschaftszinssatz = höheres bis überdurchschnittliches Risikopotential bei zukunftsorientierter Einschätzung aufgrund ungünstiger Beurteilung z. B. der Objektlage, Entwicklung und Nachhaltigkeit der Erträge, Drittverwendungsmöglichkeiten (Nutzungsvielfalt).

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Die Restnutzungsdauer gibt die Anzahl der Jahre an, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die für die Wertermittlung anzusetzende Restnutzungsdauer orientiert sich nicht alleine an der Haltbarkeit der konstruktiven Bauteile, sondern auch an der zu erwartenden wirtschaftlichen Verwendbarkeit. Unabhängig von der technischen Lebensdauer – oftmals 200 und mehr Jahre – ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter der Berücksichtigung kurzperiodischer Modernisierungsmaßnahmen begrenzt.

Die anzusetzende Restnutzungsdauer ist maßgeblich von der Lage des Grundstücks, dem Grundriss des Gebäudes, der funktionalen Zuordnung der Räume, Geschosshöhen, Belichtung, den verwendeten Baumaterialien und der Baugestaltung sowie von der Vielfalt der möglichen Nachfolgenutzungen abhängig. Insofern ist die anzusetzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer davon beeinflusst, ob die erforderlichen Eigenschaften mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden können.

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 den nachhaltig erzielbaren Mieten.

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Nutzeinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien-Wohnhaus	Wohnung Erdgeschoss vorne	76	5,62	427,12	5.125,44
	Wohnung Erdgeschoss hinten	51	6,32	322,32	3.867,84
	Wohnung 1. Obergeschoss	130	6,50	845,00	10.140,00
	Wohnung 2. Obergeschoss vo.	76	6,14	466,64	5.599,68
	Wohnung 2. Obergeschoss hi.	51	6,32	322,32	3.867,84
Garagen	Garagen Untergeschoss	2	40,00	80,00	960,00
Gartenhaus	Garten-Abstellhaus	1	-	20,00	240,00
Summe		384		2.483,40	29.800,80

Gebäude	Nutzeinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien-Wohnhaus	Wohnung Erdgeschoss vorne	76	6,50	494,00	5.928,00
	Wohnung Erdgeschoss hinten	51	6,50	331,50	3.978,00
	Wohnung 1. Obergeschoss	130	6,50	845,00	10.140,00
	Wohnung 2. Obergeschoss vo.	76	6,50	494,00	5.928,00
	Wohnung 2. Obergeschoss hi.	51	6,50	331,50	3.978,00
Garagen	Garagen Untergeschoss	2	40,00	80,00	960,00
Gartenhaus	Garten-Abstellhaus	1	-	20,00	240,00
Summe		384		2.596,00	31.152,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 1.351,20 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der Schätzung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl § 19 WertV).

Bei der Ermittlung des Barwerts der Mietdifferenzen wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die geringfügigen Anpassungen an die ortsübliche Miete sofort – innerhalb der gesetzlichen Fristen – erfolgen können und die Mietabweichung der Wohnung EG vorne nach spätestens 2 Jahren möglich ist.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		31.152,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	6.230,40 €
jährlicher Reinertrag	=	24.921,60 €
Reinertragsanteil des Bodenwerts der den Erträgen zuzurechnen ist (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) 5 % von 210.816,00 € (Teilfläche A 1) + 2.800,00 € (Teilfläche A 2) = 213.616,00 €	–	10.680,80 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	14.240,80 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei $p = 5\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 59$ Jahren Restnutzungsdauer	×	18,876
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	268.809,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	213.616,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	482.425,34 €
Besondere wertbeeinflussende Umstände	–	51.545,73 €
Ertragswert des Grundstücks	=	430.879,61 €
	rd.	431.000,00 €

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Besondere wertbeeinflussende Umstände:	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen:	- 1.545,73 €
• Wohnung Erdgeschoss vorne	-1.545,73 €
Unterhaltungsbesonderheiten:	- 50.000,00 €
• Fenstererneuerung	-15.000,00 €
• Treppenhausfenstersanierung	-4.000,00 €
• Balkonsanierung	-4.000,00 €
• Regenrinnen und –fallrohre incl. Gerüst	-5.000,00 €
• Sanitär- und Elektroinstallationen	-10.000,00 €
• Wärmdämmmaßnahmen (EnEV)	-12.000,00 €
Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt	- 51.545,73 €

Ermittlung der Barwertdifferenz für die Mieteinheit: Wohnung Erdgeschoss vorne

Miete	nachhaltig erzielbar	tatsächlich
Dauer der Mietabweichung =	2 Jahre	Kapitalzinssatz $k = 4\%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	5.928,00 €	5.125,44 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 1,926 (2 Jahre; $k = 4\%$)	x 1,926 (2 Jahre; $k = 4\%$)
= Barwert	= 11.417,33 €	= 9.871,60 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - nachhaltig erzielbar) = - 1.545,73 €

4.2.6 Begründungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen (vgl. Anlage 5.8) wurde von mir wohnwertabhängig überprüft. Diese Berechnungen können teilw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Wohn- oder Nutzflächen bleiben bei dieser Wertermittlung dann unberücksichtigt, wenn deren derzeitige Nutzung im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung unzulässig ist.

Rohertrag

Die Grundlagen der Ermittlung des Rohertrags sind die aus dem Grundstück ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Erträge werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet:

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus dem Mietspiegel für den nicht öffentlich geförderten Wohnraum in der Stadt Musterstadt mit Stand vom 01.01.2002 und
- auch. aus den von den Immobilienverbänden (RDM, VDM), den Industrie- und Handelskammern oder den Handwerkskammern veröffentlichten oder sonstigen geeigneten Datenquellen.

Die maßgeblich aus dem Mietspiegel abgeleitete ortsübliche Vergleichsmiete – ein nicht exakt bestimmbarer Rechtsbegriff – ist nicht centgenau berechenbar und nach Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung des Bewertungsobjekts unpräzise und nicht eindeutig vergleichbar. Als Grundlage der Ertragswertermittlung dienen die Angaben im Mietspiegel insoweit nur als Orientierungshilfe.

Nettokaltmieten

Mit den der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Nettokaltmieten kommen maßgeblich diejenigen Erträge zum Ausdruck, die nachhaltig erzielbar sind und die der Ortsüblichkeit – und damit der Lage und dem Zustand – entsprechen sowie die besonderen Eigenarten des Bewertungsobjekt hinreichend berücksichtigen.

Abweichungen gegenüber den am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gezahlten Mieten können auftreten. Mehr- oder Mindermieten aufgrund von rechtlichen Bindungen oder sonstigen vertraglichen Vereinbarungen sind gegebenenfalls im Rahmen der Beurteilung wirtschaftlicher Auswirkungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Ermittlung / Schätzung der Nettokaltmieten nimmt im Bewertungsfall maßgeblich Bezug auf den regionalen Mietspiegel, wobei Abweichungen hinsichtlich der Lage, Vermietbarkeit und der besonderen örtlichen Verhältnisse durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt sind.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten 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 absoluter Betrag je Nutzungseinheit bzw. anteilig für das Bewirtschaftungsobjekt) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind.

Liegenschaftszinssatz

Der für die Objektart und -nutzung spezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht (vgl. Anlage 5.9) unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter: Wertermittlung, veröffentlichten Durchschnittswerte sowie
- aufgrund Gewichtung aller verfügbaren bzw. veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Die Vervielfältigtabelle zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist als Anlage zur WertV und Anlage 4 WertR veröffentlicht.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer ist i. d. R. davon auszugehen, dass die geschätzte Restnutzungsdauer nicht von einzelnen Modernisierungen abhängt, sondern durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen erreicht wird.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Soweit nicht bereits im Ansatz der Mieten berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise vermerkt, sind eventuelle wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen berücksichtigt. Mit

Auswirkungen auf das Ergebnis im Sachwertverfahren ermittelte wertmindernde oder werterhöhende besondere Umstände beeinflussen das Ergebnis der Wertermittlung im Ertragswertverfahren gleichermaßen und sind zu übernehmen.

4.2.7 Sachwertermittlung für den Teilbereich A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32

4.2.7.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalt – BRI = m³) oder der Gebäudefläche (Bruttogrundfläche – BGF = m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert sind noch die Werte 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 im Rahmen der Veröffentlichung statistischer Daten für die Wertermittlung auf einheitliche Index-Basisjahre zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist daher eine hinreichend genaue Bestimmung des Ausgangswertes möglich und beruht auf gesicherten Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Grundstücksmarkt.

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

Normgebäude – besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen sind u. U. teilweise den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile gesondert zu erfassen. Das Gebäude ohne diese besonderen Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundlagenermittlung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören üblicherweise Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Normgebäude – besondere (Betriebs-)Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit 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 des Normgebäudes oder mit deren Zeitwert 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, zur Nutzung des Bewertungsobjekt jedoch erforderlich oder zweckmäßig sind, z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus.

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 ist maßgeblich von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude abhängig. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross (vgl. WertR, Anlage 6) 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 in ihrem Bestand voraussichtlich noch erhalten werden können. Die für die Wertermittlung anzusetzende RND ist demnach wie auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und erst nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist dann keine wirtschaftliche Restnutzung zuzurechnen, wenn sie die Nutzung anderer Grundstücks- oder Gebäudeteile über den eigenen Wert hinaus erschweren, bzw. deren Wert mindern.

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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. 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 im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben zur Höhe eventueller Bauschäden und Baumängel im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und 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, bei z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder auch Wertbeeinflussungen aufgrund Abweichungen von den nachhaltig erzielbaren Erträgen.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen, z. B. Gartenanlagen, die vom Bodenwert lagetypisch vergleichbarer Grundstücke nicht erfasst sind.

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Marktanpassungsfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Mietwohn-, Einfamilienhaus- oder Gewerbegrundstücke) und unterschiedlichem Preisniveau. Marktanpassungsfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau.

So abgeleitete Marktanpassungsfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen.

Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Gewichtung von als „durchschnittlich“ veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren.

Die Marktanpassungsfaktoren und deren Ableitung sind in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV. Dieser Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten

(Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte).

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichsverfahren.

4.2.7.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Mehrfamilien-Wohnhaus	Gartenhaus
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.047 m³	
Baupreisindex (BPI) 8.4.2003 (2000 = 100)	100,1	
Normalherstellungskosten (ohne BNK) NHK im Basisjahr (2000) NHK am Wertermittlungsstichtag	222,00 €/m³ BRI 222,22 €/m³ BRI	
Herstellungswert (ohne BNK) Normgebäude gemäß NHK 95 Zu-/Abschläge besondere Bauteile	454.884,34 € 13.000,00 €	
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	467.884,34 €	
Baunebenkosten (BNK) Prozentual Betrag	13 % 60.824,96 €	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) Alterswertminderung Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) Prozentual Betrag	528.709,30 € nach Ross 90 Jahre/59 Jahre 23,15 % 122.396,20 €	
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude)	406.313,10 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	406.313,10 €	3.000,00 €

Gebäudewerte insgesamt	409.313,10 €
Wert der Außenanlagen	+ 9.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 418.313,10 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) – Teilfläche A 1	+ 210.816,00 €
vorläufiger Sachwert	= 629.129,10 €
Marktanpassungsfaktor	× 0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 471.846,82 €
Besondere wertbeeinflussende Umstände	– 51.545,73 €
Sachwert des Grundstücks	= 420.301,09 €
	<u>rd. 420.000,00 €</u>

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Mehrfamilien-Wohnhaus

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)
Balkonbegrenzungswand	2.500,00 €
Balkone	7.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	2.000,00 €
Kelleraußentreppe	1.500,00 €
Summe	13.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Versorgungsanlagen für Strom, Wasser und Gas	3.000,00 €
Gebäudeentwässerung und Kanalanschluss	2.000,00 €
Haus- und Garagenzuwegung	2.000,00 €
Einfriedungen	2.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände (vgl. Ziffer 4.2.5.3)	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-1.545,73 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt	- 51.545,73 €

4.2.8 Begründungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen des Gebäuderauminhalts bzw. der Gebäudeflächen (vgl. Anlage 5.10) wurden von mir überprüft und ergänzt. Abweichungen von den Berechnungsgrundlagen nach DIN 277, Ausgabe 1950 (Berechnung des umbauten Raumes) gegenüber den Vorschriften nach DIN 277, Ausgabe 1987 (Ermittlung des Brutto-Rauminhalts) finden dabei Berücksichtigung. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden gemäß den Vorschriften WertV / WertR, den sachbezüglichen Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und auf der Grundlage der Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der aus den Tabellen NHK 2000 – veröffentlicht im Erlass des BM Bau vom 01.12.2001 – abgeleitete Ansatz der NHK ist aus Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Band II, entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde dem aktuellen Bericht des Statistischen Bundesamts, Fachserie 17, Reihe 4, entnommen. Die Anpassung der verfügbaren Baupreisindizes an den Stichtag der Wertermittlung erfolgt durch Inter- bzw. Extrapolation.

Zu- und Abschläge

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes werden in dem Umfang berücksichtigt, wie aufgrund von zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes, z. B. Teilausbau des Keller- oder Dachgeschosses, Unterschiede bestehen. Sofern Abweichungen des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen vom Üblichen bestehen, sind zur Berücksichtigung der ertragsorientierten Wertverhältnisse die Werte der Tabellen zu NHK 2000 entsprechend zu relativieren. Zudem sind eventuelle Abweichungen der regionalen von den allgemeinen Preisverhältnissen, sowie auch unterschiedliche Preisverhältnisse aufgrund besonderer Art der Bauausführung zu bemessen. Ferner sind mit Sicht auf die Ziele der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.02.2002 dem Gebäudezustand entsprechende Abschläge berücksichtigt.

Normgebäude – besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile erfolgen pauschale Zuschläge zu den Herstellungskosten bzw. nach Zeitwerten bemessene Zuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Fachliteratur angegebenen Werte durchschnittlicher Herstellungskosten und Zeitwerte für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung entsprechender Abschläge.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Bestandteil der Gesamtherstellungskosten – einschl. der Herstellungswerte besonderer Bauteile sowie (Betriebs-)Einrichtungen und Außenanlagen – bestimmt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt festgestellt und einzeln nach ihren Zeitwerten auf der Grundlage von Erfahrungswerten pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und der Gebäudeausstattung sowie der Bauweise, z. B. Massivbauweise oder Holz-Fertigbauweise. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch entsprechend aus dem der Wertermittlung zugrunde liegenden Gebäudetyp – gemäß den Tabellen zu NHK 2000 – unter Berücksichtigung der technischen Gebäudemerkmale abgeleitet.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen werden eines oder mehrere der in Wertermittlungsliteratur empfohlenen Modelle angewendet, aus welchen die Restnutzungsdauer im Bewertungsfall abgeleitet ist.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion (vgl. WertR, Anlage 6).

Wertminderung wegen Baumängeln 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 Normalherstellungskosten 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 oder wertverbessernder Auswirkungen) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Nicht periodische Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung sind auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. Eine Einzelfallbegutachtung und exakte Kostenermittlung ist grundsätzlich erforderlich.

Marktanpassungsfaktor

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird maßgeblich beeinflusst von den durch Angebot und Nachfrage geprägten allgemeinen Wertverhältnissen in von der Lage, Größe und Nutzung vergleichbaren Grundstücken in der Region.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in Sprengnetter: Grundstücksbewertung, veröffentlichten bundesdurchschnittlichen Werte sowie
- eigener Gewichtung aller verfügbaren und veröffentlichten Daten durch den Sachverständigen bestimmt.

Hinweis: In den Veröffentlichungen von Sprengnetter z. B. sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d. h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d. h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen die Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft und gleichem Bodenwertniveau rd. 20 % bis 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts bzw. des an den Herstellungskosten orientiert berechneten Substanzwerts.

Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten für Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjekts keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden, weil eine hierzu erforderliche Anzahl an Verkaufsfällen nicht zur Verfügung stand. U.a. wird die bundesdurchschnittlichen Werte Bezug genommen.

Die Anwendung eines einheitlichen Marktanpassungsfaktors berücksichtigt die Gesamtheit der Verhältnisse der bebauten Grundstücke bzw. derjenigen Grundstücksteilflächen, die einer wirtschaftlichen Nutzereinheit zuzurechnen sind.

Unter empirischer Betrachtung und in Anlehnung an diese Veröffentlichungen sowie aufgrund der Kenntnisse des Sachverständigen über die gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor von 0,75 sachgerecht.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Soweit nicht bereits im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt und durch entsprechende Hinweise vermerkt, sind eventuelle Abweichungen vom normalen baulichen Zustand berücksichtigt. Mit Auswirkungen auf das Ergebnis im Ertragswertverfahren ermittelte wertmindernde oder werterhöhende besondere Umstände beeinflussen das Ergebnis der Wertermittlung im Sachwertverfahren gleichermaßen und sind zu übernehmen.

Die nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.02.2002 notwendigerweise berücksichtigten Aufwendungen sind Schätzungen. Eine exakte Kostenermittlung ist grundsätzlich erforderlich.

4.2.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A 2 – Flurstück 33

Ermittlung des Bodenwerts für unbebaubares Vorderland	
relativer Bodenwert (€/m ²) – entsprechend dem Wert gemäß Ziffer 4.3	70,00 €/m ²
relativer Bodenwert (€/m ²)	= 70,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 40 m ²
Bodenwert	= 2.800,00 €

Der Bodenwert der unbebauten Teilfläche A beträgt zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2003 2.800,00 €

4.2.9.1 Bodenwertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.800,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	2.800,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	2.800,00 €
	rd.	<u>2.800,00 €</u>

Hinweise:

Bei der Berechnung im Ertragswertverfahren (vgl. Ziffer 4.2.5.3) ist der Bodenwert der Teilfläche A 2 bei den zur Erzielung von Erträgen zu berücksichtigenden Bodenwerten durch Hinzurechnung zu erfassen.

Bei der Ausweisung der Grundstücks-Einzelwerte gemäß § 63 ZVG ist der im Ertragswertverfahren ermittelte Gesamtwert um den Bodenwertanteil der Teilfläche A 2 zu mindern und der Wert der Teilfläche A 2 (Flurstück 33) gesondert auszuweisen.

Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

4.2.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt 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.

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A 1 – Teilfläche aus Flurstück 32	431.000,00 €	420.000,00 €
A 2 – Flurstück 33	(2.800,00 €)	2.800,00 €
Summe	431.000,00 €	422.800,00 €

4.2.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. 431.000,00 €
der Sachwert mit rd. 422.800,00 € ermittelt.

4.2.10 Wert des Teilgrundstücks A – Gebäude- und Freifläche

Der Verkehrswert des gesamten Teilgrundstücks A – Gebäude- und Freifläche – wird zum Wertermittlungstichtag 8. April 2003 mit

€ 431.000,00

in Worten: vierhunderteinunddreißigtausendachthundert EUR geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B – Bauerwartungsland

Bildung von Bewertungsteilbereichen:

Das Teilgrundstück B – Bauerwartungsland – wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (vgl. Anlage 5.6). Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die gemäß § 63 ZVG vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet, z.B. veräußert werden können.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
B 1 – Teilfläche aus Flurstück 32	unbebaut	1.024 m ²
B 2 – Flurstück 31	unbebaut	70 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.094 m ²

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung (vgl. Ziffer 4.2.2.1)

4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B 1 – Teilfläche aus Flurstück 32

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: Bauerwartungsland

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitrags- und abgabepflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenrechnung abgeleitet.

I. Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	
Tatsächlicher Beitrag- und Abgabenzustand des Bodenrichtwerts: beitragsfrei im Bodenrichtwert enthaltene Beiträge u.ä.	= 250,00 €/m ²
	– 30,00 €/m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 220,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück k	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2001	8.4.2003	× 1,02	vgl. Ziffer 4.2.4.2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandmerkmalen		
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstücks
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland
Nachbarbebauung	keine Wertbeeinflussung	entstehende Wertbeeinflussung
Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB	keine Wertbeeinflussung	entstehende Wertbeeinflussung

Deduktive Bodenwertermittlung für Bauerwartungsland aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land

Bewertung

Bodenwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 i. V. m. § 5 Abs. 3 WertV) in der Lage des Richtwertgrundstücks	250,00 €/m ²
abzüglich Wertanteil für die Erschließung u.ä. (vgl. § 5 Abs 3 WertV)	- <u>30,00 €/m²</u>
Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (vgl. § 5 Abs 3 WertV) in der Lage des Richtwertgrundstücks	220,00 €/m ²
Zuschläge und Abschläge zur Anpassung an: die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV)	
- Anpassung des Bodenrichtwerts an den Zeitpunkt der Wertermittlung + 2 %	+ 4,40 €/m ²
den Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, Ziff. 5 und 6 WertV), namentlich	
- die Lagebeeinflussung durch Nachbarbebauung (vgl. § 5 Abs. 6 WertV) 5 %	- 11,00 €/m ²
- die Wertbeeinflussung durch Ausgleichsmaßnahmen und -flächen i. S. d. § 9 Abs. 1 a BauGB (vgl. § 5 Abs. 6 WertV) 10 %	- <u>22,00 €/m²</u>
Zu- und Abschläge insgesamt	- <u>28,60 €/m²</u>
Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks am Wertermittlungsstichtag	191,40 €/m ²
abzüglich Wertanteil für Bodenordnung 191,40 €/m ² x 10 % =	- <u>19,14 €/m²</u>
Bodenwert für ungeordnetes (Brutto)Rohbauland (i. S. d. § 4 Abs. 3 WertV) unmittelbar vor Abschluß des Bodenordnungsverfahrens	172,26 €/m ²
Abzinsung über die Dauer von Abschluss der Bodenordnung bis Sicherung der Erschließung 2 Jahre, Abzinsungszinssatz 5 % Abzinsungsfaktor (1:1,050 ²)	x 0,9070
Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)Rohbauland mit einer Wartezeit von 2 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluß der Bodenordnung	156,24 €/m ²
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens 1 Jahr, Abzinsungszinssatz 5 %, Abzinsungsfaktor (1:1,050 ¹)	x 0,9524
Bodenwert für ungeordnetes Rohbauland mit einer Wartezeit von 1 Jahr bis zum Abschluß des Bodenordnungsverfahrens	148,80 €/m ²
Übertrag	148,80 €/m ²

Übertrag	148,80 €/m ²
Abzug wegen Unsicherheit der Rechtskraftwerdung des Bebauungsplans 148,80 €/m ² x 10 % =	- <u>14,88 €/m²</u>
Bodenwert von Bauerwartungsland (unmittelbar) vor Rechtskraft des Bebauungsplans	133,92 €/m ²
Abzinsung über die Dauer der Aufstellung des Bebauungsplans 3 Jahre, Abzinsungszinssatz 5 %, Abzinsungsfaktor (1:1,050 ³)	x 0,8638
Bodenwert für Bauerwartungsland mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans	115,68 €/m ²
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 10 Jahren, Abzinsungszinssatz 5 % Abzinsungsfaktor (1:1,0508 ¹⁰)	x 0,6139
Bodenwert für Bauerwartungsland mit einer Wartezeit von 8 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans	71,01 €/m ²
Bodenwert für Bauerwartungsland am Wertermittlungsstichtag – geschätzt	<u>rd. 70,00 €/m²</u>

IV. Ermittlung des Bodenwerts der Teilfläche B 1 – Bauerwartungsland	
Relativer Bodenwert aufgrund deduktiver Bodenwertermittlung	70,00 €/m ²
Relativer Bodenwert	= 70,00 €/m ²
Gesamtfläche	x 1.024 m ²
Zu-/Abschläge	+/- 0,00 €
Bodenwert	= <u>71.680,00 €</u>

Der Bodenwert der unbebauten Teilfläche B beträgt zum Wertermittlungsstichtag 8. April 03 71.680,00 €

4.3.2.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B 1 – Teilfläche aus Flurstück 32 – Bauerwartungsland

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	71.680,00 €
Wert der Außenanlagen	<u>0,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks	= 71.680,00 €
	<u>rd. 71.700,00 €</u>

4.3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B 2 – Flurstück 31

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung (vgl. Ziffer 4.2.2.1)

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: Bauerwartungsland

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitrags- und abgabepflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das Bauerwartungsland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet (vgl. Ziffer 4.3.2.1).

Ermittlung des Bodenwerts der Teilfläche B 2 – Bauerwartungsland	
Relativer Bodenwert aufgrund deduktiver Bodenwertermittlung	70,00 €/m ²
Relativer Bodenwert	= 70,00 €/m ²
Gesamtfläche	× 70 m ²
Zu-/Abschläge	0,00 €
Bodenwert	= <u>4.900,00 €</u>

Der Bodenwert der unbebauten Teilfläche B beträgt zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2003 4.900,00 €

4.3.3.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B 2 – Flurstück 31 – Bauerwartungsland

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	4.900,00 €
Wert der Außenanlagen	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 4.900,00 €
	rd. <u>4.900,00 €</u>

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B – Bauerwartungsland

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert
B 1 – Teilfläche aus Flurstück 32	71.700,00 €
B 2 – Flurstück 31	4.900,00 €
Summe	76.600,00 €

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 76.600,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert des Teilgrundstück B – Bauerwartungsland – wird zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2003 mit

€ 76.600,00

in Worten: sechundsiebzigtausend EUR geschätzt.

4.4 Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden am Grundstücksmarkt üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der nutzungsadäquaten Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A – Gebäude- und Freifläche	Mehrfamilien-Wohnhaus	431.000,00 €
B – Bauerwartungsland	unbebaut	76.600,00 €
Summe		507.600,00 €

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus und Garagen bebauten sowie einer aus Bauerwartungsland bestehenden Teilfläche des Grundstücks: Dorfstraße 12 in 51465 Musterstadt

**Grundbuch
von Oberau**

**Amtsgericht
Blatt 4711**

**Bestandverzeichnis
Ifd. Nr. 2, 5 und 6**

**Gemarkung
Oberau**

**Flur
4**

**Flurstücke
31, 32 und 33**

wird zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2003 mit

€ 507.600,00

in Worten: fünfhundertsiebentausendsechshundert EUR geschätzt.

4.5 Verkehrswerte i. S. d. § 63 Zwangsversteigerungsgesetz

Mehrere im demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke sind einzeln auszubieten.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstück	Bewertungsteilfläche / Nutzung	Wert des Grundstücks
Flurstück 31	B 2 – unbebaut	4.900,00 €
Flurstück 32	A 1 – bebaut mit B 1 – unbebaut	499.900,00 €
Flurstück 33	A 2 – unbebaut	2.800,00 €
Summe		507.600,00 €

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus und Garagen bebauten sowie einer aus Bauerwartungsland bestehenden Teilfläche des Grundstücks: Dorfstraße 12 in 51465 Musterstadt

Grundbuch von Oberau	Amtsgericht Blatt 4711	Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 2, 5 und 6
Gemarkung Oberau	Flur 4	Flurstücke 31, 32, und 33

wird zum Wertermittlungsstichtag 8. April 2003 wie folgt geschätzt:

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses – Flurstück 31:	4.900,00 €
lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses – Flurstück 32:	499.900,00 €
lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses – Flurstück 33:	2.800,00 €.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet wurde.

Leverkusen, den 28. April 2003

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 5.1 Ausschnitt aus der Kreiskarte – Maßstab 1 : 50.000
- Anlage 5.2 Ausschnitt aus der Straßenkarte – Maßstab 20.000
- Anlage 5.3 Ausschnitt aus der Katasterkarte – Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 5.5 Baubeschreibung
- Anlage 5.6 Grundstücksaufteilung in Teilflächen
- Anlage 5.7 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5.8 Ermittlung der Wohnflächen
- Anlage 5.9 Liegenschaftszinssätze
- Anlage 5.10 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts
- Anlage 5.11 Objektzeichnungen
- Anlage 5.12 Fotoübersichtsplan (Standorte)
Objektfotos

6 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

GERARDY, MÖCKEL, TROFF:

Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)

KLEIBER, SIMON, WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. neu bearbeitete Auflage 2002

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken
Hannover, 1993.

SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung
Band I bis Band XI (Stand März 2003)

ZIMMERMANN, HELLER:

Der Verkehrswert von Grundstücken
Sankt Augustin 1995

**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER STADT MUSTERSTADT**

Grundstücksmarktbericht 2001

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

WertV

Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

- **Urteil** des BGH vom 13.07.1970 (Az.: VII ZR 189/68)
Tenor der Urteils: *Der Verkehrswert als arithmetisches Mittel aus Sachwert und Ertragswert ist nicht sachgerecht.*
- **RECHTSENTSCHEID** des BayObLG vom 20.07.1983 (ZMR 1984, 66)
Tenor des Urteils: *Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt „wohnwertabhängig“.*
- **Urteil** des BGH vom 11.07.1997 (Az.: V ZR 246/96)
Tenor des Urteils: *Die Wohnflächenberechnung von Dachgeschosswohnungen.*

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 18.08.1896 (RGBl. S 195), zuletzt geändert durch Art. 1 Grundgesetz vom 09.04.2002 (BGBl. I S. 1239)

BauGB

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28. Juli 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 Grundgesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

ZVG

Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. S 97), zuletzt geändert durch Art. 2 Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Grundgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

WertR 2002

Wertermittlungs-Richtlinien 2002

in der Fassung vom 19. Juli 2002, als Beilage zu (BAnz Nr. 238a) vom 20.12.2002 bekannt gemacht