

Herr

.....  
.....Straße

**32... Minden**

Kohlweg 7

33739 Bielefeld

Tel.: 0521 - 977 41 17

Fax: 0521 - 977 41 18

Mobil: 0176 - 240 44 66 0

E-Mail: mail@immoGrundWert.de

Internet: www.immoGrundWert.de

Datum: .....2007

**AZ.: 107 - 07 - EFH**

## MUSTERGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude bebaute Grundstück**

**in 32... Minden, ....., ..... Straße**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag

04.07.2007 ermittelt mit rd.

**232.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus **44 Seiten inkl. 5 Anlagen.**

Das Gutachten wurde in **drei Ausfertigungen** erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

### Urheberschutz

USt-IdNr.: DE239804508

Steuer-Nr.: 349/5111/1884

Handelsregister AG Bielefeld HRA 14170

Sitz: Am Flottgraben 22, 33729 Bielefeld

Inhaber

Dipl. Kfm. Bernd Hartmann

Freier Sachverständiger

Kto.-Nr.: .....

Sparkasse ....., BLZ: .....

Kto.-Nr.: .....

Sparkasse ....., BLZ: .....

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienwohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	16
3.2.5.2	Wohnung .....	16
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Nebengebäude .....	17
3.4	Außenanlagen .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.4	Sachwertermittlung .....	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	26

4.5	Ertragswertermittlung.....	32
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	32
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	36
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	37
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	40
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	40
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	40
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	40
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	40
4.6.5	Verkehrswert .....	41
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>43</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	44
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>44</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Einfamilienwohnhaus und Doppelgaragengebäude

Objektadresse: ..... **Straße**  
**D-32... Minden, OT** .....

Grundbuchangaben: Grundbuch vom Amtsgericht Minden, Grundbuch von ....., Blatt ....., lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung ....., Gebäude-, Frei- u. Landwirtschaftsfläche, Flur ....., Flurstück ... (511 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung ....., Gebäude-, Frei- u. Landwirtschaftsfläche, Flur ....., Flurstück ... (1.467 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer: **Herr**  
.....  
.....**Straße**  
**D-32... Minden, OT** .....

Auftrag vom 02.07.2007 (Datum des schriftlichen Auftrags)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Veräußerung

Wertermittlungsstichtag: **04.07.2007**, Tag der Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 04.07.2007

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige und Eigentümer mit Ehefrau

herangezogene Unterlagen, Erklärungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und In-

formationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2007;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen;
- Baubeschreibung, soweit vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Fotos;
- Bodenrichtwertkarten;
- Flächennutzungsplan;
- Mietenspiegel Minden;
- Grundstücksmarktbericht.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Sachverständigen selbst wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen des Rauminhalts und der (Wohn- und)Nutzflächen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.

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

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Eigentümer beabsichtigt, das Hausgrundstück mit 1.978 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu veräußern und möchte über das Gutachten den Verkehrswert als den aktuellen Marktwert erfahren.

Eine weitere rein landwirtschaftliche Fläche -Grünland- von 4.387 m<sup>2</sup>, Blatt ....., des Grundbuchs von ....., Flur ..., Flurstück ..., ..... Straße, ist nicht Gegenstand der Bewertung. Dieses auch im Außenbereich liegende Grundstück wird mit 2,50 € je m<sup>2</sup> Fläche entsprechend den Vorgaben des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Minden gegenwärtig zu bewerten sein, hat also einen Wert von zurzeit **10.967,50 €**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Minden-Lübbecke
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Minden mit Ortsteilen (ca. 83.000 Einwohner); Ortsteil ..... (ca. 1.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hannover, Bielefeld, Herford, Bad Oeynhausen  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf  <u>Bundesstraßen:</u> B 61, 65  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 2, 30  <u>Bahnhof:</u> Minden  <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen, Paderborn-Lippstadt

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage )	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Minden beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 8 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
---------------------------------------	---

	net; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben; Garten mit Südausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage )

Straßenfront: ca. 35 m;  
mittlere Tiefe: ca. 65 m;

Grundstücksgröße:

Flurstück - Nr.: ...	Größe: 511 m <sup>2</sup>
...	1.467 m <sup>2</sup>

insgesamt: **1.978 m<sup>2</sup>**

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;  
Übertiefe

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Schmutzwasserdruckrohrleitung); Telefonanschluss Keine Regenwasserableitung in städtisches System
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2007 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs vom Amtsgericht Minden, Grundbuch von ....., Blatt ..., keine wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage).

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV), "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 4 Abs. 1 Ziffer 1 WertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträ-

ge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt mehrere Stellplätze und 2 Garagenplätze. Das Objekt ist eigen genutzt.

# **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

## **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage den Anforderungen des § 11 EnEV entspricht und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie die obersten Geschossdecken gemäß § 9 EnEV gedämmt werden müssen.

## 3.2 Einfamilienwohnhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau (Garagengebäude), Wintergarten und überdachter Freisitz
Baujahr:	<b>1936 (gemäß Bauakte), 1990 bis 2001 grundlegend modernisiert und erweitert</b>
Modernisierung:	1990 - 2001 vollständig modernisiert (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist weiter ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### **Kellergeschoss:**

Das etwa 1936 errichtete Bewertungsobjekt ist teilunterkellert und besteht aus zwei hintereinander liegenden Kellerräumen. Die Gewölbedecke ist vom hellbeige gefliesten Fußboden gemessen etwa bis 1,85 m hoch. Die im vorderen Keller installierte Gastherme des Fabrikats Viessmann beheizt das komplette Erdgeschoss über Flüssiggas. Ebenfalls ist ein Warmwasserspeicher für die Warmwasserversorgung der Nasszellen und Küche installiert. Über die Heizungsanlage werden die Radiatoren und Rippenheizkörper aus-

schließlich im Erdgeschoss versorgt. Ausschließlich der etwa 2001 entstandene Wintergarten hat eine Fußbodenheizung die über eine separate Zirkulation durch die Heizungsanlage betrieben wird. Im Keller sind auch Waschmaschinen- und Trockneranschluss vorhanden. Ebenfalls ist im Keller ein funktionsfähiger Druckbehälter für die hauseigene Brunnenwasserversorgung eingebaut. Das Brunnenwasser wird ausschließlich für die Gartenbewässerung genutzt. Beide nutzbaren Keller sind trocken, geputzt und weiß gestrichen. Metallgitterfenster sind eingebaut. Die übrige Grundfläche des Baukörpers ist als Kriechkeller ausgebaut. Der Kriechkeller wird zum Durchleiten von Rohren und Kabeln genutzt. Die Kellergeschosstreppe ist eine Stahlbetontreppe, die über den Flur des Erdgeschosses erreichbar ist. Die Heizungsanlage - Brennwerttechnologie - wurde etwa 2000 installiert.

### **Erdgeschoss:**

Das Erdgeschoss wurde komplett in den letzten Jahren modernisiert und besteht aus mit Granitplatten belegtem Flur, Stahlbetongeschosstreppe mit Granit belegten Stufen, die durch kleine an den Wangen integrierte Halogenstrahler beleuchtet werden sowie aus dem Arbeitszimmer des Eigentümers, dem Esszimmer, der mit keramischen Fliesen belegten Küche, dem Windfang mit Ausgang in den Garten, dem Gäste-WC und dem Wohnzimmer mit Durchgang zum 2001 entstandenen Wintergarten. Die Wohnräume sind mit Eicheparkett belegt. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,85 m. Der etwa 18 m<sup>2</sup> große Wintergarten ist in diagonaler Verlegung mit Granitplatten belegt. Der Wintergarten ist eine komplette Holzkonstruktion mit isolierverglasten bodentiefen Schiebetüren und Fensterelementen. Zwischen den Dachsparren des Wintergartens sind isolierverglaste Scheiben eingearbeitet. Eine elektrische Belüftungsanlage ist ebenfalls eingebaut. Drehkippschiebetüren öffnen den Wintergarten zum Garten hin bzw. zum überdachten Freisitz. Der überdachte ebenfalls in Holzkonstruktion gearbeitete Freisitz kann beschattet werden und ist mit kleinen eingelassenen Halogenstrahlern beleuchtbar. Auch der Wintergarten ist mit Halogen- Punktstrahlern an den Holzelementen versehen. Die Zimmertüren im Erdgeschoss sind Eiche furniert und mit Aufleistungen versehen. Die Türcargen sind ebenfalls in dunkler Eiche furniert. Die größtenteils modernisierten isolierverglasten Naturholzfenster (Meranti) haben keine Rollläden. Teilweise sind die Fenster mit innen liegenden Kunststoffsprossen versehen. Teils sind aufgearbeitete ältere Fenster noch vorhanden. Die unterschiedlichen Heizkörper -Rippenheizkörper und Radiatoren- sind sämtlich mit Thermostatventilen ausgestattet. Das Gäste-WC ist deckenhoch hell gefliest und mit einer Standtoilette mit Porzellanspülkasten, Waschbecken und mit einem Handtuchheizkörper (Heizleiter) bestückt. Der Heizkörper wird elektrisch betrieben. Der Wintergarten ist auf Fundamenten frostfrei in Höhe der Erdgeschossdecke errichtet worden. Er ist einseitig direkt an den Zugang zum Wohnzimmer angebaut und schließt sich im vorderen Bereich über vier Eckpunkte. Der Wintergarten ist etwa 4,80 m breit und rund 4 m tief. Der überdachte Freisitz hat eine Breite von 6 m und eine Tiefe von ungefähr 3 m. Das Erdgeschoss ist äußerst gepflegt und funktionell im Grundriss aufgeteilt. Es gibt keinen Reparaturstau und keine Mängel. Der Sockel des Wintergartens ist wie das Haus mit einem hart gebrannten Klinker rötlich verblendet. Der Klinker hat Feuchtigkeit aufgenommen und zeigt Ausblühungen. Die äußeren Dolomitfensterbänke des Wintergartens haben kein ausreichendes Gefälle, um das auflaufende Regenwasser abzuführen. Auch die Anschlussfugen der einzelnen Fensterbänke sind teils nicht mehr geschlossen. So führt

es ursächlich zu den Ausblühungen des Verblendmauerwerks. Die hochwertige Einbauküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.

#### **Dachgeschoss:**

Über die vor beschriebene mit Granitstufen belegte Geschosstreppe mit Edelstahlhandlauf erreicht man den Flur des Dachgeschosses. Die Treppenanlage ist oben im Dachgeschoss mit einem aufwendig verarbeiteten Edelstahlgeländer versehen. Von der Diele aus erreicht man den über dem Hauseingang liegenden Balkon mit bituminöser Isolierung und lose aufgelegten Platten mit Steinzeugfliesen und umlaufendem Geländer in Metall-Holzkonstruktion. Der Flur ist mit Teppichboden ausgestattet. Über den Flur erreicht man das große Schlafzimmer mit abgehängter heller Holzdecke und teils eingelassenen Halogenstrahlern und das wandhoch geflieste Vollbad mit Waschtisch, eingehängter Toilette mit integriertem Spülkasten, Badewanne und Dusche mit Echtglastür. Das Bad wird über eine elektrisch arbeitende Deckenheizung und über einen Nachspeicherofen beheizt. Dieses gilt auch für das angrenzende Schlafzimmer. Wertbeeinflussend ist die Situation der unterschiedlichen Heizsysteme im Bewertungsobjekt. Das Dachgeschoss ist nur teil- ausgebaut. Über den Flur erreicht man einen bereits zwischen den Sparren abisolierten und vollflächig mit Rauspund versehenen Bodenraum mit einer Grundfläche von etwa 40 m<sup>2</sup>. Die Versorgungsleitungen sind bereits sämtlich hoch geführt. Der Raum ist mit geringen finanziellen Mitteln als Wohnraum herzurichten. Es gibt auch im Dachgeschoss keinen Reparaturstau. Mängel sind sachverständigerseits nicht aufgefallen.

#### **Garagengebäude:**

Das Garagengebäude wurde nach Aussage des Eigentümers etwa 1988 in der heutigen Form errichtet. Das Garagengebäude ist etwa 8 x 10 m groß und besteht aus einem Garagenraum mit Platz für zwei PKW. Zwei elektrisch bedienbare Stahlschwingtore sind installiert. Das gesamte Garagengebäude ist verklinkert. Das Garagengebäude hat im hinteren Bereich einen gefliesten, geputzten und gestrichenen Nebenraum, der als Geräte- raum dient. Von hier aus erreicht man über eine Leiter den Dachboden unter dem Sattel- dach. Das Garagengebäude ist etwa einen Meter von der Nachbargrundstücksgrenze entfernt errichtet worden.

#### **Allgemein:**

Das Gartengrundstück ist umliegend blickdicht eingewachsen und sehr ansprechend be- pflanzt. Die Zufahrt bzw. der Hof vor dem Garagengebäude ist mit Betonverbundpflaster versehen. Um das Haus herum sind Betonplatten in Schieferoptik verlegt. Teils wurde auch Blaubasaltpflaster verlegt. Nadelgehölze und Laubbäume sind im Garten zu sehen. Etwa 1000 m<sup>2</sup> des hinteren Gartengrundstücks sind unbebaut und mit Gehölz eingefrie- det. Diese Fläche ist nicht überplant und gilt als landwirtschaftliche Fläche. Baumaßnah- men richten sich hier nach § 35 Baugesetzbuch. Insgesamt besteht das Bewertungs- grundstück aus 1.978 m<sup>2</sup>, wonach sachverständigerseits eine Teilfläche von 700 m<sup>2</sup> als Bauland zu einem Preis von 55,-- € pro m<sup>2</sup> bewertet wurde und weitere 700 m<sup>2</sup> der teils landwirtschaftlichen Fläche lediglich mit 25 % des Wertes für umliegendes Bauland. Die übrige Fläche von 578 m<sup>2</sup> wurde lediglich mit 12,5 % des Baulandpreises berücksichtigt. Im Ortsteil ..... liegt der Bodenrichtwert zwischen 60,-- und 70,-- € pro m<sup>2</sup>. Aufgrund der Ortsrandlage von ..... und der nicht vorhandenen Kompletterschließung des Be-

wertungsgrundstückes wurde nach Rücksprache mit der Stadt Minden ein Bodenrichtwert für Bauland von 60,-- € pro m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Es erfolgte sachverständigerseits ein Abzug von 5,-- € pro m<sup>2</sup> für die nicht vorhandene Regenwasserableitung in das öffentliche System. Lediglich das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung in das öffentliche Netz abgeführt.

Das Bewertungsobjekt liegt ruhig im Kreuzungsbereich ..... Straße und .....  
..... Eine Bushaltestelle ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind etwa 4 km entfernt. Die nächste Schule liegt im etwa 4 km entfernten Ortskern von ..... Die Innenstadt von Minden ist etwa 7 km entfernt. Die Lage des Bewertungsobjektes ist ländlich gelegen. Die westliche an das Bewertungsgrundstück angrenzende landwirtschaftliche Fläche von mehr als 4.300 m<sup>2</sup> kann nach Aussage des Auftraggebers von den Eigentümern, Eheleute ....., käuflich erworben werden.

Das Bewertungsobjekt ist vollflächig in den 80ziger Jahren rot verklindert worden. Dachgauben wurden eingebaut und das gesamte Dach mit anthrazitfarbenen Tonpfannen (Heisterholz) belegt und entsprechend gedämmt. Die Granitböden wurden etwa 2000 eingebracht, Wintergarten und überdachter Freisitz in 2001. Im Zuge des Errichtens des Wintergartens wurde giebelseitig (Wintergartenseite) eine neue Drainage verlegt. Das etwa 40 cm starke Außenmauerwerk ist mit einer 6 cm starken Kerndämmung und der vor beschriebenen Klinkerverblendung in grauer Fugung versehen. Insgesamt kann das Bewertungsobjekt als kernsaniert gelten. Mauerwerksrisse oder gravierende Bauschäden konnten anlässlich des Ortstermins vom Sachverständigen nicht festgestellt werden.

**Das Protokoll wurde anlässlich des Ortstermins vom Sachverständigen mittels Diktiergerät aufgenommen und enthält die wesentlichen wertbeeinflussenden Beschreibungs- und Ausstattungssachverhalte.**

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Ziegelmauerwerk;
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Fassade, Klinkerfassade mit Kerndämmung und Luftschicht
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nicht tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Gewölbedecke

Treppen:	sehr gepflegt;  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein (Granit); besseres Edelstahlgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Fachwerkbinder, Pfetten aus Stahl  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink- blech/Kunststoff;  <b>Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);</b> Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage bzw. Brunnenwasser für Gärten
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; gute Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, SAT-Schüssel
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, elektr. Nacht-

speicherheizung in DG, Deckenstrahlungsheizung auch im DG, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) die Brennwerttechnik für EG, Baujahr ca. 2000; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung im Wintergarten; Stahltank außen, Tankgröße ca. 2700 Liter

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung, Boiler (Gas)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung im EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnung.

#### 3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge: schwimmender Estrich, Holzdielen, Spanplatten mit besserem Teppichboden, Fliesen, Naturstein, Steinzeugplatten, Buchenparkett

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit guten Tapeten, Fliesen raumhoch

Deckenbekleidungen: glatt verputzt mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, Holzvertäfelungen, Gipskartonplatten, untergehängten Decken

Fenster: Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. mit Sprossen, große Schiebeelemente, Dachflächenfenster, auch Raum hohe Verglasungen; bessere Beschläge; Fensterbänke innen aus Naturstein Marmor; Fensterbänke außen aus Naturstein Dolomit

Türen: Eingangstür:  
Holztür

	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen (Edelholztüren), Füllungstüren aus Holz (Eiche dunkel, P 43); bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad/WC:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss im Keller; gute Ausstattung und Qualität, farbige helle Sanitär-objekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, bedingt erweiterungsfähig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### **3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Terrasse, Wintergarten
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

### **3.3 Nebengebäude**

Garagengebäude (massiv, Schwingtore mit elektrischem Antrieb aus Stahl, Betonboden gefliest, Strom- und Wasseranschluss im Nebenraum, Tonpfannendach);  
Stellplätze auf dem Hof vor Garagengebäude

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;  
 Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen  
 und Pflanzungen;  
 Brunnen, Zapfstellen;  
 Einfriedung (Hecken)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 32... Minden, OT ....., .....Straße zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2007 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Amtsgericht Minden, ...</i>		3	
<i>Grundbuch von</i>			
.....			
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
....., <i>Gebäude-, 1</i>		...	511 m <sup>2</sup>
<i>Frei- u. Landwirtschaftsfläche</i>			
....., <i>Gebäude-, 1</i>		...	1.467 m <sup>2</sup>
<i>Frei- u. Landwirtschaftsfläche</i>			
Fläche insgesamt:			1.978 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 15-20 WertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 4.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger relativer b/a-freier Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	60,00 €/m <sup>2</sup>

Fläche (m <sup>2</sup> )	× 1.978 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 118.680,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen b/a-freien Bodenwert	- 66.581,25 €
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 52.098,75 €</b> <b><u>rd. 52.099,00 €</u></b>

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2007 insgesamt **52.099,00 €**

### Zu- und Abschläge zum vorläufigen b/a-freien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
abzüglich Erschließungszustand mit 5,00 €/m <sup>2</sup>	-9.890,00 €
abzüglich 41,25 €/m <sup>2</sup> x 700 m <sup>2</sup> (= 75% von 55 €)	-28.875,00 €
abzüglich 48,125 €/m <sup>2</sup> x 578 m <sup>2</sup> (= 87,5 % von 55 €)	-27.816,25 €
	0,00 €
Summe	-66.581,25 €

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 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.

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)**

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

##### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Keller-

außentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)**

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

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

### **Alterswertminderung (§ 23 WertV)**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)**

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

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

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

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

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

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

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)**

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

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)**

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

### **Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)**

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis

„vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

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

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

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

### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienwohnhaus		
<b>Berechnungsbasis</b> • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	150,00 m <sup>2</sup>		
<b>Baupreisindex (BPI) 04.07.2007 (2000 = 100)</b>	113,2		
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b> • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	1.221,00 €/m <sup>2</sup> 1.382,17 €/m <sup>2</sup>		
<b>Herstellungswert (ohne BNK)</b> • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	207.325,50 € -5.500,00 € 3.000,00 € 3.500,00 €		
<b>Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)</b>	208.325,50 €		
<b>Baunebenkosten (BNK)</b> • prozentual • Betrag	16,00 % 33.332,08 €		
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>	241.657,58 €		
<b>Alterswertminderung</b> • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	nach Ross 87 Jahre 45 Jahre 35,79 % 86.489,25 €	fiktiv	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b> • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	155.168,33 € 80.500,00 €		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	235.668,33 €		

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>	<b>235.668,33 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+ <b>9.500,00 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>245.168,33 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>52.099,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>297.267,33 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	× <b>0,82</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= <b>243.759,21 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	- <b>9.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	= <b>234.259,21 €</b>
	<u><u>rd. 234.000,00 €</u></u>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### **Berechnungsbasis**

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

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);  
bei der BGF z.B.
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

##### **Herstellungswert**

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

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

**Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
<b>Fassade</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türeinfassung aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade
<b>Innenwand- bekleidung in Nassräumen</b>  (rel. Anteil 4,00 %)	gehoben	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch
<b>Decken- bekleidung</b>  (rel. Anteil 1,00 %)	gehoben	Deckenputz, tlw. Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckenvertäfelung (einfach)
<b>Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, Fliesen (mittlere Preisklasse)
<b>Dachdeckung</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	gehoben	hochwertige Deckungen aus Dachbahnen, Gründächer, Deckung aus Dachziegeln mit Unterdach, Schieferdeckung, Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard
<b>Fenster</b>  (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein
<b>Türen</b>  (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Füllungstüren/ glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge
<b>Heizung</b>  (rel. Anteil 7,00 %)	mittel	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser
<b>Sanitär etc.</b>  (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung
<b>Elektro- installation</b>  (rel. Anteil 3,00 %)	gehoben	hochwertige EltInstallation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen gute Beleuchtungskörper bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen
Insgesamt 46,00 % davon:	mittel gehoben	29,00 % 17,00 %

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**

**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)  
 Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv  
 Gebäudetyp: KG + EG, SD (voll ausgeb.)  
 Ausstattungsstandard: **gehoben**

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m <sup>3</sup> BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	5,99
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard: <b>gehoben</b>	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1965 fiktiv	x	0,84
		1.358,53 €/m <sup>2</sup>

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m <sup>3</sup> BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	5,99
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard: <b>mittel</b>	x	0,84
(fiktives) Baujahr: 1965 fiktiv	x	0,84
		1.141,17 €/m <sup>2</sup>

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000**

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>2</sup> ]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>2</sup> ]
gehoben	1.358,53	17,0/46	502,07
mittel	1.141,17	29,0/46	719,43
Summe		46/46	1.221,50

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.

= 1.222,00 €/m<sup>2</sup>

### 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 beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

### Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

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

### Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag (ohne BNK)
Abzug wegen Teilunterkellerung (Rest Kriechkeller)	-12.500,00 €
Erweiterung Dachgeschoss (Restausbau vorbereitet)	7.000,00 €
Summe	-5.500,00 €

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
umbauter Balkon	3.000,00 €	
Wintergarten aus 2001		28.000,00 €
Überdachter Freisitz		7.500,00 €

Garagengebäude mit Nebenraum, Satteldach		45.000,00 €
Summe	3.000,00 €	80.500,00 €

### Besondere Einrichtungen

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

### Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
SAT-Anlage, Hausbrunnen	3.500,00 €	
Summe	3.500,00 €	

### Baunebenkosten

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

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

### Außenanlagen

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

### Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hof- und Gartenpflasterung, Pflanzungen	7.500,00 €
Einfriedungen, Beleuchtung u. a.	2.000,00 €
Summe	9.500,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND

### für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	100	17,0/46,0	36,96
mittel	80	29,0/46,0	50,43
Summe		46,0/46,0	87,39 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 87 Jahre

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

### Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

### Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte

te für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 18 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sonst. wirtsch. Überalterung, Kellerdeckenhöhe -1.500,00 €</li> </ul>	
Bauschäden	-1.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leichte Klinkerausblühungen an Fassade -750,00 €</li> <li>• Gefälle Außenfensterbänke Wintergarten -500,00 €</li> </ul>	
Modernisierungsbesonderheiten	-6.750,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterschiedliche Heizsysteme wie Deckenheizung/Elektrospeicher Bad usw. -5.000,00 €</li> <li>• Restliche Erneuerung, Renovierung Fenster -1.750,00 €</li> </ul>	
Summe	-9.500,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen bau-

lichen (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 als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 17 WertV)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaf-

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

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

### **Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)**

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

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

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen

Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Mustergutachten

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	EFH KG, EG, DG vorn	150,00	-	0,00	0,00
	Doppelgarage Hof hinten	-	-	0,00	0,00
Summe		150,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	EFH KG, EG, DG vorn	150,00	5,10	765,00	9.180,00
	Doppelgarage Hof hinten	-	-	45,00	540,00
Summe		150,00		810,00	9.720,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 9.720,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage 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).

<b>Rohrertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.720,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>1.944,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.776,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,30 % von 52.099,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>1.198,28 €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 6.577,72 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur WertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>27,852</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 183.202,66 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 52.099,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 235.301,66 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	<b>- 9.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 225.801,66 €</b>
	<b>rd. 226.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächenrichtlinie (WF-WoFIR) bzw. an der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche bzw. zur nutzwertabhängigen Anrechnung auf die Nutzfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

##### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK

gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

### **Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag**

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

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

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

**Das ca. 1936 errichtete Gebäude wurde modernisiert.**

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

Hieraus ergeben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)	2	
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2	
• Wärmedämmung der Außenwände und des obersten Geschosses	3	
• Modernisierung von Bädern / WC etc.	2	
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	
• Erneuerung der Dacheindeckung	2	
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
• Einbau von isolier verglasten Fenstern	2	
• Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	3	
<b>Summe</b>	<b>19</b>	

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (87 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2007 – 1936 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (87 Jahre – 71 Jahre =) 16 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

**Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (87 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (87 Jahre – 45 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2007 – 42 Jahren =) 1965.**

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1965 zugrunde gelegt.

#### **Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

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

#### **Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sonst. wirtsch. Überalterung, Kellerdeckenhöhe -1.500,00 €</li> </ul>	-1.500,00 €
Bauschäden	-1.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leichte Klinkerausblühungen an Fassade -750,00 €</li> <li>• Gefälle Außenfensterbänke Wintergarten -500,00 €</li> </ul>	-1.250,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-6.750,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterschiedliche Heizsysteme wie Deckenheizung/Elektrospeicher Bad usw. -5.000,00 €</li> <li>• Restliche Erneuerung, Renovierung Fenster -1.750,00 €</li> </ul>	-6.750,00 €
<b>Summe</b>	<b>-9.500,00 €</b>

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Sachwert</b> wurde mit	rd. <b>234.000,00 €</b>
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>226.000,00 €</b> ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**

**bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= <b>1,000</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a)	× 0,60 (b)	= <b>0,240</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[234.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 226.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,240 = \text{rd. } \underline{\underline{232.000,00 \text{ €}}}$

#### 4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **234.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **226.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 32... Minden, OT ....., .....Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Amtsgericht Minden, ...</i>		3
<i>Grundbuch von .....</i>		
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>....., Gebäude-, Frei- u. 1</i>		..., ...
<i>Landwirtschaftsfläche</i>		

wird zum Wertermittlungstichtag 04.07.2007 mit rd.

**232.000,00 €**

**in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

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

Bielefeld, den .....

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mustergutachten

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

#### **BauNVO:**

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

#### **WertV:**

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

#### **WertR:**

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

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 123 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.12.2004 (BGBl. I S. 3146)

#### **WoFIV:**

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

#### **BetrKV:**

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

#### **DIN 283:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten ..... (Stand November 2006) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarten, Ortsplan, Grundstückslageplan, Auszug aus Liegenschaftskataster
- Anlage 3: Grundbuchauszug vom 05.06.2007
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte, soweit vorhanden -Haus, Wintergarten, Doppelgarage-, Beschreibungen
- Anlage 5: Statistik Stadt Minden und Ortsteile