



## GUTACHTEN<sup>1</sup>

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute Grundstück:  
Haagweg 2 , 63755 Alzenau - Wasserlos



Das 897 m<sup>2</sup> große Grundstück ist bebaut mit einem vollständig unterkellert Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautes Satteldach sowie einem Nebengebäude (ehemalige Scheune). Das im Jahre ca. 1960 vollständig umgebaut Haus verfügt über rd. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Erdgeschoss: Flur, Arbeitszimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer, Bad; Obergeschoss: Diele, vier Schlafräume, Hauswirtschaftsraum, Bad, Balkon; Dachgeschoss: zwei Zimmer. Die Liegenschaft vermittelt in ihrer räumlichen Darstellung einen verschlissenen Gesamteindruck. Die Wohnlage kann als einfach beurteilt werden.

Grundbuch:	Alzenau
Gemarkung:	Wasserlos
Blatt:	3808
Flurstück:	34

Wertermittlungstichtag: 22.04.2008

**Verkehrs- / Marktwert 361.000,00 €**

<sup>1</sup> Dieses Gutachten enthält 47 Seiten mit 41759 Zeichen inkl. Anlagen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Fragen des Gerichts .....	4
1.2.	Grundlagen .....	5
<b>2.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Lagebeschreibung - Makrolage .....	6
2.2.	Lagebeschreibung – Mikrolage .....	6
2.3.	Topographie .....	7
2.4.	Erschließung .....	7
2.5.	Amtliches .....	8
2.6.	Rechtliche Gegebenheiten .....	8
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>10</b>
3.1.	Wohnhaus .....	10
3.1.1.	Allgemeines .....	10
3.1.2.	Ausstattung .....	11
3.1.3.	Keller .....	11
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss .....	12
3.1.5.	Außenverkleidung .....	12
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen .....	12
3.1.7.	Wohnhaus .....	13
3.1.7.1.	Ausstattung .....	13
3.1.7.2.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus .....	14
3.2.	Nebengebäude .....	15
3.2.1.	Allgemeines .....	15
3.2.2.	Ausstattung .....	15
3.2.3.	Keller .....	15
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss .....	15
3.2.5.	Außenverkleidung .....	16
3.2.5.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF): Nebengebäude .....	16
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>17</b>
4.1.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
4.1.2.	Bodenwertermittlung .....	18
4.1.2.1.	Bodenrichtwert .....	18
4.1.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes .....	18
<b>5.</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>20</b>
5.1.	Bewertungsparameter .....	21
5.1.1.	Ertragsverhältnisse .....	21
5.1.2.	Rohertrag .....	21
5.1.3.	Mietansätze .....	21
5.1.4.	Bewirtschaftungskosten .....	23
5.1.5.	Liegenschaftszinssatz .....	23
5.1.6.	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	24
5.1.7.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	24
5.1.7.1.	Berechnung des Ertragswertes .....	24



<b>6.</b>	<b>Sachwertermittlung.....</b>	<b>26</b>
6.1.	Normalherstellungskosten .....	26
6.2.	Baunebenkosten .....	26
6.3.	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	26
6.4.	Wertminderung .....	26
6.5.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände .....	27
6.5.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus.....	27
6.5.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude.....	28
6.5.2.1.	Zusammenfassung der Sachwerte .....	30
6.5.2.2.	Außenanlagen.....	30
6.5.2.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt .....	31
<b>7.</b>	<b>Verkehrs- / Marktwert .....</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>
8.1.	Fotos .....	34
8.2.	Grundrissplan (nicht detailgetreu) .....	42
8.3.	Nebenrechnungen Ertragswert .....	44
8.4.	Nebenrechnungen Sachwert.....	46
<b>9.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>47</b>



## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg Schlossplatz 5 63739 Aschaffenburg
Eigentümer:	Frau Christina Gripp Haagweg 2 63755 Alzenau - Wasserlos Herr Sebastian Gripp Haagweg 2 63755 Alzenau - Wasserlos
Auftrag vom:	17.03.2008
Grund der Gutachtenerstellung:	zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft soll für das vorgenannte Grundstück der Verkehrswert ermittelt werden.
Unterlagen, Informationen:	bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ amtlicher Lageplan (Auszug)</li><li>▪ Auskunft Altlastenverzeichnis</li><li>▪ Bodenrichtwert</li><li>▪ Grundbuchblatt</li><li>▪ eigene Kenntnisse und Recherchen</li><li>▪ Grundrisskizze</li></ul> <p>Weitere Unterlagen standen nicht zur Verfügung. Für die vorgelegten Unterlagen sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Tag der Ortsbesichtigung:	22.04.2008
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer und der Sachverständige Herr Oliver M. Margraf.

### 1.1. Fragen des Gerichts

Mieter:	das Haus ist nicht vermietet.
Hausverwaltung:	eine Hausverwaltung ist nicht vorhanden.
Zubehör:	nicht vorhanden.
Hausschwamm:	im Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.



Baubehördliche Beschränkungen: die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

## 1.2. Grundlagen

Grundlage: Grundlage der Ermittlung des Marktwertes sind die nachfolgenden Unterlagen. Weiterhin flossen Informationen und Angaben sowie die bei der Besichtigung gewonnenen örtlichen Eindrücke in das Gutachten mit ein. Abschließend fanden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, Eingang.

Sachverhaltsfeststellungen: es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Funktionsfähigkeit technischer Einrichtungen wurde nicht geprüft.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten sondern als Grobübersicht.



Urheberrecht Haftung:

der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf über seine Bestimmungen hinaus für andere Zwecke vervielfältigt und im Internet veröffentlicht werden. Die Haftung des Sachverständigen – auch gegenüber Dritten – beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Lagebeschreibung - Makrolage

Das Rhein-Main-Gebiet ist eine Wirtschaftsregion und ein städtischer Ballungsraum im Süden Hessens sowie Teilen der angrenzenden Bundesländer Rheinland-Pfalz (Rheinhessen) und Bayern (Unterfranken). Es ist die zweitgrößte der elf offiziellen europäischen Metropolregionen in Deutschland und eine der am stärksten wachsenden (jeweils nach Einwohnern). In den ersten sechs Jahren des 21. Jahrhunderts ist die Einwohnerzahl in der Region um rund 1,1 Prozent gestiegen. Seit dem Jahr 2000 gewann die Region circa 62.000 Einwohner durch einen positiven Wanderungssaldo hinzu. Die Region stellt einen polyzentrischen Verdichtungsraum dar, dessen wirtschaftlich und politisch wichtigste Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz sind. Geographischer Mittelpunkt ist die Stadt Frankfurt am Main. Die Großregion umfasst 13.400 km<sup>2</sup> Fläche mit 5,8 Millionen Einwohnern. 320.000 Unternehmen mit 2,2 Millionen Arbeitnehmern erwirtschaften ein jährliches Bruttoinlandsprodukt von 145,5 Milliarden Euro. Als internationales Finanzzentrum nimmt hierbei Frankfurt in Kontinentaleuropa die führende Rolle ein.

### 2.2. Lagebeschreibung – Mikrolage

Beschreibung der Mikrolage:

Alzenau ist eine Stadt im Norden des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg. Alzenau gehört zu den östlichen Ausläufern des Rhein-Main-Gebietes..

Ort:

Alzenau - Wasserlos

Einwohnerzahl:

ca. 19.000

Grundstücksgröße :

897,00 m<sup>2</sup>

Kreis:

Kreis Aschaffenburg

Bundesland:

Bayern



Immissionen: für die bewertete Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Verkehrslage: Ortskern

Entfernungen: über die A 45 bestehen kurze Fahrtweg nach Aschaffenburg, Hanau oder Frankfurt am Main. Die einzelnen Stadtteile werden durch die City-Bus-Linien angefahren.

Beurteilung der Lagequalität: insgesamt handelt es sich um einen einfachen Wohnstandort im gewachsenen Umfeld mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie ausreichender Infrastruktur.

### **2.3. Topographie**

Topographische Lage: das Grundstück ist nahezu ebenerdig.

Grundstücksform: nahezu rechteckiger Grundstückszuschnitt.

Höhenlage zur Straße: normal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Einfriedung: Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): augenscheinlich keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

### **2.4. Erschließung**

Erschließungszustand: das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehr: mit mäßigem Verkehr.

Straßenausbau: mit voll ausgebauter Fahrbahn und beidseitigen Fußgängerwegen.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung: Wasser, Abwasser, Strom.



## 2.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis:	im Rahmen der Recherchen und vor Ort haben sich keine Hinweise auf Verdachtsmomente ergeben. Für die Bewertung wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.
Bauweise:	offen
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	in Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	aufgrund des Baujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	W = Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland

## 2.6. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor.  Es bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	es wird angenommen, dass keine weiteren wertbeeinträchtigenden Umstände bestehen, die die Verwertbarkeit des Wertermittlungsobjekts beeinflussen (z. B. Mietminderungen, Mietbindungen u. a.). Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Objektunterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.





Oliver M. Margraf

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie  
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.



### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1. Wohnhaus

##### 3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt.



Art des Gebäudes: Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautes Satteldach und vollständig unterkellert. Das Haus wurde im Jahre ca. 1960 vollständig umgebaut und aufgestockt. In den Folgejahren wurde das Wohnhaus instand gehalten. Nach Auskunft der Eigentümer ist das Bad im Obergeschoss Anfang 1990 modernisiert worden. Ferner Carport und Nebengebäude (ehemalige Scheune).

Bauweise: freistehend

Baujahr: 1960  
Das Gebäudealter stellt lediglich eine Hilfsgröße dar, wenn die Gesamtnutzungsdauer nicht durch unterlassene Instandsetzungen verkürzt oder durch Modernisierungsmaßnahmen oder durchgeführte Instandsetzungen verlängert wurde.

Modernisierungsjahr: das Gebäude wurde in unregelmäßigen Abständen renoviert.

Modernisierungsumfang: teilweise renoviert.

Belichtung und Belüftung: ausreichende Besonnung und Belüftung.

Konstruktionsart: Massivbauweise

Unterhaltungsstau: die Liegenschaft vermittelt in ihrer räumlichen Darstellung einen verschlissenen Gesamteindruck.

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden im Keller (Altbestand).

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine erkennbar.

Hinweis: für die Verkehrswertermittlung standen keine vermasselten Pläne zur Verfügung. Grundlage der Flächenermittlung sind die zuvor genannten Unterlagen sowie das örtlich aufgenommene Aufmass. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.



Beurteilung der Objektqualität:

das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand. Die Architektur des Gebäudes ist im Wesentlichen baujahrstypisch. Der Ausstattungsstandard ist einfach.

**3.1.2. Ausstattung**

Besondere Bauteile:	Balkon Kelleraußentreppe
Eingangstür:	aus Metall (Aluminium) mit Drahtglas.
Deckenflächen:	teilw. mit Raufaser und Anstrich, teilw. verkleidet mit Holz.
Umfassungswände:	Ziegelstein Hohlblockstein
Innenwände:	Mauerwerk
Erdgeschossdecke:	Stahlbeton
Obergeschossdecken:	Trägerdecke aus Beton.
Fußböden:	Buchenparkett Fliesen Kork Teppichboden
Geschosstreppen:	Holzkonstruktion
Heizung:	Gaszentralheizung, Vissmann, Herstellungsjahr ca. 1989.
Heizung (Details):	Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung.
Besondere Einrichtungen:	Kachelofen

**3.1.3. Keller**

Unterkellerungsart / Fundamente:	Gewölbekeller (Altbestand), voll unterkellertes Anbau.
Kellerwände:	massiv
Kellerfußboden:	aus Beton
Kelleraußentreppe:	aus Naturstein (Altbestand), aus Stahlbeton (Anbau).



#### **3.1.4. Dach / Dachgeschoss**

Dachgeschossausbau:	ausgebaut
Dachgeschossdecke:	Holzbalken
Dachgeschosstreppe:	aus Massivholz.
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzdach
Pfetten & Träger:	Sparren und Pfetten aus Holz.
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus:	Zinkblech

#### **3.1.5. Außenverkleidung**

Außenverkleidung:	glatt verputzt.
-------------------	-----------------

#### **3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen**

Garage:	überdachter Stellplatz (Carport).
Außenanlagen:	Hofbefestigung Pflanzungen



### **3.1.7. Wohnhaus**

#### **3.1.7.1. Ausstattung**

Fläche:	240,00 m <sup>2</sup>
Besondere Bauteile:	Balkon
Raumnutzung / Grundriss:	zweckmäßig
Fenster:	Holzfenster
Verglasung:	Isolierverglasung
Innentüren:	einfache Holztüren mit Holzzargen.
Innenansichten:	Raufasertapeten gestrichen.
Deckenflächen:	mit Raufasertapeten gestrichen; teilweise mit Holz verkleidet.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung.
Belichtung und Belüftung:	ausreichend
Besondere Einrichtungen:	Kachelofen



### 3.1.7.2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus

Geschoss / Etage: Keller / -1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$8.700 * 12.280$	106,84

Geschoss / Etage: Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$8.700 * 12.280$	106,84

Geschoss / Etage: Obergeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$8.700 * 12.280$	106,84

Geschoss / Etage: Dachgeschoss / 2,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$8.700 * 12.280$	106,84

Summe

427,36 m<sup>2</sup>



## 3.2. Nebengebäude

### 3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt.



Art des Gebäudes: das Gebäude wurde ursprünglich als Stallung / Scheune um 1900 erbaut und wurde zwischen 1960 bis 1990 umgebaut. Das Nebengebäude dient als Hobbyraum und ist mit einer Sauna sowie Dusche ausgestattet. Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Bauweise: freistehend

Baujahr: 1960

Allgemeinbeurteilung: das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.

Konstruktionsart: Fachwerkbau

### 3.2.2. Ausstattung

Besondere Bauteile: keine besonderen Bauteile vorhanden.

Deckenflächen: verputzt und gestrichen.

Umfassungswände: massiv

Fußböden: Fliesen

Besondere Einrichtungen: Sauna

### 3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente: nicht unterkellert.

### 3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut.

Dachform: Sattel- / Giebeldach

Dachkonstruktion: Holzdach

Pfetten & Träger: Sparren und Pfetten aus Holz.



Dacheindeckung: Biberschwanzziegel

### 3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung: glatt verputzt.

#### 3.2.5.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF): Nebengebäude

Geschoss / Etage: Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	7.000 * 6.000	42,00

Geschoss / Etage: Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	7.000 * 6.000	42,00

Summe 84,00 m<sup>2</sup>





## 4. Wertermittlung

### Verfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Welches Wertermittlungsverfahren hierbei zugrunde zu legen ist, ergibt sich unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls. Die Verfahrenswahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

### Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren (§§ 13 -14 WertV) leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 13 Abs. 1 WertV). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

### Ertragswert

Das Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

### Sachwert

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV) findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

### Markt- /Verkehrswert

Der Marktwert findet sich in seiner Definition in nahezu identischer Ausprägung in den International Valuation Standards (IVS), dem RICS Appraisal and Valuation Manual (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards (Blue Book TEGoVA). Er kann mit dem Fair Value des International Accounting Standards (IAS) für diese Zwecke gleichgesetzt werden.

### Die Definition des Market Value lautet im Originaltext:

"Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion."

Sinngemäß wird diese Definition in Deutschland in nachfolgender, gebräuchlicher Übersetzung verwendet:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“



Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Die hier vorgestellte Marktwertdefinition deckt sich inhaltlich mit dem in Deutschland gebräuchlichen Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB.

#### **4.1.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen.

#### **4.1.2. Bodenwertermittlung**

Der Bodenrichtwert wird definiert als durchschnittlicher Lagewert für unbebaute, lastenfreie Grundstücke, wobei als maßgebliche, wertbestimmende Merkmale unter anderem Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit als auch Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen sind. Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Kaufpreissammlungen einzurichten. Sofern Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB ermittelt wurden, werden diese herangezogen. In Ausnahmefällen kann die Ermittlung des Bodenwertes auch mithilfe des Residualwertverfahrens erfolgen.

##### **4.1.2.1. Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert beträgt in der Gemeinde  
zum Stichtag 31.12.2006 = 360,00 €/ m<sup>2</sup>

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- Bauliche Nutzung: wohnwirtschaftlich
- Erschließungsbeitrag: frei

##### **4.1.2.2. Ermittlung des Bodenwertes**

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 22.04.2008 wie folgt ermittelt:



erschließungsbeitragsfreies Bauland  
 $897,00 \text{ m}^2 * 360,00 \text{ €/m}^2 = 322.920,00 \text{ €}$

Davon sind:

- dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 897,00 m<sup>2</sup>

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen: 322.920,00 €

- selbstständig nutz- und verwertbar

Gesamtwert der selbstständigen Flächen: 0,00 €

Grundstücksgröße:	897,00 m <sup>2</sup>	Summe der Wertzonen:	322.920,00 €
Belastungen:			0,00 €
<b>Bodenwert:</b>			<b>322.920,00 €</b>



## 5. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, die aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinerträge für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird. Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als dies bei ordnungsgemäßem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.



## 5.1. Bewertungsparameter

### 5.1.1. Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 16 Abs.1 WertV).

### 5.1.2. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten zugrunde zu legen (§17 Abs. 2 WertV).

### 5.1.3. Mietansätze

Die Stadt verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Die Recherchen des Sachverständigen ergaben eine Marktmiete für vergleichbare Wohnungen je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen 6,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Oberer Grenzwert	8,00 EUR/m <sup>2</sup>
Unterer Grenzwert	6,00 EUR/m <sup>2</sup>
Mittelwert	7,00 EUR/m <sup>2</sup>
Spanne vom Mittelwert ±	1,00 EUR/m <sup>2</sup>

Nachfolgend werden die Beurteilungskriterien Lage, Ausstattung und Optik herangezogen, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Bedeutung differenziert gewichtet werden.

Lage	45% x	1,00 EUR/m <sup>2</sup> =	0,45 EUR/m <sup>2</sup>
Ausstattung	35% x	1,00 EUR/m <sup>2</sup> =	0,35 EUR/m <sup>2</sup>
Optik	20% x	1,00 EUR/m <sup>2</sup> =	0,20 EUR/m <sup>2</sup>



Lage												
Beurteilungs-kriterien	Gewicht-ung	Spannenanteil					Teil-wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Image	60 %	0,60	*	±	<b>0,45</b> €/ m <sup>2</sup>	=	0,27 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,27 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Anbindung	15 %	0,15	*	±	0,45 €/ m <sup>2</sup>	=	0,07 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,07 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
ÖPNV	10 %	0,10	*	±	0,45 €/ m <sup>2</sup>	=	0,05 €/ m <sup>2</sup>	<b>-0,50</b>	*	0,05 €/ m <sup>2</sup>	=	-0,02 €/ m <sup>2</sup>
Öfft. Parkpl.	10 %	0,10	*	±	0,45 €/ m <sup>2</sup>	=	0,05 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,05 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Infrastruktur	5 %	0,05	*	±	0,45 €/ m <sup>2</sup>	=	0,02 €/ m <sup>2</sup>	<b>-0,50</b>	*	0,02 €/ m <sup>2</sup>	=	-0,01 €/ m <sup>2</sup>
	<b>100 %</b>											<b>-0,03 €/ m<sup>2</sup></b>

Ausstattung												
Beurteilungs-kriterien	Gewicht-ung	Spannenanteil					Teil-wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Raumauf./ Zustand	25 %	0,25	*	±	<b>0,35</b> €/ m <sup>2</sup>	=	0,09 €/ m <sup>2</sup>	<b>-0,75</b>	*	0,088 €/ m <sup>2</sup>	=	-0,07 €/ m <sup>2</sup>
Sani., Elektro.	25 %	0,25	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,09 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,088 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Grundriss	15 %	0,15	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,05 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,053 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Raumtiefe	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,02 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,018 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Belichtung	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,02 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,02 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Parkplätze	10 %	0,10	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,04 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,035 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Sicherheit	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,02 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,018 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Deckenhöhe	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,02 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,018 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Keller	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m <sup>2</sup>	=	0,02 €/ m <sup>2</sup>	<b>-0,50</b>	*	0,018 €/ m <sup>2</sup>	=	-0,01 €/ m <sup>2</sup>
	<b>100 %</b>											<b>-0,07 €/ m<sup>2</sup></b>

Optik												
Beurteilungs-kriterien	Gewicht-ung	Spannenanteil					Teil-wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Eingang	25 %	0,25	*	±	<b>0,20</b> €/ m <sup>2</sup>	=	0,05 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,05 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
Innen	50 %	0,50	*	±	0,20 €/ m <sup>2</sup>	=	0,10 €/ m <sup>2</sup>	<b>-0,75</b>	*	0,1 €/ m <sup>2</sup>	=	-0,08 €/ m <sup>2</sup>
Architektur	25 %	0,25	*	±	0,20 €/ m <sup>2</sup>	=	0,05 €/ m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>	*	0,05 €/ m <sup>2</sup>	=	0,00 €/ m <sup>2</sup>
	<b>100 %</b>											<b>-0,08 €/ m<sup>2</sup></b>

Bezogen auf den Mittelwert ergibt dies:	<b>7,00</b> €/ m <sup>2</sup>	±	<b>-0,18</b> €/ m <sup>2</sup>	=	<b>6,82</b> €/ m <sup>2</sup>
---	-------------------------------	---	--------------------------------	---	-------------------------------

Skalierung	
1,00	sehr gut, stark gehoben, oberster Wert
0,75	gehoben, deutlich besser
0,50	gut
0,25	leicht über Standard
0,00	mittel, durchschnittlich, Standard
-0,25	einfach, leicht unterdurchschnittlich
-0,50	mittelmäßig, unterdurchschnittlich
-0,75	unbefriedigend, deutlich schlechter
-1,00	unzureichend, mangelhaft, ungünstig, unterster Wert



#### 5.1.4. Bewirtschaftungskosten

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien u. a.), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungserschwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.

##### **Verwaltungskosten:**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschluss und der Geschäftsführung. Der Ansatz erfolgt gemäß WertR und nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV, aktualisiert auf den 01.01.2008.

##### **Instandhaltungskosten:**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten werden gemäß § 28 Abs. II. BV objektspezifische in Ansatz gebracht.

##### **Mietausfallwagnis:**

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Ansatz gemäß WertR und nach § 29 II. BV, aktualisiert auf den 01.01.2008.

#### 5.1.5. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallenden Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. I.S.d. §11 WertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heran zu ziehen. Nach



Maßgabe der Ausführung zu § 11, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Auswertung einschlägiger, langjähriger Marktbeobachtungen unter Einbeziehung aktueller Markt- und Objektverhältnisse und wurde objektspezifisch abgeleitet.

#### 5.1.6. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau objektspezifisch zugrunde gelegt.

#### 5.1.7. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige Wert beeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind. (§ 19 WertV)

##### 5.1.7.1. Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Wohnhaus	240,00	6,80	1.632,00	19.584,00
Nebengebäude	1,00	50,00	50,00	600,00

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 20.184,00 €

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde vom Sachverständigen und wohnwertabhängig ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	310,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	3.107,60 €	
Mietausfallwagnis	427,68 €	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,00 €	-
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK <sup>2</sup>		- 3.845,28 €
Jährlicher Reinertrag		16.338,72 €

<sup>2</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 45





Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils <sup>3</sup> , der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 3,50 % * 322.920,00 €	<u>- 11.302,20 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	5.036,52 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 32,00 Jahre	
Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei 32,00 Jahren Restnutzungsdauer und 3,50 % Liegenschaftszinssatz	<u>* 19,069</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen	96.041,40 €
Bodenwert	<u>+ 322.920,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	418.961,40 €
Abweichungen: Reparaturstau <sup>5</sup>	<u>-75.000,00 €</u>
Ertragswert insgesamt	343.961,40 €
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b><u>344.000,00 €</u></b>

<sup>3</sup> Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

<sup>5</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 46



## **6. Sachwertermittlung**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Normalherstellungswert) sowie den Wert der Außenanlagen. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert zum Bewertungsstichtag abgeleitet. Berücksichtigung finden ferner die Wertminderung wegen Alters nach § 23 WertV, die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach § 24 WertV sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände nach § 25 WertV.

### **6.1. Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse zum Bewertungsstichtag angesetzt. Grundlage sind die Normalherstellungskosten des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Berücksichtigt ist der bewertete Objektzustand.

### **6.2. Baunebenkosten**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

### **6.3. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes hängt in erster Linie vom Erhaltungszustand ab und davon, inwieweit ein Gebäude heutigen Anforderungen allgemein entspricht. In Wissenschaft und Praxis sind verschiedene Methoden gebräuchlich, die je nach Grundstücks- und Gebäudeart unterschiedlich sind. Der Gesetzgeber hat keiner Methode den Vorzug gegeben; er ermöglicht alle sachgerechten Abschreibungsmethoden gleichermaßen. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Das ursprüngliche Gebäudealter stellt lediglich eine Hilfsgröße dar, wenn die Gesamtnutzungsdauer nicht durch unterlassene Instandhaltung verkürzt oder durch Modernisierungsmaßnahmen oder durchgeführte Instandsetzungen verlängert wurde. Die Restnutzungsdauer ist daher im Wege der Prognose unter Berücksichtigung des objektspezifischen Zustandes nach wirtschaftlichen Kriterien abzuschätzen.

### **6.4. Wertminderung**

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

Die Alterswertminderung wird außer für Gewerbegebäude nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und



Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage der notwendigen Beseitigungskosten grob kalkulativ ermittelt und in der Wertermittlung in Abzug gebracht. Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

## 6.5. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach § 25 WertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

### 6.5.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten

Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup> 427,36

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 1960

Typbeschreibung NHK 2000

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Ausstattungsstandard: einfach

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 510,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
(ohne Baunebenkosten)

Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 510,00 €/m<sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:

- manueller Korrekturfaktor Korrekturfaktor 1,00

$510,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 = 510,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für

- die Ortgröße (hier: 19.000 ) Korrekturfaktor 0,90

- das Bundesland (hier: Bayern ) Korrekturfaktor 1,05

$510,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,90 * 1,05 = 481,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 481,95 €/m<sup>2</sup> BGF  
(ohne Baunebenkosten)

Wertermittlungsstichtag 22.04.2008

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 111,93  
(im Basisjahr = 100)



Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag $481,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 111,93 / 100$		539,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. Baunebenkosten, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten $427,36 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 539,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,16 =$		267.425,65 €
Gesamtnutzungsdauer	80,00 Jahre	
Restnutzungsdauer	32,00 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (nach Ross ) 48,00 % des Herstellungswerts (inkl. Baunebenkosten)		- 128.364,31 €
Zeitwert		139.061,34 €
Besondere Bauteile <sup>6</sup> 1,80 % vom Zeitwert	+ 2.500,00 €	141.561,34 €
Besondere Einrichtungen <sup>7</sup> 2,88 % vom Zeitwert	+ 4.000,00 €	145.561,34 €
Bauschäden / -mängel <sup>8</sup> -53,93 % vom Zeitwert	-75.000,00 €	70.561,34 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		70.561,34 €

#### 6.5.2. Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten

Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	84,00
Fiktives Baujahr des Gebäudes:	1960

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Ausstattungsstandard: mittel

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000  
(ohne Baunebenkosten) 350,00 €/ m<sup>2</sup> BGF

Die dem Gebäudetypenblatt Sonstiges, Typ entnommenen 350,00 €/m<sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:

<sup>6</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 46

<sup>7</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 46

<sup>8</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 46



Korrekturfaktor 1,00

Begründung für den manuellen Korrekturfaktor:

350,00 €/m<sup>2</sup> BGF \* 1,00 = 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für

- die Ortgröße (hier: 19.000 ) Korrekturfaktor 0,90  
- das Bundesland (hier: Bayern ) Korrekturfaktor 1,05

350,00 €/m<sup>2</sup> BGF \* 0,90 \* 1,05 = 330,75 €/m<sup>2</sup> BGF

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000  
(ohne Baunebenkosten) 330,75 €/m<sup>2</sup> BGF

Wertermittlungsstichtag 22.04.2008

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 111,93  
(im Basisjahr = 100)

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) 370,21 €/m<sup>2</sup> BGF  
am Wertermittlungsstichtag  
330,75 €/m<sup>2</sup> BGF \* 111,93 / 100

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 34.835,58 €  
(inkl. Baunebenkosten, hier: 12,02 %)  
BGF \* Normalherstellungskosten \* Baunebenkosten  
84,00 m<sup>2</sup> BGF \* 370,21 €/m<sup>2</sup> BGF \* 1,12 =

Gesamtnutzungsdauer 60,00 Jahre

Restnutzungsdauer 12,00 Jahre

Wertminderung wegen Alters (nach Ross ) - 25.081,62 €  
72,00 % des Herstellungswerts (inkl. Baunebenkosten)

Zeitwert 9.753,96 €

Besondere Einrichtungen + 1.500,00 € 11.253,96 €  
15,38 % vom Zeitwert

Vorläufiger Gebäudesachwert 11.253,96 €



### 6.5.2.1. Zusammenfassung der Sachwerte

Gebäudewerte insgesamt (inkl. Baunebenkosten) 81.815,30 €

### 6.5.2.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 261.636,99 €

Nebenrechnung Außenanlagen

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellkosten bewertet.

4,00 % aus 261.636,99 € 10.465,48 €

Baunebenkosten 12,00 % 1.255,86 €

Herstellungswert der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 11.721,34 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer 80,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 32,00 Jahre

60,00 % des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten) - 7.032,80 €

Wert der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 4.688,54 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks 322.920,00 €

Belastungen des Bodenwerts 0,00 €

Kapitalisierte Mietdifferenz 0,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) 409.423,84 €

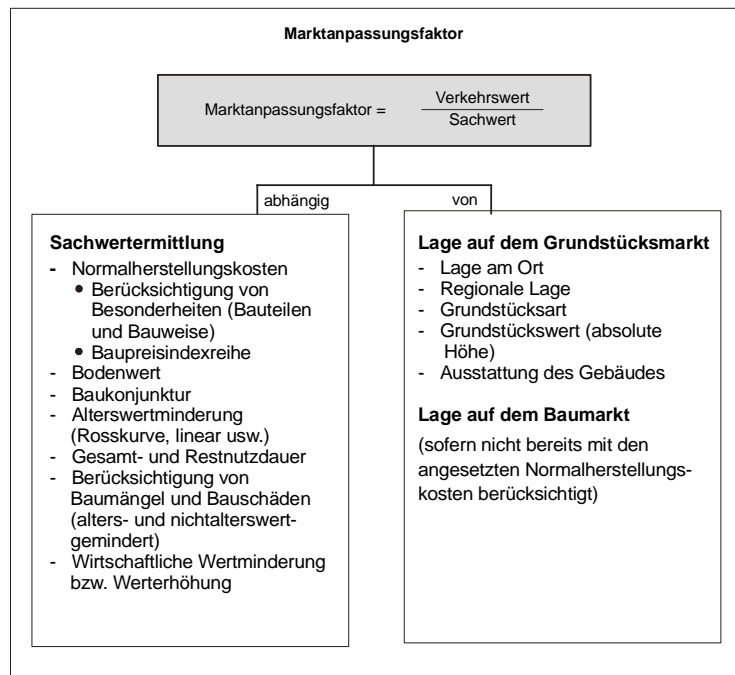
### 6.5.2.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber - Simon - Weyers/Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- a) nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- b) nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt im genuinen Sinne.

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbreiten von 10% bis 20% innerhalb von 10 Jahren sind möglich. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.



**Einflussgrößen von Marktanpassungsfaktoren © Kleiber**

Hieraus folgt:

- je zentraler der Ort ist, desto geringer fällt der Marktanpassungsabschlag aus
- mit steigendem umbauten Raum/BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Bau-



mängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag  
rund -10,00 % unterhalb des ermittelten Sachwerts.

Wert der baulichen Anlagen	86.503,84 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Bodenwert des bebauten Teils	322.920,00 €
Belastungen des Bodenwerts	0,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>409.423,84 €</b>
In diesem Wert sind folgende wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt:	
Baumängel und Bauschäden	-75.000,00 €
Wirtschaftliche Wertminderungen	0,00 €
<b>Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt</b>	<b>-75.000,00 €</b>
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände)	484.423,84 €
Zu- / Abschlag	-48.442,38 €
-10,00 % * 484.423,84 €	
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	360.981,46 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	360.981,46 €
<b>Sachwert gerundet</b>	<b>361.000,00 €</b>





## 7. Verkehrs- / Marktwert

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen. Da als Eingangsgrößen stichtagsbezogene markt- und objektgerechte Daten abgeleitet wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Werten die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge zum ermittelten Wert sind demnach nicht mehr vorzunehmen.

Der Verkehrs- / Marktwert für das Grundstück in 63755 Alzenau - Wasserloss, Haagweg 2

Gemarkung	Wasserlos
Flur	
Flurstück	344
wird zum Wertermittlungsstichtag	22.04.2008 mit

**361.000,00 €**

ermittelt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Rodgau, 14. Mai 2008

Oliver M. Margraf

Dipl.- Immobilienwirt / Dipl. Sachverständiger (DIA)



## 8. Verzeichnis der Anlagen

### 8.1. Fotos

#### Haupthaus



#### Nebengebäude





Oliver M. Margraf

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie  
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

## Zugang



## Garten





Oliver M. Margraf

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie  
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

## Küche



## Bäder





## Wohnzimmer



## Zimmer OG





## Zimmer OG





**Oliver M. Margraf**

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie  
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

**Zimmer DG**



**Kelleraußentreppe  
schadhaft**





## Heizung



## Keller







Oliver M. Margraf

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie  
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

## Keller





## 8.2. Grundrissplan (nicht detailgetreu)

Erdgeschoss



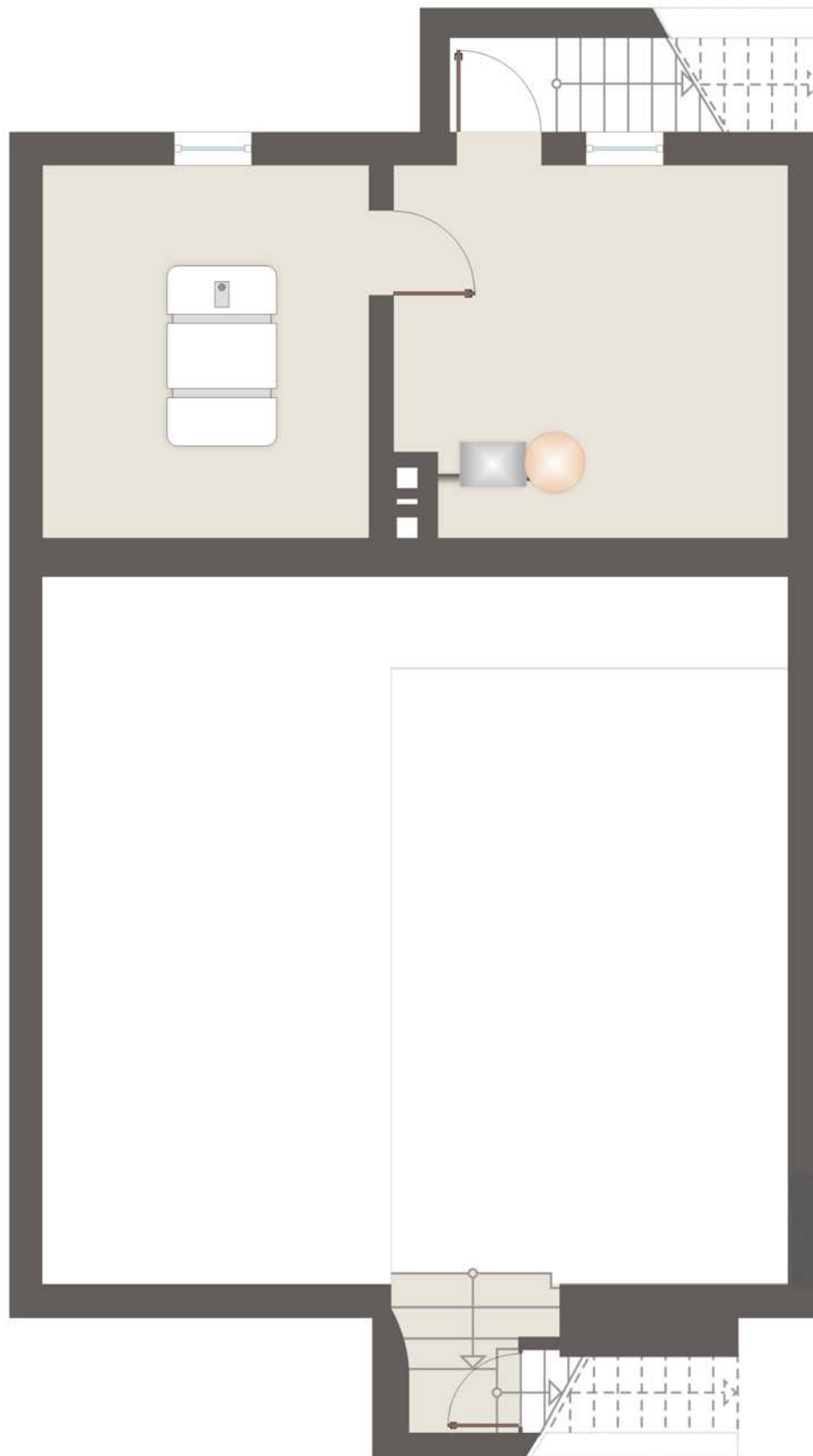


## Obergeschoss





Keller



### 8.3. Nebenrechnungen Ertragswert



#### Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten

#### Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres- betrag €
Nutzungeentgelt	1,00	50,00	50,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	260,00	260,00

Summe Verwaltungskosten 310,00 €  
% von Rohertrag 1,54 %  
Rohertrag 20.184,00 €

#### Nebenrechnung Mietausfallwagnis

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahres- satz %	Kosten Jahres- betrag €
Nutzungeentgelt	600,00	6,00	36,00
Wohnen - älter 32 Jahre	19.584,00	2,00	391,68

Summe Mietausfallwagnis 427,68 €  
% von Rohertrag 2,12 %  
Rohertrag 20.184,00 €

#### Nebenrechnung Instandhaltungskostenpauschale

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag €/ m <sup>2</sup> * €/ Stück	Kosten Jahres- betrag €
Nutzungeentgelt	1,00	50,00	50,00
Wohnen - älter 32 Jahre	240,00	12,74	3.057,60

Summe Instandhaltungskostenpauschale 3.107,60 €  
% von Rohertrag 15,40 %  
Rohertrag 20.184,00 €

#### Nebenrechnung Sonstige Betriebskosten

Nutzungsart	Bezugseinheit Jahresbetrag	Kosten / Einheit Jahresertrag €/ Einheit	Kosten Jahres- betrag €
Nutzungeentgelt	1,00	0,00	0,00
Wohnen - älter 32 Jahre	240,00	0,00	0,00

Summe Sonstige Betriebskosten 0,00 €  
% von Rohertrag 0,00 %  
Rohertrag 20.184,00 €

#### Nebenrechnung Modernisierungsrisiko



Nutzungsart	Herstellungskosten	Modernisierungsrisiko %	Kosten Jahresbetrag €
Nutzungeentgelt	0,00	0,00	0,00
Wohnen - älter 32 Jahre	0,00	0,00	0,00

Summe Modernisierungsrisiko 0,00 €  
% von Rohertrag 0,00 %  
Rohertrag 20.184,00 €

#### 8.4. Nebenrechnungen Sachwert

##### Nebenrechnung Reparaturstau

Bezeichnung	Wert
Unterhaltungsstau (erheblich)	75.000,00 €

Summe Reparaturstau -75.000,00 €

##### Nebenrechnung Besondere Bauteile

Bezeichnung	Wert
Kelleraußentreppe	1.000,00 €
Balkon	1.500,00 €

##### Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Kachelofen	4.000,00 €
	0,00 €

##### Nebenrechnung Bauschäden / -mängel - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert
Unterhaltungsstau (erheblich)	75.000,00 €

Nebenrechnung Wirtschaftliche Wertminderung

Bezeichnung	Wert
	0,00 €

##### Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Sauna	1.500,00 €



## 9. Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung

#### **KLEIBER**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt  
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)  
Wiesbaden, 1991.

#### **KLEIBER**

WertR '06  
WertV '98 – WaldR '00 - II. BV  
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen  
9. Auflage, 2006

#### **KLEIBER - SIMON - WEYERS**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-  
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von  
WertV und BauGB, 5. Auflage, 2007

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004

#### **WertV**

Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988, zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und  
Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2081).

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom  
23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des  
Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 22. April 1993  
(BGBl. I 1993S. 466)

#### **WertR 2006**

Wertermittlungsrichtlinien 2006

#### **II. BV**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche  
Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch  
Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S)

#### **WoFIV**

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

#### **NHK 2000**

Normalherstellungskosten 2000  
Erlass des BMBau vom 01.12.2000 - BS 12 - 63 05 04 - 30/1