



Oliver M. Margraf

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

Oliver M. Margraf • Friedrichstraße 4a • 63110 Rodgau

Amtsgericht Aschaffenburg
Schlossplatz 5
63739 Aschaffenburg

Aktenzeichen des Gerichts: K 178 /07

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute Grundstück:
Beckerstraße 22 , 63739 Aschaffenburg



Das 731 m² große Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus, ursprüngliches Baujahr ca. 1927, bestehend aus: Kellergeschoss, Erdgeschosswohnung mit drei Zimmern und ca. 73 m² Wohnfläche; eine Wohnung im 1. Obergeschoss sowie teilweise ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 80 m² Wohnfläche und vier Zimmern. Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand. Die Liegenschaft vermittelt – auch in ihrer räumlichen Darstellung – einen veralteten und verschlissenen Gesamteindruck. Die Wohnlage kann als einfach beurteilt werden.

Wertermittlungsstichtag: 01.07.2008

Verkehrs- / Marktwert 294.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 53 Seiten mit 43229 Zeichen inkl. Anlagen.



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Fragen des Amtsgerichts	5
1.2.	Grundlagen	5
2.	Grundstücksbeschreibung	7
2.1.	Lagebeschreibung - Makrolage	7
2.2.	Lagebeschreibung - Mikrolage	8
2.3.	Topografie.....	8
2.4.	Erschließung.....	9
2.5.	Amtliches	9
2.6.	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.	Gebäudebeschreibung	10
3.1.	Gebäudebezeichnung: Zweifamilienhaus.....	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
3.1.6.1.	Einheitenbezeichnung: Erdgeschosswohnung	13
3.1.6.1.1.	Ausstattung:.....	13
3.1.6.1.2.	Raumbezeichnung: Sanitäreinrichtungen	13
3.1.6.2.	Einheitenbezeichnung: Ober- und Dachgeschosswohnung	13
3.1.6.2.1.	Ausstattung:.....	13
3.1.6.2.2.	Raumbezeichnung: Sanitär	14
3.1.6.2.3.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF): Zweifamilienhaus	14
4.	Verkehrs- / Marktwertermittlung.....	15
4.1.	Die Wertermittlungsverfahren	15
4.2.	Wertermittlung - Zweifamilienhaus	17
4.2.1.	Allgemeines	17
4.2.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
4.2.3.	Bodenwertermittlung	19
4.2.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	19
4.2.3.2.	Bodenrichtwert.....	19
4.2.3.3.	Ermittlung des Bodenwertes	20
4.2.4.	Ertragswertermittlung.....	21
4.2.4.1.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	21
4.2.4.1.1.	Bewertungsparameter	22
4.2.4.2.	Berechnung des Ertragswertes	25
4.2.5.	Sachwertermittlung	27
4.2.5.1.	Methodik des Sachwertverfahrens	27
4.2.5.1.1.	Normalherstellungskosten	27
4.2.5.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Zweifamilienhaus	29
4.2.5.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	30
4.2.5.3.1.	Außenanlagen	30
4.2.5.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt.....	31
5.	Verkehrs- / Marktwert	33



6.	Verzeichnis der Anlagen	35
6.1.	Fotos	35
6.2.	Umgebungs- und Stadtkarte	45
6.3.	Lageplan (Auszug).....	46
6.4.	Grundrissplan (nicht detailgetreu).....	47
6.5.	Nebenrechnungen	50
7.	Literaturverzeichnis.....	52

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg Schlossplatz 5 63739 Aschaffenburg
Auftrag vom:	13.06.2008
Grund der Gutachtenerstellung:	im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes, nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz, ein Verkehrswertgutachten für das vorgenannte Eigentum zu erstatten.
Unterlagen, Informationen:	bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Aktuelle Pläne - Grundrisse, Schnitte und Ansichten• Amtlicher Lageplan (Auszug)• Baujahr• Bodenrichtwert• eigene Kenntnisse und Recherchen• Grundbuchblatt• Grundstücksmarktbericht• Auskunft Altlastenverzeichnis• Auskunft Mieterträge• Berechnung der Wohn- und Nutzfläche• Auskunft Bauplanungsrecht <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:	01.07.2008
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer Herr Adolf Amber und der Sachverständige Oliver M. Margraf. Es konnte das Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss besichtigt werden.

1.1. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter:	die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet.
Verwalter:	eine Hausverwaltung ist nicht vorhanden.
Zubehör:	selbstständige Sachen waren beim Ortstermin nicht vorzufinden.
Gewerbebetrieb:	ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm:	bei dem 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 der Ermittlung des Marktwertes sind die vorgenannten 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 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

Die Fachhochschulstadt Aschaffenburg ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken, Teil der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main und größte Stadt der Region Bayerischer Untermain. Mit seinen knapp 70.000 Einwohnern ist Aschaffenburg nach Würzburg die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Unterfranken.

Daten:

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Landkreis:	Kreisfreie Stadt
Fläche:	62,57 km ²
Einwohner:	69.863 (30. Dez. 2006)
Bevölkerungsdichte:	1117 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	10 Stadtteile

Einwohnerentwicklung:

31. Dezember 1995	66.360
31. Dezember 2000	67.592
30. Juni 2005	68.798
30. Dezember 2006	69.863

Verkehr: Aschaffenburg ist über zwei Anschlussstellen an die A 3 angebunden (Aschaffenburg-Ost, Aschaffenburg-West). Über die A 3 gelangt man nach Frankfurt am Main (etwa 40 Kilometer entfernt) und Würzburg (etwa 80 Kilometer entfernt).

ÖPNV: innerhalb des Stadtgebietes fahren insgesamt 15 Buslinien der Stadtwerke Aschaffenburg.

Infrastruktur: die Stadt verfügt über ein gutes kulturelles Angebot. Es sind ausreichend Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.2. Lagebeschreibung - Mikrolage

Ort:	Aschaffenburg
Einwohnerzahl:	ca. 68.000
Grundstücksgröße:	731,00 m ²
Bundesland:	Bayern
Wohn- bzw. Geschäftslage:	insgesamt handelt es sich um einen einfachen Wohnstandort im gewachsenen Umfeld mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie guter Infrastruktur.
Art der Bebauung:	frei stehendes Wohnhaus.
Immissionen:	geringe Immission durch den Straßenverkehr.
Verkehrslage:	Stadtrandlage
Entfernungen:	zum Bahnhof: 4 km zum Zentrum: 3 km
Beschreibung der Mikrolage:	das Bewertungsobjekt befindet sich am Rande des Gewerbegebiets nördlich der Würzburger Straße (ca. 40 m entfernt), die als Hauptverkehrsstraße dient. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus gewerblich genutzten Liegenschaften (Autohandel und -service). An der Beckerstraße überwiegend Wohnbebauung.

2.3. Topografie

Topografische Lage:	uneben, mit leicht abschüssigem Grundstücksverlauf.
Straßenfront:	ca. 20 m
Mittlere Tiefe:	ca. 37 m
Grundstücksform:	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.
Höhenlage zur Straße:	von der Straße her leicht abfallend.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Einfriedung:	Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	augenscheinlich sind keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand:	es wird davon ausgegangen, dass für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen aufgrund des Baujahres nicht mehr zu zahlen sind.
Straßenart:	die Beckerstraße dient als Anliegerstraße.
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	ausgebaute Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen.
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung:	Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Telefon sind vorhanden.

2.5. Amtliches

Festsetzungen im Bebauungsplan:	B-Plan Nr 3/21, rechtskräftig seit 07.05.2003. Mischgebiet, offene Bauweise, Satteldach < 35°
Altlastenverzeichnis:	gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster aufgeführt. Auch haben sich im Rahmen der Recherchen und vor Ort 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.
Vollgeschosse:	III - IV
GRZ:	0,4
GFZ:	1,2
Bauweise:	offen
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde.

2.6. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor.

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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.

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

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Gebäudebezeichnung: Zweifamilienhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart: zu Wohnzwecken genutzt.

Art des Gebäudes: das Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Erdgeschosswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag leer, die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet.

Bauweise: freistehend

Baujahr: 1927

Modernisierungsjahr: das Gebäude wurde in unregelmäßigen Abständen renoviert.

Modernisierungsumfang:	teilweise modernisiert (Gas-Etagenheizung, Kunststofffenster).
Belichtung und Belüftung:	ausreichende Belichtung und Belüftung.
Allgemeinbeurteilung:	das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand. Die Liegenschaft vermittelt – auch in ihrer räumlichen Darstellung – einen veralteten und verschlissenen Gesamteindruck. Die Architektur des Gebäudes ist im Wesentlichen baujahrstypisch. Der Ausstattungsstandard ist einfach und entspricht nur noch bedingt den heutigen Anforderungen.
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Mauerwerksbau)
Unterhaltungsstau:	insgesamt macht die Liegenschaft einen ungepflegten, renovierungsbedürftigen Eindruck.
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar.

3.1.2. Ausstattung

Besondere Bauteile:	Balkon Gauben
Eingangstür:	aus Holz ohne Lichtausschnitt.
Umfassungswände:	Massivbauweise
Obergeschossdecken:	KG: Stahlträgerdecke Geschosse: Holzbalkendecke
Fußböden:	KG: Beton Parkett Fliesen
Geschosstreppen:	zum KG: Steintreppe Geschoss: Holztreppe vom EG bis DG.
Heizung:	Etagenheizung
Heizung (Details):	Stahlradiatoren
Besondere Einrichtungen:	keine nennenswerten.

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente:	Bruchstein
Kellerwände:	Bruchstein
Kellerfußboden:	Beton

Kelleraußentreppe: aus Naturstein.

Kellerinnentreppe: aus Stahlbeton.

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau: teilweise ausgebaut.

Dachgeschossdecke: mit Holzbalken.

Dachgeschosstreppe: aus Massivholz.

Dachform: Walmdach

Dachkonstruktion: das Dach ist als zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion ausgebildet.

Pfetten & Träger: Sparren und Pfetten aus Holz.

Dacheindeckung: Biberschwanzziegel

Dachrinnen / Fallrohre aus: Zinkblech

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung: Kalkzementputz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage: es ist eine Fertiggarage vorhanden.

Außenanlagen: Terrasse
Pflanzungen
befestigte Stellplätze

Anmerkung: vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

3.1.6.1. Einheitenbezeichnung: Erdgeschosswohnung

Flächenberechnung: für die Verkehrswertermittlung standen vorgenannte Unterlagen zur Verfügung. Die Baumassen (Brutto-Grundfläche bzw. Bruttorauminhalt) wurden aus vorliegenden Unterlagen in Auswertung der Ortsbesichtigung überprüft und konnten übernommen werden. Ungenauigkeiten können bei der Berechnung der Flächen nicht ausgeschlossen werden.

3.1.6.1.1. Ausstattung:

Fläche: 73,00 m²

Raumnutzung / Grundriss: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch.

Fenster: aus Kunststoff.

Verglasung: Isolierverglasung, teilweise Einfachverglasung.

Eingangstür: aus Holz.

Innentüren: einfache Türen.

Elektroinstallation: einfache Ausstattung.

Belichtung und Belüftung: ausreichend

Mieter: mietfrei

3.1.6.1.2. Raumbezeichnung: Sanitäreinrichtungen

Fußboden: Fliesen

Bad - Innenansichten: Fliesen ca. 1,80 m hoch.

Bad - Installation: nicht mehr zeitgemäße Ausstattung.

Allgemeinbeurteilung: stark sanierungsbedürftig.

3.1.6.2. Einheitenbezeichnung: Ober- und Dachgeschosswohnung

3.1.6.2.1. Ausstattung:

Fläche: 80,00 m²

Raumnutzung / Grundriss: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch.

Fenster: aus Kunststoff.

Verglasung: Isolierverglasung, teilweise Einfachverglasung.

Eingangstür: aus Holz.
 Innentüren: einfache Türen.
 Elektroinstallation: einfache Ausstattung.
 Belichtung und Belüftung: ausreichend
 Mieter: Eheleute Schäfer

3.1.6.2.2. Raumbezeichnung: Sanitär

Fußboden: Fliesen
 Allgemeinbeurteilung: stark sanierungsbedürftig.

3.1.6.2.3. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF): Zweifamilienhaus

Geschoss / Etage: Keller / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	11.230 * 9.780	109,83

Geschoss / Etage: Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	11.230 * 9.780	109,83

Geschoss / Etage: Obergeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	11.230 * 9.780	109,83

Geschoss / Etage: Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	11.230 * 9.780	109,83

Summe 439,32 m²

4. Verkehrs- / Marktwertermittlung

Für das bebaute Grundstück Beckerstraße 22 , 63739
Aschaffenburg

Gemarkung: Aschaffenburg

Flurstück	Größe (m ²)
6117	731,00

Grundstücksgröße insgesamt: 731,00 m²

Wertermittlungstichtag: 01.07.2008

4.1. Die Wertermittlungsverfahren

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 ihrer wertbeeinflussenden 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 ausschlag-

gebend 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.

4.2. Wertermittlung - Zweifamilienhaus

4.2.1. Allgemeines

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Soweit Daten zur Verfügung gestellt werden konnten, finden diese Eingang bei der Wertermittlung. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.2.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mithilfe 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 (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienwohngebäude mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mithilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der nachhaltigen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.3. **Bodenwertermittlung**

4.2.3.1. **Methodik der 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. 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.

4.2.3.2. **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
zum Stichtag 01.01.2008 = 250,00 €/ m²

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

- Bauliche Nutzung: gemischt
- Erschließungsbeitrag: frei
- Grundstückstiefe bis: 40,00 m
- GFZ: 1,00
- Bauweise: offen

4.2.3.3. 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 01.07.2008 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $731,00 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ €/m}^2 = 182.750,00 \text{ €}$

Davon sind:

- dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 731,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen: 182.750,00 €

- selbstständig nutz- und verwertbar

Gesamtwert der selbstständigen Flächen: 0,00 €

Grundstücksgröße:	731,00 m ²	Summe der Wertzonen:	182.750,00 €
		Belastungen:	0,00 €
		Bodenwert:	182.750,00 €

4.2.4. Ertragswertermittlung

4.2.4.1. Methodik der 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 ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.2.4.1.1. **Bewertungsparameter**

- 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).
- 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).
- Mietansätze:** die Stadt verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Die Recherchen des Sachverständigen ergaben stichtagsbezogene Marktmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen 5,50 EUR/m² - 7,00 EUR/m². Unter Berücksichtigung eines instandgesetzten Zustand wird die nachhaltige Miete aufgrund der Lage und Ausstattung von 6,50 EUR / m² als sach- und marktgerecht beurteilt.
- 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. Vermietungerschwernisse 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 Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Der Ansatz erfolgt gemäß WertR und nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV.
- 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 Umweltein-

flüsse 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. Die Instandhaltungskosten werden gemäß § 28 Abs. II. BV objektspezifisch 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.

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 entfallende Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallenden Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag 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 heranzuziehen. 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 stichtagsbezogene Markt- und Objektverhältnisse und wurde objektspezifisch abgeleitet.

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. Es erfolgt eine systemkonforme Ableitung der wirtschaft-

lichen Restnutzungsdauer auf der Grundlage üblicher Vergleichs- und Erfahrungswerte; Gebäudealter, Gebäudenutzung und Gebäudezustand wurden ausreichend einbezogen.

Sonstige wertbeeinflussende
Umstände:

als sonstige wertbeeinflussende 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).

4.2.4.2. Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ² / St.	€/m ² / St.	Monatlich €	Jährlich €
Erdgeschosswohnung	73,00	6,50	474,50	5.694,00
Ober- und Dachgeschoss- wohnung	80,00	6,50	520,00	6.240,00
Garage	1,00	40,00	40,00	480,00

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 12.414,00 €

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

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	555,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	2.049,22 €	
Mietausfallwagnis	248,28 €	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,00 €	-
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK ²		- 2.852,50 €

Jährlicher Reinertrag 9.561,50 €

Reinertrag des Bodens - 7.310,00 €

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwert-
 anteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist)
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
 4,00 % * 182.750,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 2.251,50 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Ge-
 bäudes (geschätzt) 32,00 Jahre

Vervielfältiger einschl. Abschreibung * 17,874
 bei 32,00 Jahren Restnutzungsdauer und
 4,00 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der baulichen Anlagen 40.243,31 €

Bodenwert + 182.750,00 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten
 Grundstücksteils 222.993,31 €

² Siehe Nebenrechnung

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt



Abweichungen:

Leibrente⁵ 0,00 €

Leerstand⁶ 0,00 €

Reparaturstau⁷ -73.218,56 €

Ertragswert insgesamt 149.774,75 €

rd. 150.000,00 €

⁴

⁵ Siehe Nebenrechnung

⁶ Siehe Nebenrechnung

⁷ Siehe Nebenrechnung

4.2.5. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21-25 WertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.2.5.1. Methodik des Sachwertverfahrens

4.2.5.1.1. Normalherstellungskosten

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

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

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.

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 geschätzten Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.
Bauschäden / Baumängel:	soweit bei dem Ortstermin Bauschäden oder Baumängel festgestellt wurden, werden die Wertminderungen nach Erfahrungswerten auf der Grundlage der notwendigen Beseitigungskosten grob kalkulatativ ermittelt und in der Wertermittlung in Abzug gebracht. Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.
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.

4.2.5.2. Berechnung des Gebäudewerts: Zweifamilienhaus

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 439,32

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 1960

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
 Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11
 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Ausstattungsstandard: mittel

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 625,00 €/m² BGF
 (ohne Baunebenkosten)

Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.11 entnommenen 625,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:

- manueller Korrekturfaktor Korrekturfaktor 1,00
 Begründung für den manuellen Korrekturfaktor:

$625,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 = 625,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

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

- die Ortsgröße (hier: 68.000) Korrekturfaktor 1,00
 - das Bundesland (hier: Bayern) Korrekturfaktor 1,05

$625,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,05 = 656,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 656,25 €/m² BGF
 (ohne Baunebenkosten)

Wertermittlungsstichtag 01.07.2008

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 114,13
 (im Basisjahr = 100)

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) 748,98 €/m² BGF
 am Wertermittlungsstichtag
 $656,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 114,13 / 100$

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 381.688,59 €
 (inkl. Baunebenkosten, hier: 16,00 %)
 BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten



439,32 m² BGF * 748,98 €/m² BGF * 1,16 =

Gesamtnutzungsdauer	80,00 Jahre	
Restnutzungsdauer	32,00 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (nach Ross) 48,00 % des Herstellungswerts (inkl. Baunebenkosten)		- 183.210,52 €
Zeitwert		198.478,07 €
Besondere Bauteile ⁸ 4,53 % vom Zeitwert	+ 9.000,00 €	207.478,07 €
Besondere Einrichtungen ⁹ 2,52 % vom Zeitwert	+ 5.000,00 €	212.478,07 €
Bauschäden / -mängel ¹⁰ -35,89 % vom Zeitwert	-71.233,78 €	141.244,29 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		141.244,29 €

4.2.5.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Gebäudewerte insgesamt (inkl. Baunebenkosten) 141.244,29 €

4.2.5.3.1. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 329.041,89 €

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 329.041,89 € 13.161,68 €

Baunebenkosten 12,00 % 1.579,40 €

Herstellungswert der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 14.741,08 €

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer 40,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 20,00 Jahre

50,00 % des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten) - 7.370,54 €

Wert der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 7.370,54 €

⁸ Siehe Nebenrechnung

⁹ Siehe Nebenrechnung

¹⁰ Siehe Nebenrechnung

Bodenwert des bebauten Grundstücks	182.750,00 €
Belastungen des Bodenwerts	0,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten)	335.050,09 €

4.2.5.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dies erfolgt mit der Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage. Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung des Sachwertverfahrens im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der Sachwert umso mehr hinter den Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Objekt bebaut ist. Ferner ist der Ansatz der Beseitigungskosten für die Unterhaltungsrückstände mit Unsicherheit verbunden, weshalb potenzielle Käufer bei der Bemessung eines Kaufpreises vermutlich sehr vorsichtig vorgehen werden.

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d. h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund -10,00 % unterhalb des ermittelten Sachwerts.

Wert der baulichen Anlagen	152.300,09 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Bodenwert	182.750,00 €
Belastungen des Bodenwerts	0,00 €
Vorläufiger Sachwert	<hr/> 335.050,09 €

In diesem Wert sind folgende wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt:

Baumängel und Bauschäden	-71.233,78 €
Wirtschaftliche Wertminderungen	0,00 €
Leibrentenberechnungen	0,00 €
Besondere wertbeeinflussende Umstände insgesamt	<hr/> -71.233,78 €



Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände)	406.283,87 €
Zu- / Abschlag -10,00 % * 406.283,87 €	-40.628,39 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	294.421,70 €
Besonderen wertbeeinflussende Umstände insgesamt	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	294.421,70 € rd. 294.000,00 €

5. Verkehrs- / Marktwert

Der Verkehrswert ist in
§ 194 BauGB definiert:

„der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Hinweis:

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.

Begründung:

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. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus von mittlerer Qualität mit hohem Instandhaltungszustand. Beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte richtet sich der Wert in erster Linie nach dem Sachwert, den das Haus verkörpert, entsprechend ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert wurde lediglich als Hilfswert zu Kontrollzwecken ermittelt. Er ist für den Verkehrswert nicht ausschlaggebend, sondern hat nur Indizcharakter. Da als Eingangsgröße stichtagsbezogene markt- und objektgerechte Daten abgeleitet wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Werten die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind demnach nicht mehr vorzunehmen.



Der Verkehrs- / Marktwert für das Grundstück in 63739
Aschaffenburg , Beckerstraße 22

Gemarkung Aschaffenburg

Flurstück 6117

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2008 mit

294.000,00 €

ermittelt.

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

Rodgau, 9. Juli 2008

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl. Sachverständiger (DIA)



6. Verzeichnis der Anlagen

6.1. Fotos

Ansicht





Ansicht





Erdgeschoss





Erdgeschoss



Obergeschoss





Obergeschoss





Obergeschoss





Keller mit Feuchtigkeitsschäden



Keller mit Feuchtigkeitsschäden



Keller mit Feuchtigkeitsschäden



Keller mit Feuchtigkeitsschäden



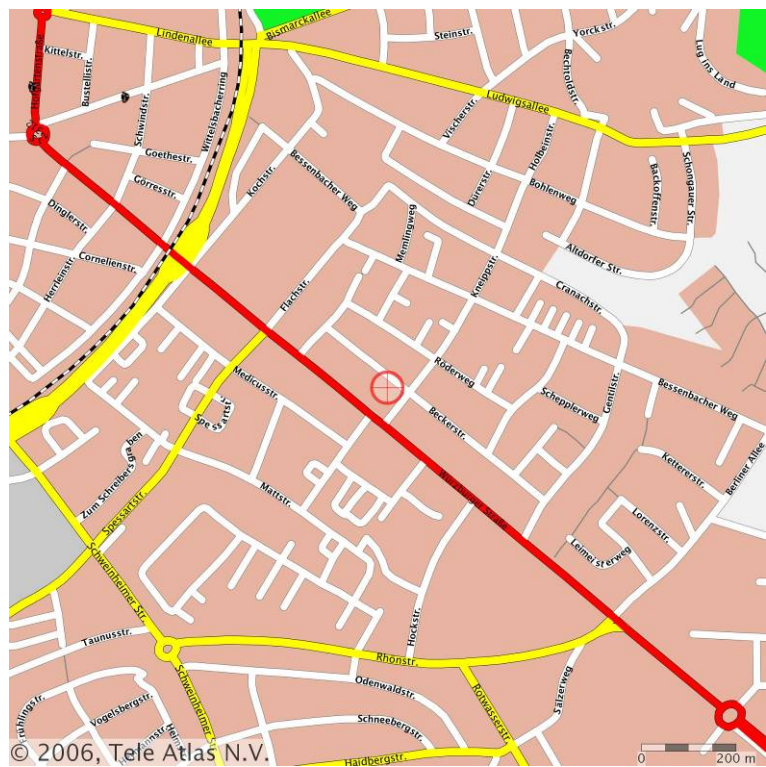
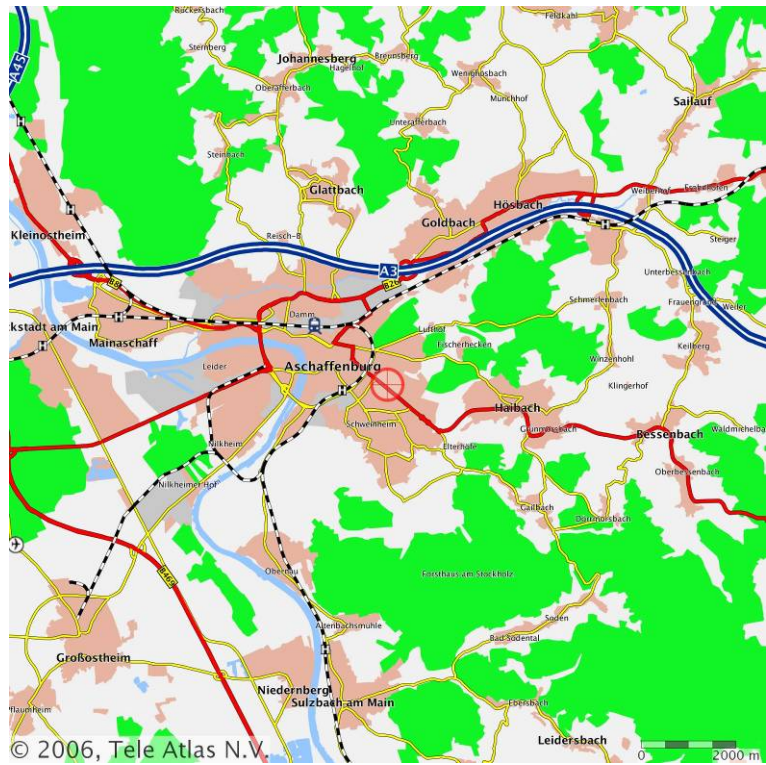
Keller mit Feuchtigkeitsschäden



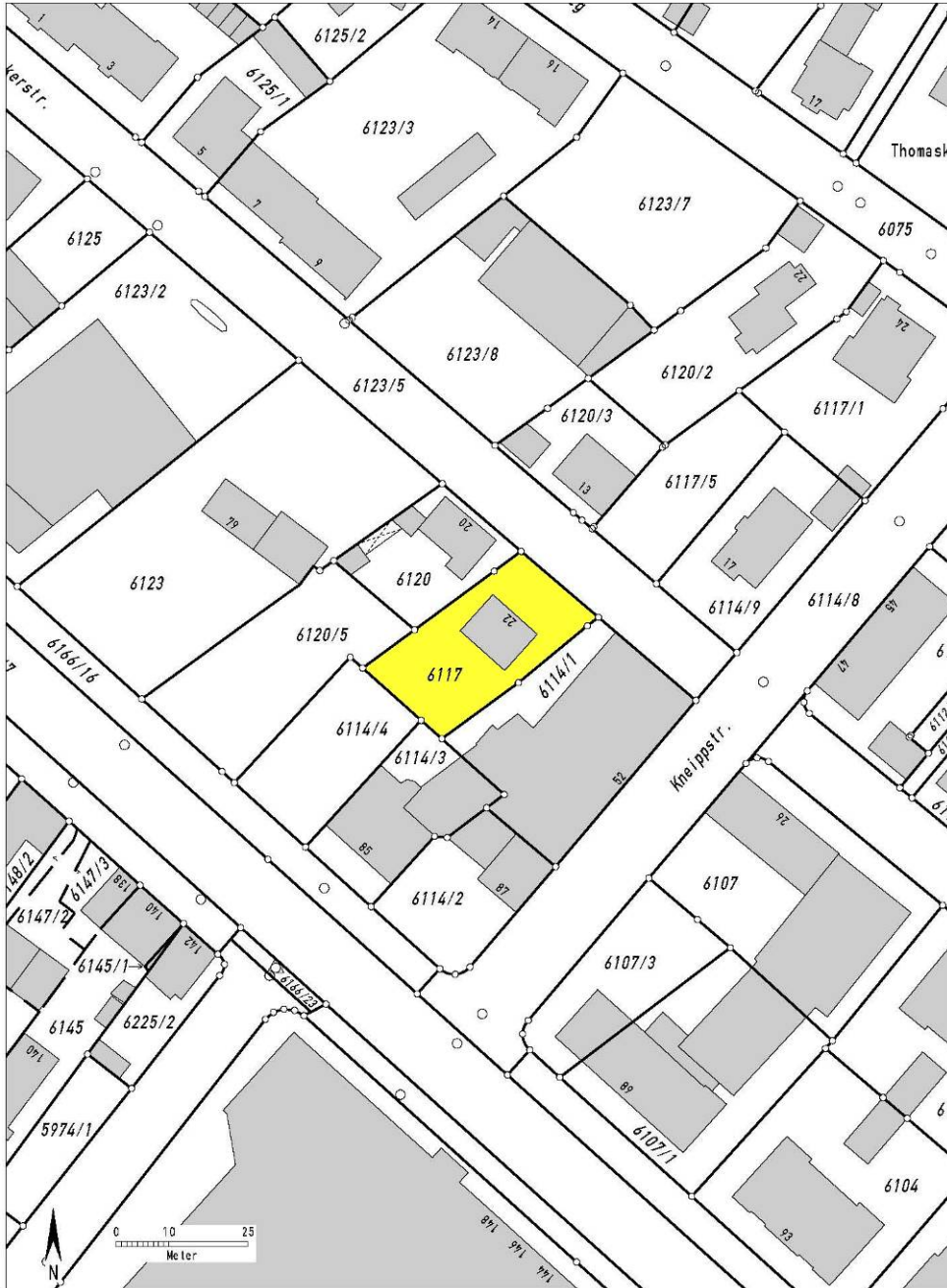
Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden



6.2. Umgebungs- und Stadtkarte



6.3. Lageplan (Auszug)



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Aschaffenburg, Flurstück: 6117

Vermessungsamt Aschaffenburg

Geschäftszeichen: AG AB 178/07

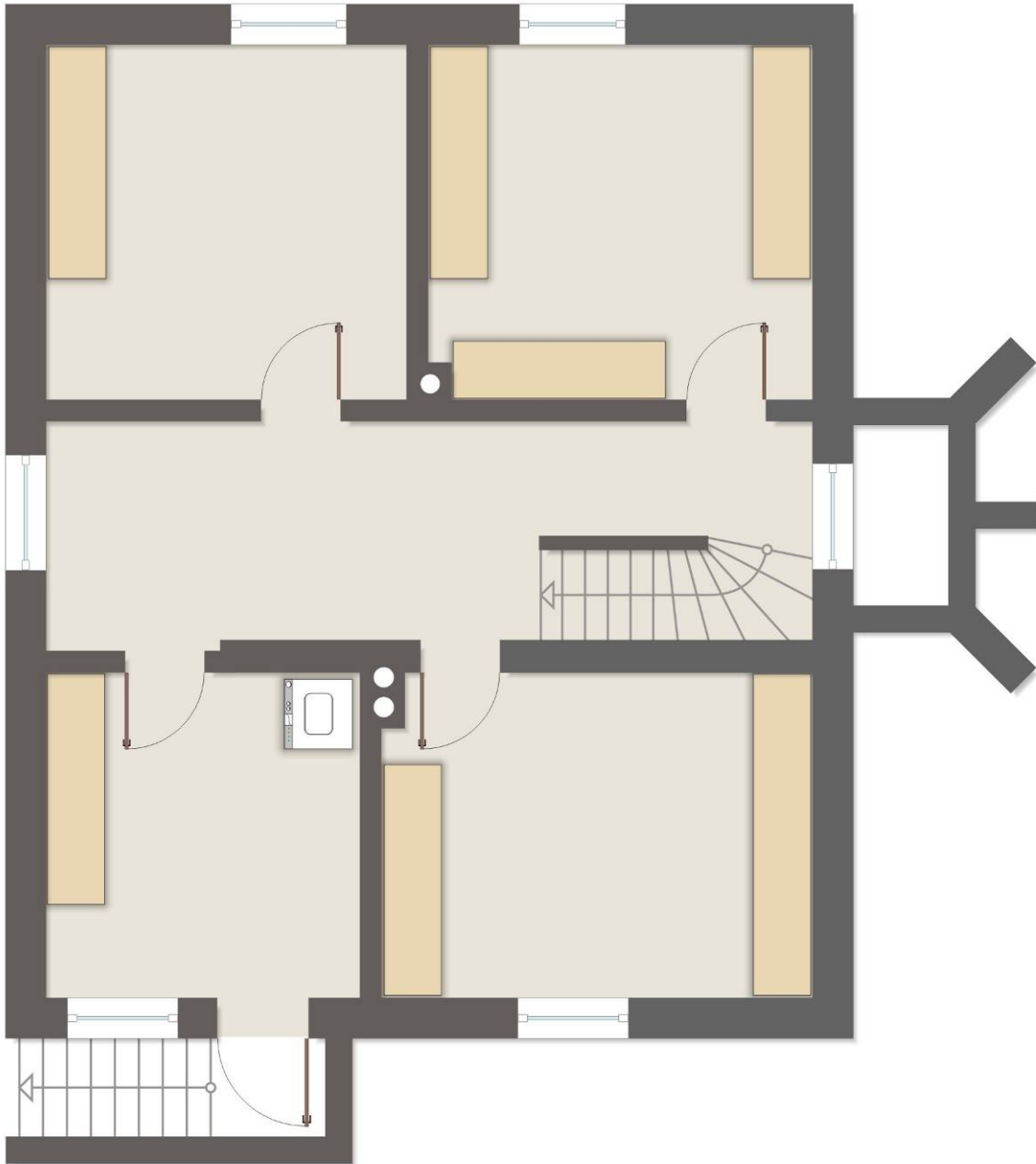
Maßstab 1:1000

Erstellt am: 4.7.2008

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

6.4. Grundrissplan (nicht detailgetreu)

Untergeschoss





Erdgeschoss



Obergeschoss



Für das Dachgeschoss sind keine Pläne vorhanden.

6.5. Nebenrechnungen

Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	1,00	35,00	35,00
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00	260,00	520,00

Summe Verwaltungskosten 555,00 €
 % von Rohertrag 4,47 %
 Rohertrag 12.414,00 €

Nebenrechnung Mietausfallwagnis

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahres- satz %	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	480,00	2,00	9,60
Wohnen - älter 32 Jahre	11.934,00	2,00	238,68

Summe Mietausfallwagnis 248,28 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 12.414,00 €

Nebenrechnung Instandhaltungskostenpauschale

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag €/ m ² * €/ Stück	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	1,00	100,00	100,00
Wohnen - älter 32 Jahre	153,00	12,74	1.949,22

Summe Instandhaltungskostenpauschale 2.049,22 €
 % von Rohertrag 16,51 %
 Rohertrag 12.414,00 €

Nebenrechnung sonstige Betriebskosten

Nutzungsart	Bezugseinheit Jahresbetrag	Kosten / Einheit Jahresertrag €/ Einheit	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	1,00	0,00	0,00
Wohnen - älter 32 Jahre	153,00	0,00	0,00

Summe sonstige Betriebskosten 0,00 €
 % von Rohertrag 0,00 %
 Rohertrag 12.414,00 €

Nebenrechnung Modernisierungsrisiko

Nutzungsart	Herstellungskosten	Modernisierungsrisiko %	Kosten Jahresbetrag €
Stellfläche	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 12.414,00 €

Nebenrechnung Reparaturstau

Bezeichnung	Wert
Siehe Aufstellung Sachwert.	73.218,56 €

Summe Reparaturstau -73.218,56 €

Nebenrechnung besondere Bauteile

Bezeichnung	Wert
Balkon	3.000,00 €
Eingangsüberdachung	2.500,00 €
Kelleraußentreppe	2.000,00 €
Gauben	1.500,00 €

Nebenrechnung besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Garage	5.000,00 €

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel – anteilige Baugruppen

Die zur Behebung des Instandhaltungsrückstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ ermittelt und in der Wertermittlung in Abzug gebracht. Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Hausart	ausgebautes Dach - 2 Geschosse		
Bezeichnung	% schadhaft	% Haus	Wert
Keller (insgesamt)	70,00	20,200	28.064,80 €
Inner Ausbau (insgesamt)	70,00	25,500	35.428,34 €
- Dachhaut	100,00	3,900	7.740,64 €



7. 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

SPRENGNETTER

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen, (Loseblattsammlung), 2003

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 1993, S. 466)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006

BNatSchGNeuregG

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, S 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, S 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)

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

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