

Dipl.-Ing. Irene Lindner

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Herrn
Klaus Mustermann

Dorlaer Straße 2
99974 Mühlhausen

Telefon: 03601 7958609
Internet: www.immobilienvwert-lindner.de
eMail: info@immobilienvwert-lindner.de

Datum: 15.04.2019
Az.: 2019015

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Irgendwo 9 in 99097 Erfurt



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.03.2019 ermittelt mit rd.

315.000,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Wirtschaftliche Gegebenheit und Grundstücksmarkt	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.5	Ertragswertermittlung.....	24
4.6	Plausibilitätsprüfung.....	28
4.7	Verkehrswert.....	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Irgendwo 96
99097 Erfurt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Herrenberg, Blatt 0815, lfd. Nr. 2

Für das Flurstück 123 liegt der Sachverständigen keine Grundbuchauszug vor. Nach Angabe des Auftraggebers wurde es von den Eigentümern erworben und soll mitbewertet werden.

Beide Flurstücke sind getrennt gebucht und stellen jeweils ein Grundstück im Rechtssinne dar. Es wird empfohlen die Vereinigung und Verschmelzung (kostenfrei) vornehmen zu lassen.

Katasterangaben: Gemarkung Herrenberg, Flur 2,
Flurstück 124 (177 m²);
Flurstück 123 (ca. 24 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der Erbauseinandersetzung

Wertermittlungstichtag: 12.03.2019 (Todestag der Erblasserin)

Qualitätstichtag: 12.03.2019 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 29.03.2019

Umfang der Besichtigung: Haus, Carport und Grundstück konnten vollständig besichtigt werden.



Teilnehmer am Ortstermin: Herr Klaus Mustermann sowie die Sachverständige, Dipl.-Ing. Irene Lindner

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.02.2005
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Auskünfte zum Baurecht
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Bodenrichtwert und Marktdaten



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Erfurt
Ort und Einwohnerzahl:	Erfurt (ca. 214.000 Einwohner); Ortsteil Herrenberg (ca. 9.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Bundesstraßen:</u> B x (ca. 130 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A4 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Erfurt (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Erfurt (ca. 8 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnstation) ca. 650 m entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	gering durch Straßenverkehr (laut Lärmkarte der Stadt Erfurt gerade außerhalb des Lärmeinflusses der B x)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 5 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 201 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden; zweite Zufahrt am Grundstücksende zum Carport über schmale öffentliche Straße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.02.2005 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herrenberg, Blatt 0815 keine Eintragung. Es wird davon ausgegangen, dass ab 2005 keine Eintragungen vorgenommen worden sind.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach der unter www.erfurt.de veröffentlichten Denkmalliste nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB abgabenfrei. Straßenausbaukosten werden in Erfurt nicht umgelegt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, im Internet oder (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.



2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend. Das Haus ist voll möbliert. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens, jedoch die Notwendigkeit, das Haus zu beräumen. Dieser Aufwand wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

2.9 Wirtschaftliche Gegebenheit und Grundstücksmarkt

Im Ortsteil Herrenberg entwickelt sich stetig der Technologiepark. Das Wertermittlungsobjekt liegt verkehrsgünstig. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Herrenberg ist zu guten Preisen hoch.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. Es wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderun-gen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasser-leitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen. Für dieses Gutachten wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1935, nach Kriegszerstörung um 1950 wiedererrichtet
Modernisierung:	2006 grundlegender Neuausbau
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

zwei Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur, Wohnraum übergehend zur Küche mit Essplatz, Treppen

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad, Flur

Dachgeschoss:

ein Wohnraum (bis unter den Dachfirst offen)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlsteindecke über Keller, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Leitertreppe aus Holz <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen gedämmt



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung, Entlüftung des Herdes
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielen, im Erdgeschoss und Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Sprossen; Dachflächenfenster von Velux (ohne Schäden)
Türen:	glatte Türen (Holz), Glastüren
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, kleiner Raum
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche guter Qualität
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, gegenüber dem Baujahr verbessert



3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Solarpaneele
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Eine Vermietbarkeit ist ohne Renovierungsarbeiten gegeben.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Carport aus Holz mit Blecheindeckung, zwei Terrassen,
einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Irgendwo 96 in 99097 Erfurt zum Wertermittlungstichtag 12.03.2019 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herrenberg	0815	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herrenberg	2	124	177 m ²
Herrenberg	2	123	ca. 24 m ²

Fläche insgesamt: **201 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.*“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit Reihenhäusern vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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



Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Rechte und Belastungen am Grundstück und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2019**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.03.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,65
Grundstücksfläche	=	201 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 420,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2019	12.03.2019	× 1,02	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	428,40 €/m ²	
GFZ	0,5	0,65	× 1,00	E2
Fläche (m ²)		201	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	428,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	428,40 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 428,40 €/m ²	
Fläche	× 201 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 86.108,40 € rd. 86.108,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2019 insgesamt **86.108,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1

Es wird eine konjunkturelle Entwicklung von 10 % im Jahr unterstellt, die anteilig angerechnet wird.

E2

Die Geschossflächenzahl berechnet sich als Quotient der Bruttogrundflächen in Vollgeschossen und der Grundstücksfläche wie folgt:

Länge	Breite	Fläche
8,70	5,00	43,50
Ebenen		3
Geschossfläche GF		131
Grundstücksfläche		201
GFZ		0,65

Für die geringfügige Abweichung in der Geschossflächenzahl ist keine Bodenwertanpassung erforderlich.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).



4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	174 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.03.2019 (2010 = 100)	125,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	720,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	906,48 €/m ² BGF
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	157.727,52 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	68 Jahre
• prozentual	15,00 %
• Betrag	23.659,13 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	134.068,39 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	6.000,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	140.068,39 €

Gebäudesachwerte insgesamt		140.068,39 €
Sachwert der Außenanlagen	+	7.003,42 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	147.071,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.108,00 €
vorläufiger Sachwert	=	233.179,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,34
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	312.460,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	309.460,94 €
	rd.	309.000,00 €



4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen – BGF wurde wie folgt durchgeführt:

Länge	Breite	Fläche
8,70	5,00	43,50
	Ebenen	4
BGF		174

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Sachwertrichtlinie entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	20,0 %	80,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen laut Sachwertrichtlinie

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz



Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	20,0	128,00
3	735,00	77,5	569,63
4	885,00	2,5	22,13
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 719,76 gewogener Standard = 2,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	719,76 €/m ² BGF
	rd.	720,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.



Besondere Einrichtungen

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

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

besondere Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Solarpaneele	3.000,00 €
Einbauküche	3.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal mit 5,00 % der Gebäudesachwerte (insg. 140.068,39 €) also 7.003,42 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie aus dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Erfurt entnommen, weil auch der dort ermittelte Sachwertfaktor verwendet wird. Sie beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das ca. 1950 wiedererrichtete Gebäude wurde im Jahr 2006 wesentlich modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in das Punktraster der Sachwertrichtlinie eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).



Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	4	3,0	0,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,5	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,5	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0
Modernisierung des Bades	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,5	0,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5	0,0
Summe		14,0	0,0

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2019 – 2006 = 13 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 13 Jahre =) 67 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 68 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wie folgt bestimmt.

Grundwert	1,570
mittlere Wohnlage	0,000
guter Bauzustand	0,000
Reihenmittelhaus	0,000
Massivhaus	0,000
Baujahr 1946-1959	-0,214
Ostteil	-0,015
	<hr/>
	1,341



Baumängel und Bauschäden

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung des Auftraggebers und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen am Grundstück oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Das Gebäude weist keine offensichtlichen Baumängel auf. Andere Besonderheiten sind nicht erkennbar. Es wird ein Wertabschlag für die Aufwendungen für das Entfernen des Treppenlifts und das Ausräumen des Hauses von 3.000,00 € angerechnet.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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



4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EG	33	12,00	396,00	4.752,00
	2	OG	33	12,00	396,00	4.752,00
	3	DG	24	12,00	288,00	3.456,00
Summe			90		1.080,00	12.960,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.597,20 €
jährlicher Reinertrag	= 11.362,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 86.108,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.755,46 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.607,34 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 68 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,580
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 237.390,44 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.108,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 323.498,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.000,00 €
Ertragswert	= 320.498,44 €
	rd. 320.000,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir auf der Grundlage der Grundrisse wie folgt durchgeführt.

	Länge	Breite	Fläche	
Erdgeschoss	3,05	4,75	14,47	33
	1,00	1,00	1,00	
	-0,20	0,20	-0,04	
	3,55	4,64	16,47	
Obergeschoss	1,00	1,20	1,20	33
	2,70	2,00	5,40	
	-0,02	1,70	-0,04	
	4,00	2,55	10,20	
	3,92	3,66	14,31	
	1,00	0,90	0,90	
Dach	1,20	2,00	2,40	24
	5,50	4,75	26,13	
	-0,20	0,20	-0,04	
	-1,00	2,00	-2,00	
Wohnfläche WF			90	

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietsammlung der Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die Miete beinhaltet Garten- und Carportnutzung.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	pauschal	348,00
Instandhaltungskosten	11,00 €/m ² WF	990,00
Mietausfallwagnis	2,00 % vom Rohertrag	259,20
Summe		1.597,20 (ca. 12 % des Rohertrags)



Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Mehrfamilienhäuser unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

mit 3,2 % bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. diesbezüglich die Ableitung in der Sachwertermittlung



4.6 Plausibilitätsprüfung

Die Sachverständige hat in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Erfurt 48 Auskünfte zu Verkäufen von bebauten Grundstücken seit dem 01.01.2009 in der Bodenrichtwertzone erhalten. Ihr sind die Adressen der Grundstücke bekannt. Es werden in der nachfolgenden Tabelle wesentliche Daten zu allen Verkäufen zu Reihenhäusern der gleichen Bauart gezeigt.

Nr.	V-Datum	Bodenrichtwert	Sachwert	KP/GF	Kaufpreis
2	17.04.2009	100	48.815	1.136	100.000
3	29.04.2009	100	47.547	1.193	105.000
4	25.05.2009	100	67.470	1.429	100.000
6	14.10.2009	100	111.546	2.330	205.000
7	10.11.2009	100	92.490	909	80.000
8	30.11.2009	100	63.986	1.170	103.000
9	18.03.2010	100	29.149	1.170	103.000
11	25.05.2010	100	57.510	944	85.000
14	28.06.2010	100	34.382	659	58.000
17	26.07.2010	100	42.101	1.636	144.000
18	03.08.2010	100	27.510	495	54.000
19	26.08.2010	100		1.111	60.000
20	28.10.2010	100	49.073	1.023	90.000
21	08.12.2010	100	38.687	1.738	149.500
22	22.12.2010	100	38.987	1.500	129.000
23	27.12.2010	100	64.316	1.701	165.000
24	31.01.2011	100	49.199	1.154	135.000
26	01.03.2011	100	46.315	1.477	130.000
27	21.04.2011	100	45.275	1.593	137.000
29	27.06.2011	100		3.778	170.000
30	07.09.2011	100	28.490	705	62.000
31	07.09.2011	100	28.490	636	56.000
32	08.09.2011	100	36.780	1.655	139.000
33	07.11.2011	100	41.028	1.667	150.000
37	08.08.2014	180	102.492	1.477	130.000
39	24.09.2014	180		1.136	50.000
40	02.12.2016	220	109.116	2.830	249.000
41	01.02.2017	290	152.221	1.477	130.000
42	16.05.2017	290	119.149	2.307	203.000
43	15.06.2017	290	123.601	1.705	150.000
44	28.07.2017	290	138.891	2.682	236.000
45	04.04.2018	350	136.163	2.443	215.000
46	31.05.2018	350	219.121	2.813	270.000
47	05.06.2018	350	137.468	2.273	200.000
48	05.07.2018	350	149.613	2.245	220.000

Bis 2014 waren die Preise stabil bei etwa 120.000,00 €. Seitdem bis Mitte 2018 sind sie auf mehr als das Doppelte gestiegen. Das Bewertungsobjekt hat einen relativen Wert von 315.000,00 € /. 131 m² GF = 2.404,00 €/m² und liegt damit im Mittel der letzten Verkäufe.

Der Gesamtwert liegt über den bisher erzielten Verkaufspreisen, was für den Wertermittlungstichtag insbesondere unter Berücksichtigung des guten Bauzustands und des vollständigen Dachausbaus plausibel ist.



4.7 Verkehrswert

Reihenhäuser werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **309.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **320.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Irgendwo 96 in 99097 Erfurt

Grundbuch	Blatt	lf. Nr.
Herrenberg	0815 (und weitere)	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herrenberg	2	123, 124

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2019 mit rd.

315.000,- €

in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

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

Magdeburg, den 15. April 2019

Dipl.-Ing. Irene Lindner



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten darf nicht im Internet veröffentlicht werden.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz vom 27. Februar 1997 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien vom 19. Dezember 2011 (BStBl. I Sondernummer 1/2011)



5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag 2017
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 2018
- [5] Immobilienpreisservice des IVD Erfurt e.V. 2018/2018



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos