

## 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



Musterstadt  
Liegenschaftsamt

Schleizer Straße 27  
13055 Berlin

Telefon: 030 5098642  
Internet: [www.immobilienwert-lindner.de](http://www.immobilienwert-lindner.de)  
eMail: [info@immobilienwert-lindner.de](mailto:info@immobilienwert-lindner.de)

Datum: xx.08.2015  
Az.: 2014 58

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit fünf Mehrfamilienhäusern und Garagen  
**bebaute Erbbaugrundstück**  
in 00815 Musterstadt, Wohnstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32



Der **Verkehrswert des Erbbaugrundstücks** wurde  
zum Stichtag 25.11.2014 ermittelt mit rd.

**1.190.000,- €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags .....	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
2.10	Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Mehrfamilienhäuser .....	11
3.3	Nebengebäude .....	14
3.4	Außenanlagen .....	14
3.5	Gebäudedaten.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung für das (fiktiv) vom Erbbaurecht unbelastete Grundstück	18
4.4	Vermögensposition des Grundstückseigentümers (Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks) .....	20
4.5	Vermögensposition des Erbbauberechtigten bei Fortführen des Erbbaurechts bis zum Zeitablauf (Bodenwertanteil des Erbbaurechts).....	23
4.6	Vermögensposition des Erbbauberechtigten nach Erwerb des Erbbaugrundstücks .....	24
4.7	Verkehrswert.....	30
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaugrundstück, bebaut mit fünf Mehrfamilienhäusern und Garagen
Objektadresse:	Wohnstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 00815 Musterstadt
Angaben zum Grundstücksgrundbuch:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt 1234, lfd. Nr. 20
Angaben zum Erbbaugrundbuch:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt 1235, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flurstück 105/7 (6.943 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Stadt Musterstadt
	Auftrag vom 03.11.2014 (Datum des Auftragschreibens)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	25.11.2014 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	25.11.2014 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	25.11.2014
Umfang der Besichtigung:	Das Grundstück wurde von Außen besichtigt. Es war vollständig zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	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:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 31.10.2014
- Erbbaurechtsverträge vom 1952 sowie 1958
- Bebauungsplan
- Flächennutzungsplan
- Präsentation „Generationsübergreifendes Wohnen in der Wohnstraße“ mit Bauzeichnungen sowie einer Fotodokumentation auch der Innenräume

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- sowie weitere Marktdaten.

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

Das Erbbaurecht wurde 1952 auf 99 Jahre geschlossen. Die aufstehenden Gebäude sind nach 60 Jahren verbraucht. Eine Sanierung ist unwirtschaftlich. Die Errichtung neuer Wohngebäude ist wirtschaftlich geboten, aber die Restlaufzeit des Erbbaurechts von 37 Jahren ist kürzer als die zu erwartende Lebensdauer der neuen Wohnhäuser.

Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsnehmer verhandeln nicht über eine vorzeitige Erneuerung des Erbbaurechts.

Der Erbbaurechtsnehmer will das Grundstück ankaufen und das Erbbaurecht auflösen. Auftragsgegenstand ist die Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaugrundstücks. Für diesen bedingungsfreien Verkauf wird in dem nachfolgenden Gutachten der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ermittelt.

Der Erbbaurechtsvertrag enthält im § 11 ein Ankaufsrecht für den Erbbauberechtigten. Der Grundstückseigentümer ist auf Verlangen der Erbbauberechtigten verpflichtet, ihm das Grundstück **„gegen Bezahlung des ortsüblichen, von der Stadtverwaltung im Zeitpunkt des Abschlusses des entsprechenden Kaufvertrags nach pflichtgemäßen Ermessen zu bestimmenden Preise“** zu verkaufen. Nach Einschätzung der Sachverständigen ist hier ebenfalls der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks im bedingungsfreien Verkauf gemeint. Es kann aber auch der Wert des unbelasteten Grund und Bodens gemeint sein, der im Abschnitt 4.3 ermittelt wird. Juristische Prüfung wird empfohlen.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Flächenland
Regierungsbezirk:	
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 71.000 Einwohner, seit 1980 stabil)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> x (ca. 63 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> x (ca. 185 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A xx, Ausfahrt x (ca. 1,2 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Musterstadt (ca. 3,4 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> x (ca. 216 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufi- ger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; gegenüberliegend Gewerbegebiet mit Flughafen
Beeinträchtigungen:	sehr stark (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 173 m

mittlere Tiefe:  
ca. 39 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 6.943 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
langgezogene, fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung von Garagen

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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Im Grundstücksgrundbuch gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2014 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1234 bezüglich der lfd. Nr. 20 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Erbbaurecht bis zum xx.2051.

Dieses Recht wird im Gutachten als Wertminderung berücksichtigt.



Im Erbbaugrundbuch gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2014 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1235 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erbbauzinsreallast,</li> </ul> Die Erbbauzinsreallast wird in der Wertermittlung als Barwert berücksichtigt.
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 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 2.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom:	1952 (UR Nr. 302/1952) sowie 1958 (UR Nr. 65/1958)
Laufzeit:	Beginn des Erbbaurechts: 1952 (Datum des Grundbucheintrags); Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre; Laufzeit bis: 2051

### 2.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:	gesamtes Grundstück; Begründung: eindeutig aus Erbbaurechtsvertrag ersichtlich
vereinbarte Nutzung:	Errichtung eines Wohnhauses; Würdigung: Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird. Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar.



Für die Bestimmung des angemessenen Erbbauzinses bzw. Bodenverzinsungsbetrags zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts kann deshalb der Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks zugrunde gelegt werden.

### 2.5.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);

Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);

Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;

Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

besondere Vereinbarungen:

**keine** Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks

(Eine solche Einschränkung ist in Erbbaurechtsverträgen üblich. Dass sie im Bewertungsfall nicht getroffen wurde bedeutet, dass der Erbbaurechtsnehmer die Nutzungsart in eigenem Ermessen ändern kann.);

Für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG);

Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu veräußern (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG)

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:

gemeiner Wert des Bauwerks und etwaiger Verbesserungen des Grundstücks



## 2.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	58,80 € / Jahr
derzeit gezahlter Erbbauzins:	58,80 € / Jahr (vierteljährlich vorschüssig)
Sicherung:	dinglich gesichert durch Erbbauzinsreallast
Wertsicherung:	keine vereinbart; Eine Anpassung des Erbbauzinses ist nach den Bedingungen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage möglich (vgl. [5] Rn. 6.228 ff.).

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan (vgl. Anlage 4):	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan: (vgl. Anlage 5)	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der (alte) Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.) Im Übrigen sind die vorhandenen Baukörper ausgewiesen. Für die Neubebauung wird ggf. ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der am Projekt orientiert wird. Zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Gutachtens liegen noch keine verbindlichen Aussagen vor.
Bauordnungsrecht:	Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabefrei unterstellt.



## **2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

## **2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit fünf Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie Anlagen 6 und 7).

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mietverträge wurden nicht eingesehen, weil in diesem Gutachten unterstellt wird, dass den Bewohnern innerhalb der Wohnungsbaugenossenschaft adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

## **2.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt**

xx

Der Grundstücksmarkt ist bei einem guten Preisniveau stabil. Im Zentrum der Stadt werden moderne Wohngebiete entwickelt und zeitnah vermarktet. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bzw. nach Bauplätzen in der Lage des Bewertungsobjekts ist hoch.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

In diesem Gutachten ist nur der Bodenwert zu ermitteln. Der Verkauf wird zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten verhandelt, also nicht in einem offenen Markt. Um den angemessenen Kaufpreis für den Grund und Boden zu bestimmen, sollen die Vermögenspositionen der Vertragsparteien offengelegt werden. Dazu ist die Bewertung der Gebäude erforderlich, die hier in einer ganz einfachen Form vorgenommen wird. Es wird unterstellt, dass wie bereits geplant, die vorhandenen Wohnhäuser abgebrochen werden. Das ist jedoch nicht unverzüglich möglich, weil die Wohnungen vermietet sind und die zulässige Neubebauung noch nicht bestimmt wurde. Ggf. ist die Erstellung eines Bebauungsplans nötig. Die sofortige Freiräumung ist auch wirtschaftlich nicht zwingend geboten, wie im folgenden Gutachten gezeigt wird.

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung als Außenbesichtigung sowie die Präsentation „Generationsübergreifendes Wohnen in der Wohnstraße“ (Architekten GmbH).

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhäuser

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	fünf Mehrfamilienhäuser mit je zwei Aufgängen; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1954
Modernisierung:	keine wesentliche; Ausbau einzelner Wohnungen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Die Gebäude genügen den heute üblichen Standards nicht.



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauweise
Geschossdecken:	Fertigteile
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit nicht zeitgemäßer Dämmung

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Etagenheizung oder Einzelöfen
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung oder Badeofen



### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Steinholzboden, Kunststoffbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; oft überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einzelspüle, Elektroherd
Bauschäden und Baumängel:	allgemeiner Instandhaltungsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Keller/Sockelbereich; allgemeiner Instandhaltungsstau
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.



### 3.3 Nebengebäude

vier Gebäude mit je drei Garagen in schlechtem Zustand (für die kein Wert mehr angesetzt wird); zehn Fertigteilgaragen in normalem Zustand

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Mauern zur Hauptverkehrsstraße, überwiegend keine Einfriedung

### 3.5 Gebäudedaten

Die Gebäudemaße wurden grafisch aus den Grundrissen rechnerisch bzw. aus der Liegenheitskarte bestimmt und wie folgt verwendet.

	Grundfläche	Etagen	GF	BGF	WF
Haus 14, 16	260	3	780	1.300	562
Haus 18, 20	260	3	780	1.300	562
Haus 22, 24	260	3	780	1.300	562
Haus 26, 28	260	3	780	1.300	562
Haus 30, 32	260	3	780	1.300	562
Garagen	250	1	250	250	
Garagen	180	1	180	180	
			4.330	6.930	

GF = Geschossfläche  
 BGF = Bruttogrundfläche  
 WF = Wohnfläche



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit fünf Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaute Erbbaugrundstück in 00815 Musterstadt, Wohnstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2014 ermittelt.

Grundstücksgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1234	20
Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1235	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Musterstadt	105/7	6.943 m <sup>2</sup>

### 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 Wertermittlungsobjekts 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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

### Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).



Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Für die anstehende Bewertung hat die Sachverständige mehrere wertermittlungsstichtagsnah realisierte **Kaufpreise** für bebaute und unbebaute Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Sachverständige hat sieben Einfamilienhäuser und acht Mehrfamilienhäuser in dem Ortsteil besichtigt, für die Vergleichspreise vorliegen. Nur ein Kaufpreis bezieht sich auf eine unbebaute Fläche, die ein halbes Jahr später mit neu errichteten Doppelhaushälften an zwei Familien weiterverkauft wurde. Der relative Kaufpreis für diesen Bauplatz betrug 291,00 €/m<sup>2</sup>, vereinbart am 23.10.2012. **Eine Bodenwertermittlung kann mit den vorliegenden Daten für den Ortsteil nicht vorgenommen werden.**

Für die anzustellende Bewertung liegt ein bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### **Ertragswertverfahren**

In diesem Gutachten soll der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks bewertet werden. dabei wird die Vermögensposition des Erbbauberechtigten nur klar, wenn auch das bebaute Erbbaurecht bewertet wird. Dabei handelt es sich um zur Vermietung errichtete Mehrfamilienhäuser. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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



Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für Mehrfamilienhäuser nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertenden Mehrfamilienhäuser stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte) jedoch keine Sachwertfaktoren zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren wird in diesem Gutachten vorrangig für die Gegenüberstellung von Ertragswert mit dem Substanzwert eingesetzt. Deshalb werden Sachwertfaktoren nicht gebraucht; diese liegen für die zu bewertenden Objektart nicht vor.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Rechte am Grundstück und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



### 4.3 Bodenwertermittlung für das (fiktiv) vom Erbbaurecht unbelastete Grundstück

Der **Bodenrichtwert** beträgt **255,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2012**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.11.2014
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	6.943 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>255,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2012	25.11.2014	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normal	lärmbelastet	× 0,90	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 257,04 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		6.943	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 257,04 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>257,04 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	= 257,04 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 6.943 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	= 1.784.628,72 € <b>rd. 1.800.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2014 insgesamt **1.800.000,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Wertverhältnisse am 31.12.2012. Die Bodenpreise sind seitdem entsprechend der guten Nachfrage gestiegen. Für die Musterstadt liegen keine konkreten Ableitungen zur konjunkturellen Entwicklung vor, sodass die Sachverständige den bundesweiten Bodenwertindex verwendet, um den Bodenrichtwert anzupassen. Musterstadt weist innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ein mittleres Marktniveau auf. Daraus ergibt sich eine Steigerung um 12 %.

### E2

Das Bewertungsgrundstück liegt nahe der Hauptverkehrsstraße, die als Ausfahrtstraße zur Autobahn stark befahren ist. Es besteht eine hohe Lärmbelastung, die mit einem Wertabschlag von 10 % berücksichtigt wird.

### E3

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks ist größer als in dem Ortsteil allgemein üblich. Die Flächengröße beeinflusst den Bodenwert. Übergroße Grundstücke haben einen niedrigeren relativen Bodenwert.

Im Bewertungsfall kann das Grundstück problemlos unterteilt werden, sodass es sich nicht um eine „echte“ Übergröße handelt.



#### 4.4 Vermögensposition des Grundstückseigentümers (Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks)

Formal gehört dem Grundstückseigentümer das Grundstück. Der Wert eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks teilt sich in der Praxis auf den Grundstückseigentümer und den Erbbauberechtigten auf. Durch die vertraglichen Regelungen kommt es zu einer Verschiebung der Vermögenspositionen. Dem Grundstückseigentümer verbleibt ein Anteil am Bodenwert des Erbbaugrundstücks.

Der **Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks** weicht insbesondere dann vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ab, wenn der Grundstückseigentümer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen anderen Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks erzielt. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z. B. bereits bei Vertragsbeginn ein anderer (geringerer oder höherer) Erbbauzins als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber z. B. auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende getroffen wurde.

In der Literatur sind mehrere vorrangig finanzmathematische Modelle zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks beschrieben. Das Bewertungsmodell der WertR 2006 bildet bei der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung den Bodenwert des Erbbaugrundstücks als Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1).

##### 4.4.1 Bodenwertermittlung nach WertR 2006

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	=	1.800.000,00 €
Abzinsungsfaktor (gem. Anlage 2 zur ImmoWertV) bei 3,0 % Liegenschaftszinssatz 37 Jahre Restlaufzeit des Erbbaurechts	x	0,3350
abgezinster Bodenwert	=	<u>603.000,00 €</u>
erzielbarer Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	667,38 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) • Restlaufzeit des Erbbaurechts 37 Jahre • Kapitalisierungszinssatz 3,0 %	x	22,167
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	=	<u>14.793,81 €</u>
vorläufiger Bodenwertanteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	=	617.793,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>41.787,90 €</u>
<b>Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks</b> (nach WertR 2006)	=	<u>576.008,91 €</u>
	<b>rd.</b>	<b><u>580.000,00 €</u></b>



## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen

### **Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag**

*"Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon wer diese Beiträge gezahlt hat, vom abgabenfreien Bodenwert auszugehen"* (WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1). D. h. der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den abgabenrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsgeber hierfür zu erbringenden Abgaben sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

### **Abzinsungszinssatz**

Der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abzuzinsen. Aus der Berechnungsanweisung der WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.1 geht nicht hervor, welcher Abzinsungszinssatz hierfür verwendet werden soll. In der Beispielrechnung Nr. 5 in der Anlage 13 der WertR 2006 wird hierfür der gleiche Zinssatz (dort der Liegenschaftszinssatz) angesetzt wie für die anschließende Kapitalisierung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses. Diese Berechnungsweise ist im Bewertungsfall angemessen.

### **Bestimmung des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses**

Der zulässige Erbbauzins ist der nach den vertraglichen Vereinbarungen, den gesetzlichen Bestimmungen und der ergänzenden Rechtsprechung am bzw. zeitnah zum Wertermittlungsstichtag durchsetzbare Erbbauzinsanspruch des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten.

Der zu bewertende Erbbaurechtsvertrag wurde noch in der Zeit der gültigen Preisstoppverordnung von 1936 nach Preiskontrolle abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt war es per Gesetz ausgeschlossen, dass Bodenwerte steigen konnten. Deshalb wurde keine Anpassungsklausel vereinbart. Für diesen Fall sind (anders als bei ausdrücklich nicht vorgesehenen Erbbauzinsanpassungen) Erbbauzinsanpassungen nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage möglich. Dazu muss der Lebenshaltungskosten-/Verbraucherpreisindex um mindestens 150 % gestiegen sein.

Das Erbbaurecht wurde im Jahre 1952 vereinbart. Von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag betrug die Veränderung des Lebenshaltungskosten-/Verbraucherpreisindex nach destatis 355 %. Damit ist die Anpassung des Erbbauzinses am Wertermittlungsstichtag möglich. Sie soll entsprechend der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vorgenommen werden.

Die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse ist durch den Mittelwert aus der Änderung der Verbraucherpreise und der Änderung der Bruttolöhne bestimmt. Im August 1952 betrug der Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer 6,1; im 3. Quartal 2014 hingegen 110,7. Die Änderung der Bruttolöhne seit 1952 beträgt somit 1.715 %.



Der Mittelwert aus beiden Änderungen beträgt  $(355 \% + 1.715 \%) \cdot 2 = 1.035 \%$

Der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins betrug 58,80 €. Zusätzlich kann am Wertermittlungstichtag 608,58 € also insgesamt **667,38 € im Jahr Erbbauzins** verlangt werden.

Für Erbbaurechte mit Wohnnutzung besteht eine gesetzliche Kappung der Erbbauzinserhöhung nach § 9 a ErbbauRG, die im Bewertungsfall als Anpassungsmaßstab zu verwenden wurde, also nicht noch einmal angesehen werden muss.

### **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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, Rechte an Grundstücken oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Im Bewertungsfall sind die Abbruchkosten angemessen zu berücksichtigen. Der Abbruch der Gebäude wird mit 18,00 €/m<sup>2</sup> bei 6.930 m<sup>2</sup> BGF berücksichtigt. Das Erbbaurecht läuft in 37 Jahren aus, das heißt diese Kosten fallen nicht sofort an. Sie werden um 37 Jahre mit einem Zinssatz von 3,0 % abgezinst. Es ergibt sich:

$$124.740,00 \text{ €} \times 0,335 = 41.787,90 \text{ €}$$

### **4.4.3 Fazit:**

**Der Grundstückseigentümer kann aus dem Vertrag 580.000,00 € erwirtschaften.**

Dieser Wert ergibt sich im Bewertungsfall nur geringfügig aus den tatsächlich gezahlten Erbbauzinsen, sondern vor allem aus dem „wiederkehrenden“ Bodenwert. Er braucht nur noch auf den Ablauf des Erbbaurechts warten. Der Abzinsungsfaktor für den Bodenwert steigt stetig an, so wie sich die Zeit bis zum Zeitablauf des Erbbaurechts verkürzt. Es gibt **kein Risiko** darin, dass ihm der volle Bodenwert (demnächst) wieder zufällt.

**Seine Vermögensposition verbessert sich jetzt stetig.**



#### 4.5 Vermögensposition des Erbbauberechtigten bei Fortführen des Erbbaurechts bis zum Zeitablauf (Bodenwertanteil des Erbbaurechts)

##### Bodenwertermittlung für das Erbbaurecht

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks. Davon ist der Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses abzuziehen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	1.800.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern am Wertermittlungsstichtag	×	3,0 %	
<b>angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag</b>			<b>= 54.000,00 €</b>
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts 37 Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz 3,0 %	×	22,167	
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>			<b>= 1.197.018,00 €</b>
<b>erzielbarer Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag</b> (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)			<b>667,38 €</b>
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	22,580	
<b>Barwert des erzielbaren Erbbauzinses</b>			<b>= 15.069,44 €</b>
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>			<b>= rd. 1.181.948,56 €</b>
			<b>rd. 1.180.000,00 €</b>

##### Fazit:

**Einen Bodenwert von 1.180.000,00 € kann der Erbbauberechtigte bei Fortführen des Erbbaurechtsvertrags realisieren.** Dieser Nutzen hängt nicht davon ab, ob er neu baut oder ob er die Bestandsgebäude weiter vermietet. **Er geht mit der Neubebauung auch kein Risiko ein**, weil er bei Zeitablauf des Erbbaurechts laut Vertrag den vollen Verkehrswert der Gebäude entschädigt bekommt. Ggf. kann die Finanzierung eines Neubauprojekts problematisch sein, weil diese nach § 20 Erbbaurechtsgesetz 10 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechts getilgt sein muss, was bedeutet, dass die Kreditlaufzeit maximal 27 Jahren betragen darf. Für diesen Fall wird häufig eine vorzeitige Erneuerung des Erbbaurechts vereinbart, bei der ein dem aktuellen Bodenwert angemessener Erbbauzins neu festgelegt wird.



#### 4.6 Vermögensposition des Erbbauberechtigten nach Erwerb des Erbbaugrundstücks

Es soll der Wertvorteil bestimmt werden, den der Erbbauberechtigte aus dem Grund und Boden erlangt. Dazu wird das bebaute Grundstück so bewertet, als sei es Volleigentum, was ja auch nach Erwerb des Grund und Boden faktisch eintritt.

##### 4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus1			562,00		6,20	3.484,40	41.812,80
Mehrfamilienhaus2			562,00		6,20	3.484,40	41.812,80
Mehrfamilienhaus3			562,00		6,20	3.484,40	41.812,80
Mehrfamilienhaus4			562,00		6,20	3.484,40	41.812,80
Mehrfamilienhaus5			562,00		6,20	3.484,40	41.812,80
Garagen				10,00	30,00	300,00	3.600,00
Summe			2.810,00	10,00		17.722,00	212.664,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>212.664,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>41.733,28 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 170.930,72 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 1.800.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>54.000,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 116.930,72 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 5 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>4,580</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 535.542,70 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 1.800.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 2.335.542,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>100.103,85 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 2.235.438,85 €</b>
	<b>rd. 2.240.000,00 €</b>

Der Ertragswert ist für den Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern bestimmend. Im Folgenden wird zusätzlich der Sachwert der Mehrfamilienhäuser bestimmt.



## 4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden im Abschnitt 3.5 aus der Geschossfläche der Wohnhäuser mit dem für das Baujahr 1954 üblichen Nutzflächenfaktor von 0,72 abgeleitet.

### Rohrertrag

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 tatsächlichen Mieten sind der Sachverständigen nicht bekannt. Die marktüblich erzielbare Miete wurde unter Berücksichtigung der Marktsituation und eines allgemein schlechten Zustands der Wohnungen geschätzt. Der Pavillon ist für eine niedrige Miete gut vermietbar, die Geschäftslage schwierig. Die Garagen werden wegen dem schlechten Zustand nicht berücksichtigt.

### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	250,00 € pro Wohnung	15.000,00
Instandhaltungskosten	8,00 €/m <sup>2</sup> WF	22.480,00
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	4.253,28
Summe		41.733,28 (ca. 20 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt. Dabei sind das geringe Risiko der Wohnanlage und die kurze Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen der Sachwertrichtlinie entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese reicht im Bewertungsfall aus.



### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber mitgeteilt worden sind.

In der Ertragswertermittlung wird eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren angesetzt. Diese Restnutzungsdauer ergibt sich hier aus Gesamtnutzungsdauer minus Lebensalter, aber auch aus der voraussichtlichen Dauer bis zur Klärung des künftigen Baurechts und dem Freimachen der vermieteten Wohnungen. Danach steht der Abbruch der Gebäude an, der rd. 124.700,00 € kosten wird (vgl. Abschnitt 4.4). In der Wertermittlung werden die Abbruchkosten um fünf Jahre abgezinst bei einem Zinssatz von 3,0 % angerechnet, also mit 100.103,85 €.



### 4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Haus 14, 16	Haus 18,20	Haus 22, 24
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.300,00 m <sup>2</sup>	1.300,00 m <sup>2</sup>	1.300,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 25.11.2014 (2010 = 100)</b>	110,1	110,1	110,1
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	670,00 €/m <sup>2</sup> BGF	670,00 €/m <sup>2</sup> BGF	670,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	737,67 €/m <sup>2</sup> BGF	737,67 €/m <sup>2</sup> BGF	737,67 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	958.971,00 €	958.971,00 €	958.971,00 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre	65 Jahre	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
• prozentual	92,31 %	92,31 %	92,31 %
• Betrag	885.226,13 €	885.226,13 €	885.226,13 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	73.744,87 €	73.744,87 €	73.744,87 €

Gebäudebezeichnung	Haus 26, 28	Haus 30, 32	Garagen
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.300,00 m <sup>2</sup>	1.300,00 m <sup>2</sup>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 25.11.2014 (2010 = 100)</b>	110,1	110,1	110,1
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	670,00 €/m <sup>2</sup> BGF	670,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	737,67 €/m <sup>2</sup> BGF	737,67 €/m <sup>2</sup> BGF	269,75 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	958.971,00 €	958.971,00 €	48.555,00 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre	65 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre	5 Jahre	36 Jahre
• prozentual	92,31 %	92,31 %	28,00 %
• Betrag	885.226,13 €	885.226,13 €	13.595,40 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	73.744,87 €	73.744,87 €	34.959,60 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>403.683,95 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>20.184,20 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>423.868,15 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>1.800.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>2.223.868,15 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= <b>2.223.868,15 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>100.103,85 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= <b>2.123.764,30 €</b>
	<b>rd. 2.120.000,00 €</b>



Der vorläufiger Sachwert (= **Substanzwert des Grundstücks**) **stimmt mit dem Ertragswert überein**. Eine besondere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

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

##### Berechnungsbasis

Die Bruttogrundflächen – BGF wurden in Abschnitt 3.5 nachgewiesen.

##### 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. Die Wohnungen haben einen unterschiedlichen Standard. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass sie im Mittel der Standardstufe 2 entsprechen, also weniger gut beschaffen sind, als die untere Standardstufe in der Sachwertrichtlinie.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Mehrfamilienhäuser

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

##### Berücksichtigung der Eigenschaften der zu bewertenden Gebäude

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	100,0	670,00
3	765,00	0,0	0,00
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			670,00
gewogener Standard =			2,0

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garagen

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen



### Berücksichtigung der Eigenschaften der zu bewertenden Garagen

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	245,00	0,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

### 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.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal in ihrem Sachwert mit 5,0 % der Gebäudesachwerte insg. (403.683,95 €) auf 20.184,20 € geschätzt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Für Mehrfamilienhäuser werden üblicherweise keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird von der Sachverständigen so bestimmt, dass der Sachwert mit dem Ertragswert weitgehend übereinstimmt. Daraus ist keine gesonderte Marktanpassung erforderlich.

### 4.6.5 Fazit:

**Der Erbbauberechtigte hat nach Erwerb des Grundstücks eine Vermögensposition, die bei dem vollen Bodenwert liegt.** In diesem Gutachten wird der über Vergleiche (angepasster Bodenrichtwert) nachweisbare Bodenwert angerechnet werden, das sind **1.800.000,00 €**.



#### 4.7 Verkehrswert

Erbbaugrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Interessenausgleich zwischen den beiden Vertragspartnern orientieren.

Der **Vermögensposition des Grundstückseigentümers** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **580.000,00 €** ermittelt.

Der **Vermögensposition des Erbbauberechtigten** aus dem Erwerb des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.800.000,00 €** ermittelt.

Beide Vertragspartner haben eine wesentlich andere Vermögensposition zum Wertermittlungsobjekt. Es ist angemessen, den Wertunterschied zwischen diesen Vermögenspositionen zu teilen, d.h. der Mittelwert entspricht dem wahrscheinlichen Kaufpreis.

Der **Verkehrswert** für das mit fünf Mehrfamilienhäusern und Garagen bebaute Erbbaugrundstück in 00815 Musterstadt, Wohnstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1234	20
Gemarkung	Flurstück	
Musterstadt	105/7	

wird zum Wertermittlungstichtag 25.11.2014 mit rd.

**1.190.000,- €**

**in Worten: eine Million einhundertneunzigtausend 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 19. Januar 2015

---

Dipl.-Ing. Irene Lindner  
Geschäftsführerin



## **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 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**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)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

**Erbbaurechtsgesetz:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. S. 72, 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)



## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [3] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag 2010
- [4] Gerady, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG-Verlag 2009
- [5] v. Oefele, Winkler: Handbuch des Erbbaurechts, Verlag C.H. Beck oHG 2012
- [6] Ingenstau, Hustedt: ErbbauRG, Gesetz über das Erbbaurecht, Kommentar, Carl Heymanns Verlag 2010

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 31.0" (Stand September 2014) erstellt.



## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Lageplan zum Starkstromleitungsrecht
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Fotos

*hier entfernt*