

Dipl.-Ing. Irene Lindner

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



Herr

Schleizer Straße 27
13055 Berlin

Telefon: 030 / 5098642
Internet: www.immobilienwert-lindner.de
eMail: info@immobilienwert-lindner.de

Datum: 23.03.2015
Az.: 2015001

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht
in 0815 Musterstadt, Maurerweg 11



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
28.01.2015 ermittelt mit rd.

315.000,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei 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 Erbbauberechtigten	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
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	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
2.10	Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Zweifamilienhaus	12
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Sachwertermittlung	20
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.6	Verkehrswert des Erbbaurechts.....	31
5	Beleihung.....	32
6	Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaugrundstücks	33
6.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	33
6.2	Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach WertR 2006.....	33
6.3	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks	34
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
8	Verzeichnis der Anlagen	38



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Objektadresse:	Maurerweg 11 0815 Musterstadt
Angaben aus dem Erbbaugrundbuch:	Erbbaugrundbuch von Ortsteil, Blatt 0815, lfd. Nr. 1
Angaben aus dem Grundstücksgrundbuch:	Grundbuch von Ortsteil, Blatt 0816, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ortsteil, Flur 4, Flurstück 916/35 (911 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten

Auftraggeber:	Herr Auftrag vom 06.01.2015 (Datum des Auftragsschreibens)
Erbbauberechtigter:	Frau; Herr je zu 1/2
Grundstückseigentümer:	Land Musterstadt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht, der Beleihung und ggf. zum Ankauf der Erbbaugrundstücks
Wertermittlungstichtag:	28.01.2015 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.01.2015 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	28.01.2015
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsgrundstück konnte vollständig besichtigt werden.



Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xx sowie die Sachverständige, Dipl.-Ing. Irene Lindner
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsgericht von Dipl.-Ing. xx vom 23.07.2009• unbeglaubigter Grundbuchauszug und Erbbaugrundbuchauszug vom 07.01.2015• Grundrisse und Flächenberechnung• Erbbau-Heimstättenvertrag vom 15.06.1940• Erbbau-Heimstättenänderungsvertrag vom 14.11.1990• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.06.2009• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2014• Auskunft zur Bebaubarkeit und zum Denkmalschutz unter• Informationen zum Reichsheimstättengesetz• weitere Marktdaten
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Frau xx (M.Sc.):	<p>Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen• Grundstücks- und Gebäudebeschreibung und Berechnungen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Erbbaurecht wurde als Reichsheimstätte für ein Kleinwohnhaus mit Stall mit Vertrag vom 14.06.1940 begründet. Das Reichsheimstättengesetz vom 10.05.1920 wurde mit Gesetz vom 17.06.1993 aufgehoben. Vorher wurde der Erbbaurechtsvertrag geändert. Im Änderungsvertrag vom 14.11.1990 wird auf den bestehenden Erbbaurechtsvertrag kein Bezug genommen. Die Sachverständige geht davon aus, dass allein die am 14.11.1990 getroffenen Vereinbarungen gelten. Rechtsberatung wird empfohlen.

Rechtsgrundlage des geltenden Vertrags ist heute das ErbbauRG. In der Bewirtschaftung des Erbbaurechtsvertrags ergeben sich aktuell noch Besonderheiten wegen der Regelungen zur Siedlergemeinschaft. Diese Besonderheiten werden in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Musterstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 2.000.000 Einwohner, stabil) Ortsteil xx
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Bundesstraßen:</u> B8 (ca. 6,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A45 (ca. 17 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Ortsteil (ca. 5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Musterstadt (ca. 13 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 15 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte; Grund- schule und Oberschule ca. 1,3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist fußläufig erreich- bar; mittlere Wohnlage (lt. Mietspiegel 2013); als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise, Gemein- schaftsfläche des Siedlervereins angrenzend, Waldgebiet, Krankenhaus
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich, Der Lärmpegel wird xx mit 55 bis 60 dB (Tag-Abend- Nacht-Lärmindex) angegeben. Das Erbbaurecht liegt als erstes Grundstück außer- halb der Fluglärmkurve des Flughafens.
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 18,5 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 49,5 m
--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------



Grundstücksgröße:
insgesamt 911 m²

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Einrichtung der Siedlergemeinschaft)
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaushälfte) sowie der Garage; eingefriedet durch Zaun; Grenzbebauung auf Flurstück 91/12 (Gemeinschaftshaus des Siedlervereins)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.06.2009 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter (Erbbau-)Grundbuchauszug vom 07.01.2015 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ortsteil, Blatt 0815 folgende Eintragungen. <ul style="list-style-type: none">• Nr.1 gelöscht• Nr.2 gelöscht• Nr.3 Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer• Nr.4 bis Nr.14 gelöscht Das Vorkaufsrecht wird im § 14 Absatz 1 des Heimstättenänderungsvertrags limitiert, d.h. bei Ausübung des Vorkaufsrechts ist höchstens der Kaufpreis zu zahlen, der sich bei der Zugrundelegung des Werts der Baulichkeiten und Verbesserungen ergibt. Der Werteeinfluss dieses Rechts wird im Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt.
---------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin 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: 14.06.1940
14.11.1990 (UR Nr. 843/1990)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 12.12.1940;
Beginn der Änderung: 24.05.1991;
Laufzeit ab wirksamer Änderung: 80 Jahre;
Laufzeit bis: 31.12.2071

2.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

Begründung:
eindeutig aus Erbbaurechtsvertrag ersichtlich

vereinbarte Nutzung: Errichtung eines Wohnhauses zur Eigennutzung;
ggf. Nutzung als Freiberufler,
gewerbliche Nutzung nicht zulässig

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:	<p>Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);</p> <p>Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbaus (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);</p> <p>Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);</p> <p>Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;</p> <p>Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)</p>
besondere Vereinbarungen:	<p>Beschränkung der zulässigen Verwendung (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) des Bauwerks auf:</p> <p>Wohnhaus (Heimstätte und Kleinsiedlung);</p> <p>Für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG)</p>
weitere Vereinbarung, dinglich gesichert:	<p>normiertes Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer zu einem Kaufpreis der höchstens dem „Wert der Baulichkeiten und Verbesserungen“ entspricht;</p> <p>Nach Rücksprache mit zwei Anwälten weist die Sachverständige darauf hin, dass die Vereinbarung eines Kaufpreises beschränkt auf den Gebäudewert ggf. unwirksam ist.</p>
Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Heimfall des Erbbaurechts:	<p>100 % des Verkehrswerts des Gebäudes;</p> <p>bei schuldhaften Verhalten des Erbbauberechtigten 2/3 des Verkehrswerts des Gebäudes;</p> <p>Der Anspruch auf Vergütung des Erbbaurechts ist ausgeschlossen.</p>



Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 100 % des Verkehrswerts des Gebäudes

2.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 1.160,89 € / Jahr;
zugrundegelegter Bodenwert: 76,69 € (deutlich gemindert gegenüber dem Bodenrichtwert);
Erbbauzins entsprach 4 % des zugrundegelegten Bodenwerts für den bebauten Grundstücksteil. Er wurde in den ersten acht Jahren ermäßigt.

derzeit gezahlter Erbbauzins: Die Erbbauzinsrealast ist in der Zwangsversteigerung erloschen. Das Erbbaurecht bleibt bis zum Zeitablauf erbbauzinsfrei.

2.5.5 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen: für eine Vermietung und Verpachtung sowie für die Ausübung eines freien Berufs ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich;
Mitwirkung und Zahlungsverpflichtung gegenüber einer Siedlergemeinschaft:
Zusätzlich zum Erbbauzins sind Einzahlungen in den Gemeinschaftsfonds der Siedlungsgemeinschaft einschließlich Verwaltungs- und Betriebskosten in Höhe von 43,59 € monatlich einzuzahlen. Ca. 2x jährlich sind für rund einen halben Tag Gemeinschaftsleistungen wie Garten-, Reinigungsarbeiten oder Leistungen vor Vorbereitung eines Sommerfestes zu erbringen. Für jeden Einsatz für den „Vorstadtheim e.V.“ werden 20,00 € zurückgezahlt.
Für die Siedlergemeinschaft besteht eine gemeinsame Wasserversorgung. Das zu bewertende Erbbaurecht ist bei den Wasserwerken mit einer eigenen Wasseruhr angemeldet, die sich im Garten in einem Schacht befindet. Abgerechnet werden nach Aussage des Erbbauberechtigten die üblichen Musterstadter Preise.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Nr. 692 vor. Die umliegenden Straßen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten aller Grundstücke der Stadtrandsiedlung belastet. Versorgungsleitungen dürfen in diesen Straßen verlegt und betrieben werden.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht entsprechend der unter xx bereitgestellten Denkmalliste nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W4, GFZ bis 0,4) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet; Geschoßzahl 2; bebaubare Fläche 0,1; GFZ 0,2
Erhaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung. Die Verpflichtung der Erhaltung des einheitlichen Charakters der Siedlung ergibt sich auch aus dem Erbbaurechtsvertrag.
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.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB abgabepflichtig. Grundsätzlich erlaubt der Erbbaurechtsvertrag den Ausbau einer öffentlichen Straße. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass mittelfristig keine Straßenausbaubeiträge anfallen, weil die Straßen von der Siedlergemeinschaft bewirtschaftet werden.



2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch und im Internet 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 einem Wohngebäude, einer Garage mit Büroraum und einem Abstellgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung sowie Anlage 4 und 5). Das vordere Wohngebäude wurde im Dach ausgebaut. Der Anbau wurde zu einem eigenständigen Wohngebäude ausgebaut, wobei ein Raum in das vordere Wohngebäude hineinragt. Ein Übergang zwischen beiden Gebäuden ist nicht möglich. Beide Häuser werden von den Erbbaurechtsnehmern eigengenutzt.

2.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Die Musterstadter Wirtschaft wächst kontinuierlich seit Mitte des letzten Jahrzehnts, nur unterbrochen durch eine leichte Delle im Jahr 2009 als Folge der Finanzkrise. Trotz des gedämpften Konjunkturmehrfeldes hat sich dieser Trend 2013 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um real 1,2 % bestätigt. Damit wurde das bundesweite Wachstum deutlich übertroffen, das bei 0,4 % lag. Wichtiger Impulsgeber für den Wachstumsprozess in Musterstadt waren 2013 wiederum die Dienstleistungsbereiche. Insbesondere der Umsatzanstieg im Einzelhandel ist Ausdruck einer insgesamt hohen Dynamik am Standort Musterstadt, bei der neben zunehmenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen auch der Tourismus eine zentrale Rolle spielt. Der Musterstadt-Tourismus wächst weiter mit hoher Dynamik. xx

Einfamilienhäuser in naturnaher Lage sind gefragt. Sie werden oft über den Gestehungskosten weiterverkauft. Dabei haben sich die Preise in den letzten Jahren deutlich erhöht.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie tlw. vorliegende Bauakten. Das vorliegende Gutachten von Frau xx wurde unterstützend verwendet.

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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nur geringfügig unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit Anbau eines zweiten Kleinwohnhauses (gartenseitig, ehemaliger Stall)
Baujahr:	1938 (gemäß Erbbaurechtsvertrag)
Modernisierung:	1963 Ausbau Dachgeschoss; 1965 seitlicher Anbau; 1996/1999 Erweiterung Anbau, Errichtung Garage; 2014 Errichtung einer zweiten Gaube (gartenseitig), vollständige Modernisierung des Innenausbaus
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt Riemchenverblendung



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss im Vorderhaus:

Diele, Küche, Bad, Wohnen

Dachgeschoss:

Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, Bad, Flur

Erdgeschoss im Anbau:

Küche mit Esszimmer, Bad, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigteile, Holzbalken
Treppe:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach bzw. Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen gedämmt; große Dachgauben mit Schieferverkleidung
	<u>Dacheindeckung des Anbaus:</u> Bitumendachbahnen mit elektrisch betriebener Lichtkuppel



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das Trinkwassernetz über Siedlergemeinschaft
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaskombithermen in jedem Haus im Bad; im Anbau Fußbodenheizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung (keine besonderen Lüftungsanlagen)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Rigipsplatten auf Holzlattung, gespachtelt und glatt verputzt, überwiegend gemalert und mit Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Rigipsplatten auf Holzlattung, gespachtelt, glatt verputzt und gemalert
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. mit elektrisch betriebenen Rollläden
Türen:	glatte Türen, tlw. Schiebetüren
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad 1 (EG):</u> eingebaute Eck-Wanne, wandhängendes WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss; Entlüftung über Fenster <u>Bad 2 (DG):</u> eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Doppelwaschtisch; Entlüftung über Fenster <u>Bad 3 (Anbau):</u> eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch; Waschmaschinenanschluss; (elektr.) Zwangsentlüftung und Lichtkuppel



Küchenausstattung:	2 hochwertige Einbauküchen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; Im Anbau ist das Schlafzimmer ein gefangenes Zimmer (Zugang über das Wohnzimmer), besitzt aber eine Terrassentür.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Dachgauben
besondere Einrichtungen:	2 hochwertige Küchen, Wasserenthärtungsanlage
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen ersichtlich; Der Innenausbau ist neuwertig.
wirtschaftliche Wertminderungen:	oft kleine, niedrige Räume
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Nebengebäude

Garage mit Arbeitszimmer, massiv, Flachdach, elektrisch betriebenes Garagentor, neuwertig

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, neuwertige Wegebefestigung, überdachte Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Holzhaus als Abstellraum; Baugrube für Pool, Umbau der Mülltonnen; Einfriedung (Zaun)



4 Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 0815 Musterstadt, Maurerweg 11 zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2015 ermittelt.

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ortsteil	0815	1	
Grundstückgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ortsteil	30395	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ortsteil	4	916/35	911 m ²

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.*“

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 Ein- und Zweifamilienhäusern 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 zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 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.

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,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Rechte am Grundstück und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft, indem aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Musterstadt alle Verkäufe von unbebauten Grundstücken in den Bodenrichtwertzonen 1550 und 1555 der Kleinsiedlungsgebiete im Falkenhagener Feld abgefragt wurden. Es sind 14 Kauffälle ausgewertet und zwar:

Nr.	Vertragsdatum	Straßenname	Hauptfläche	BRW	KP/m ²	Kaufpreis	KP/BRW
1	18.12.2007	xx	2.363	100	45	106.000	45%
2	08.01.2008		919	100	59	54.000	59%
3	07.07.2008		940	100	67	62.800	67%
4	23.07.2009		763	100	62	48.000	62%
5	25.08.2009		588	100	56	33.000	56%
6	03.06.2010		1.604	100	54	87.000	54%
7	15.06.2010		1.390	100	90	125.000	90%
8	08.09.2010		1.662	100	64	106.000	64%
9	17.02.2011		948	100	60	57.000	60%
10	08.11.2011		1.441	100	66	95.000	66%
11	02.03.2012		1.441	100	97	140.000	97%
12	18.06.2013		1.631	110	108	176.800	98%
13	18.06.2013		1.630	110	108	176.800	98%
14	16.12.2013		1.287	110	65	84.000	59%
						Mittelwert	70%
						Median	65%

Hauptfläche – Hauptfläche ohne Straßenlandanteil u.ä.
BRW- Bodenrichtwert
KP - Kaufpreis



Kein Verkauf erfolgte zum Bodenrichtwert, alle Kaufpreise liegen (z.T. deutlich) darunter. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung des Mittelwerts aus dem Verhältnis von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und dem jeweils aktuellen Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,20

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2015
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,25
Grundstücksfläche	=	911 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	120,00 €/m²
Korrekturfaktor, oben aus Vergleichspreisen abgeleitet	=	70 %
abgabefreier relativer Bodenwert	=	84,00 €/m²
Fläche	×	911 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	76.524,00 €
	rd.	<u>80.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2015 insgesamt **80.000,00 €**.



4.3.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

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

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.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts ist sondern dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks.

Die vom Erwerber zukünftig evtl. zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt. Im Bewertungsfall ist die Erbbauzinsreallast jedoch in der Zwangsversteigerung gelöscht worden, sodass der Barwert gleich „Null“ ist.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		80.000,00 €		
üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	×	4,0 %		
angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag	=	3.200,00 €		
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)				
• Restlaufzeit des Erbbaurechts 57 Jahre				
• angemessener Kapitalisierungszinssatz 4,0 %	×	22,327		
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=			71.446,40 €
	rd.			70.000,00 €



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert 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 Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Position der Marktanpassung innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Bei der Bewertung muss der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.



4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus, Vorderhaus	Einfamilienhaus, Gartenhaus	Garage
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	182,00 m ²	64,00 m ²	32,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 28.01.2015 (2000 = 100)	110,4	110,4	110,4
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	798,00 €/m ² BGF	880,00 €/m ² BGF	255,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	880,99 €/m ² BGF	971,52 €/m ² BGF	281,52 €/m ² BGF
Herstellungskosten (ohne BNK)			
• Normgebäude	160.340,18 €	62.177,28 €	9.008,64 €
• besondere Bauteile	50.000,00 €	3.000,00 €	5.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	210.340,18 €	65.177,28 €	14.008,64 €
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	15,00 %	15,00 %	12,00 %
• Betrag	31.551,03 €	9.776,59 €	1.681,04 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	241.891,21 €	74.953,87 €	15.689,68 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre	50 Jahre	41 Jahre
• prozentual	37,50 %	37,50 %	31,67 %
• Betrag	90.709,20 €	28.107,70 €	4.968,92 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	151.182,01 €	46.846,17 €	10.720,76 €
• besondere Einrichtungen	12.000,00 €	8.000,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	163.182,01 €	54.846,17 €	10.720,76 €

Gebäudesachwerte insgesamt	228.748,94 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 18.299,92 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 247.048,86 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 327.048,86 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 359.753,74 €



marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	359.753,74 €
Bodenwert des Grundstücks	-	80.000,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	=	279.753,74 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+	70.000,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	-	0,00 €
finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	=	349.753,74 €
Erbbaurechtsfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	=	314.778,37 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (erbbauzinsfrei)	-	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	314.778,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert des Erbbaurechts	=	314.778,37 €
	rd.	315.000,00 €



4.4.3 Erläuterungen zu den in der Sachwertberechnung verwendeten Ansätze

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche – BGF) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach WertR)

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Einfamilienhaus, Vorderhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Einfamilien - Reihenhäuser
 Gebäudeart: Kopfhaus
 Gebäudetyp: Typ 2.21 EG, SD (voll ausgebaut), nicht unterkellert
 Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	840,00 €/m ² BGF
Gebäudeart: Kopfhaus		
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
objektspezifische Modifizierungen:		
• tlw. geringe Geschosshöhe	x	0,95
modifizierter NHK-Grundwert	=	798,00 €/m ² BGF

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Einfamilienhaus, Gartenhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Einfamilien - Reihenhäuser
 Gebäudeart: Kopfhaus
 Gebäudetyp: Typ 2.23 EG, FD, nicht unterkellert
 Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	880,00 €/m ² BGF
Gebäudeart: Kopfhaus		
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
modifizierter NHK-Grundwert	=	880,00 €/m ² BGF

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für die Garage

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Parkhäuser, Tiefgaragen, Kfz- Stellplätze
 Gebäudeart: KFZ - Stellplätze
 Gebäudetyp: Kleingaragen, freistehend
 Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	255,00 €/m ² BGF
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
modifizierter NHK-Grundwert	=	255,00 €/m ² BGF



Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Vorderhaus		
besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
2 Gauben	25.000,00 €	
Kellerraum	25.000,00 €	
Summe	50.000,00 €	

Gebäude: Einfamilienhaus, Gartenhaus		
besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Lichtkuppel	3.000,00 €	

Gebäude: Garage		
besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Ausbau eines Raumes	5.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. 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.

Gebäude: Einfamilienhaus, Vorderhaus		
besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche		12.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus, Gartenhaus		
besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche		8.000,00 €



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Der Wert der Außenanlagen beträgt 8 % der Gebäudesachwerte mit insg. 228.748,94 € also 18.299,92 €. Dieser Wert ist weit überdurchschnittlich.

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 und ebenfalls aus der Wertermittlungsrichtlinie entnommen. Sie beträgt für die Einfamilienhäuser 80 Jahre, für die Garage 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Zweifamilienhaus:

Das ca. 1938 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in das Punktraster der Sachwertrichtlinie eingeordnet. Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte
tlw. Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	2,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
tlw. Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Modernisierung der Bäder	2,0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden und Treppenraum)	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0
Summe	13,0

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2015 – 1938 = 77 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 77 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt.

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß den erbbarechtlichen Regelungen stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt.

Eine Ausnahme hiervon ist (zumindest bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise) dann gegeben, wenn

- die Restlaufzeit des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz zu entschädigen sind.

Beide Bedingungen treffen im Bewertungsfall nicht zu. Der Wertansatz ist 0,00 €.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringen Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht gesichert ableiten können, wurde zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten (Sachwertfaktor).

Im finanzmathematischen Bewertungsmodell wurden Wertabschläge für die zeitlich befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte oder Chancen gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Übergreifend haben seit Einführung der finanzmathematischen Methode durch die WertR 2006 viele Gutachterausschüsse (insbesondere in Nordrhein-Westfalen) Auswertung zur Erbbaurechtsmarktanpassung vorgenommen. Dabei ist weit überwiegend das Marktverhalten so analysiert worden, dass Erbbaurechte überbezahlt werden, d.h. gegenüber dem finanzmathematischen Wert liegt der Kaufpreis höher. Für Musterstadt liegen vergleichbare Auswertungen nicht vor.



Im Bewertungsfall wird kein Wertzuschlag angerechnet, sondern ein Abschlag in Höhe von 10 %, weil Käufer sich informieren können, dass das Bezirksamt tlw. nach den alten Regeln eine Reichsheimstätte bewirtschaften will. Reichsheimstätten konnten nur erschwert verkauft und relativ leicht vom Grundstückseigentümer zurückgekauft werden. Im Gegenzug wurde dem „Heimstatter“ ein erheblicher Schutz vor Zwangsversteigerung gewährt. Dieses Rechtsinstitut aus 1920 gilt seit 20 Jahren nicht mehr. Die Vorgehensweise des Bezirksamts wird als Einschränkung erlebt, weshalb ein Abschlag vom Wert des Erbbaurechts erforderlich wird. Dabei geht die Sachverständige davon aus, dass das limitierte Vorkaufsrecht rechtlich nicht durchsetzbar ist. Rechtsberatung wird empfohlen.

Werteinfluss der Erbbauzinsen

Die Erbbauzinsreallast ist in der Zwangsversteigerung gelöscht worden. Der Werteinfluss der Erbbauzinsen beträgt Null, da ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht bewertet wird.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des 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, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Im Bewertungsfall sind keine Besonderheiten anzurechnen. Die Besonderheiten der Siedlergemeinschaft beziehen sich auf die Wasserversorgung, den Straßenunterhalt und gemeinschaftliche Aufgaben. Sie unterscheiden sich monetär nicht wesentlich von marktüblichen Regelungen und beeinflussen den Verkehrswert nicht.



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 gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (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		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Vorderhaus	122	7,00	854,00	10.248,00
Einfamilienhaus	2	Gartenhaus	48	9,00	432,00	5.184,00
Garage	3				50,00	600,00
Summe			170		1.336,00	16.032,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.032,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.620,64 €
jährlicher Reinertrag	= 13.411,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,0 % von 80.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.400,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.011,36 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei 3,0 % Liegenschaftszinssatz und 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,730
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 283.322,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 363.322,29 €
Bodenwert des Grundstücks	– 80.000,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	= 283.322,29 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+ 70.000,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	– 0,00 €
finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Gebäudewertanteil	= 353.322,29 €
Erbbaurechtsfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	= 317.990,06 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (erbbauzinsfrei)	– 0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 317.990,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts	= 317.990,06 €
	rd. 318.000,00 €



4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

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 Vergleichsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen sowie in Anlehnung an den Musterstadter Mietspiegel 2013 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	600,00
Instandhaltungskosten	----	10,00	1.700,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	320,64
Summe			2.620,64 (ca. 16 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.



4.6 Verkehrswert des Erbbaurechts

Erbbaurechte mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **315.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** wurde mit rd. **318.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 0815 Musterstadt, Maurerweg 11

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ortsteil	0815	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ortsteil	4	916/35

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2015 mit rd.

315.000,- €

in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.



5 Beleihung

entfernt



6 Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaugrundstücks

6.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

In Abschnitt 4.3.1 wurde der Bodenwert des unbelasteten Gesamtgrundstücks wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	120,00 €/m ²
Korrekturfaktor, oben aus Vergleichspreisen abgeleitet	=	70 %
abgabefreier relativer Bodenwert	=	84,00 €/m ²
Fläche	×	911 m ²
abgabefreier Bodenwert	=	76.524,00 €
	rd.	80.000,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2015 insgesamt **80.000,00 €**.

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 der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

In der Literatur sind mehrere vorrangig finanzmathematische Modelle zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks beschrieben. Die 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). Diese Berechnungsweise soll angewandt werden.

6.2 Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nach WertR 2006

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	=	80.000,00 €
Abzinsungsfaktor (gem. Anlage 2 ImmoWertV)	x	0,1069
bei 4,0 % regional üblicher Erbbauzinssatz 57 Jahre Restlaufzeit des Erbbaurechts		
abgezinster Bodenwert	=	8.552,00 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0,00 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	22,327
• Restlaufzeit des Erbbaurechts 57 Jahre • Kapitalisierungszinssatz 4,0 %		
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks (nach WertR 2006)	=	8.552,00 €
	rd.	8.600,00 €



6.3 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ist an den Grundstücksmarkt anzupassen. Erbbaugrundstücksfaktoren hat der Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Die Musterstadt verkauft in der Regel Erbbaugrundstücke zum Mittelwert aus dem unbelasteten Grundstückswert, hier mit 80.000,00 € und dem Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks, hier mit 8.600,00 €.

$$(80.000,00 \text{ €} + 8.600,00 \text{ €}) \cdot 2 = \text{rd. } 45.000,00 \text{ €}$$

Der **Verkehrswert** für das Erbbaugrundstück in 0815 Musterstadt, Maurerweg 11

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ortsteil	30395	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ortsteil	4	916/35

wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2015 mit rd.

45.000,- €

in Worten: fünfundvierzigtausend 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 23. März 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 Schadenersatzhaftung 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.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 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)

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)

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)

RHeimstGAufhG

Gesetz zur Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes vom 17. Juni 1993 (BGBl. I S. 912), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist



7.2 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
- [7] Wormit, Ehrenforth: Reichsheimstättengesetz, Kommentar, Carl Heymanns Verlag KG 1960

7.3 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.



8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

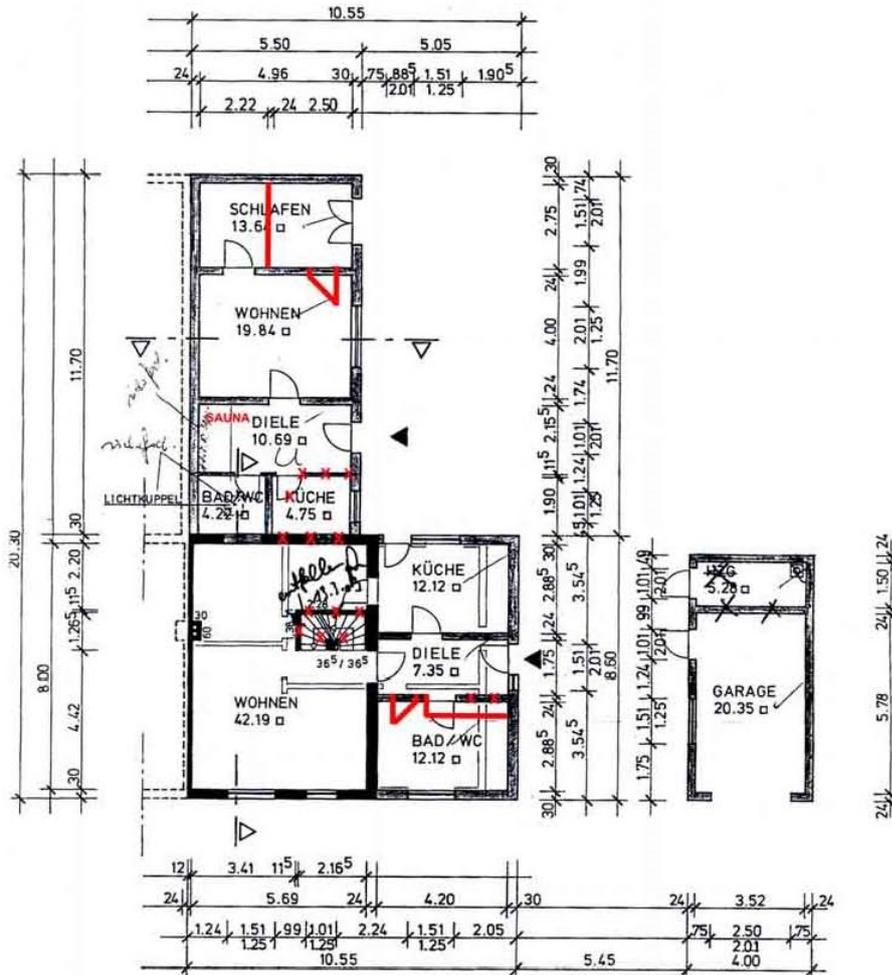
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

- Anlage 5: Fotos



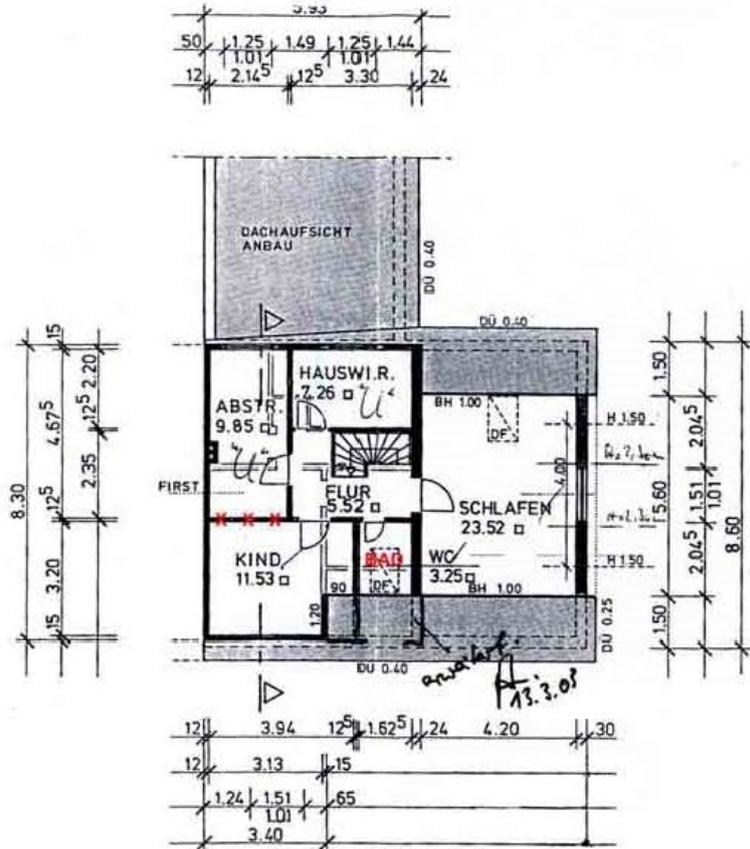
Anlage 4
Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss

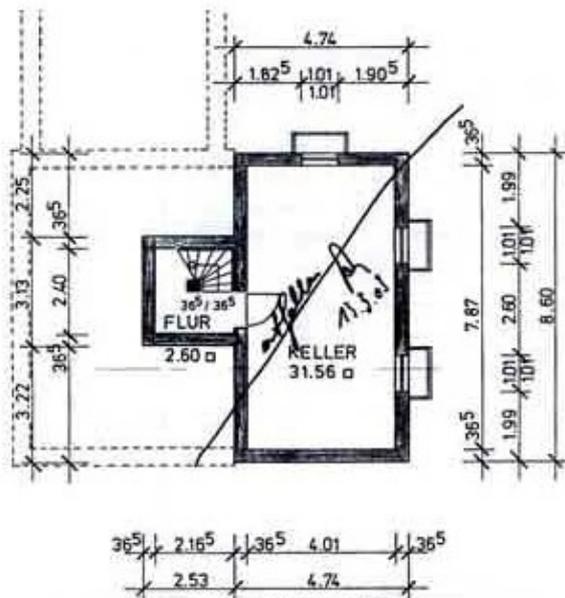




Grundriss Dachgeschoss

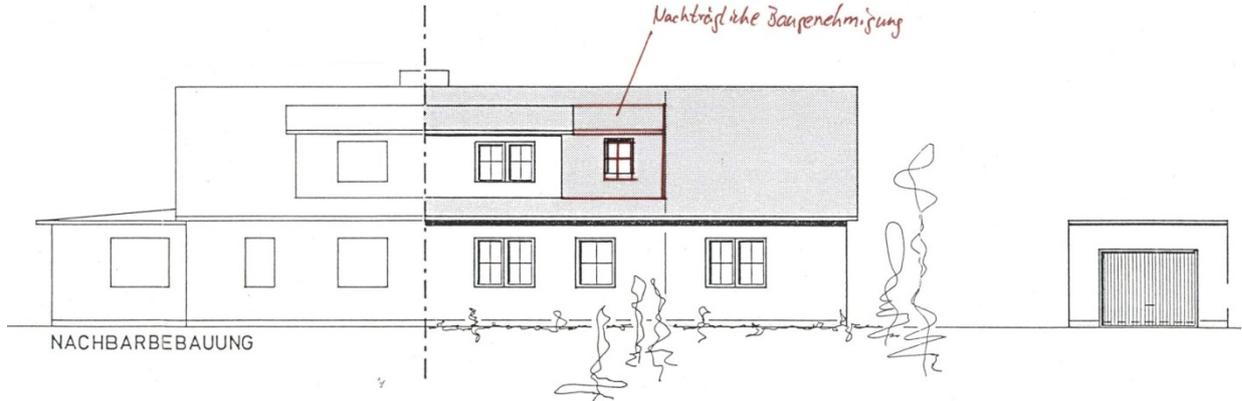


Grundriss Keller

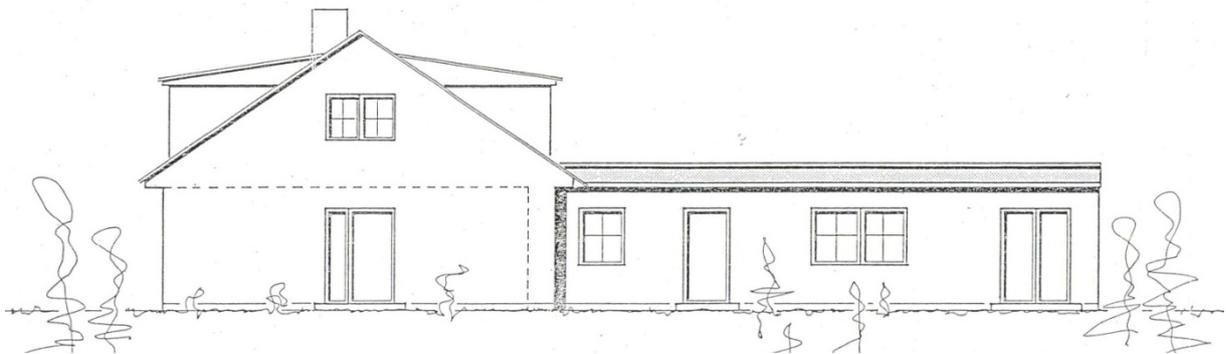




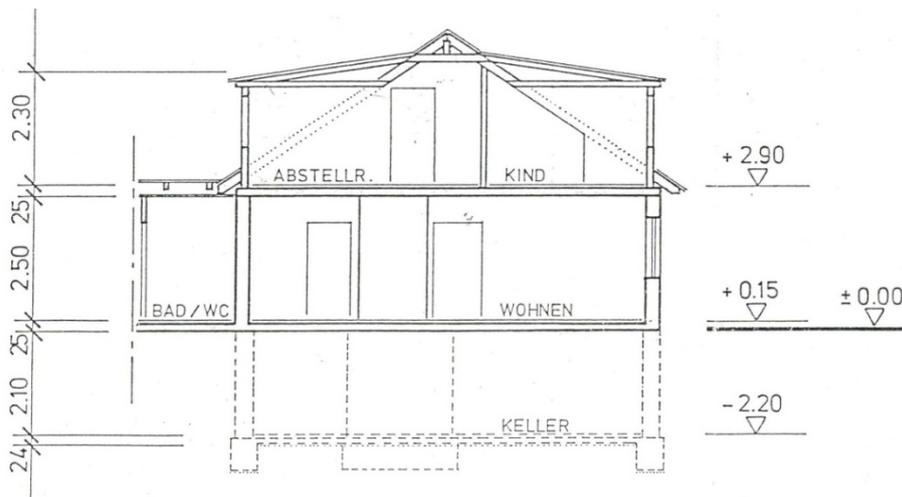
Straßenansicht



Nordostansicht



Schnitt



entfernt

**Anlage 5
Fotos**