

## Dipl.-Ing. Irene Lindner

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

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



Körperschaft

Dorlaer Straße 2  
99974 Mühlhausen

Telefon: 03601 7958609  
Internet: [www.immobilienvwert-lindner.de](http://www.immobilienvwert-lindner.de)  
eMail: [info@immobilienvwert-lindner.de](mailto:info@immobilienvwert-lindner.de)

Datum: 30.05.2018

Az.: 2018016

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit dem  
**Pflegeheim bebaute Grundstück**  
in 01234 Musterstadt, Irgendwo 2, 2A, 2B



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
24.04.2018 ermittelt mit rd.

**3.000.000,- €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei 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.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
2.9	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Altenpflegeheim .....	14
3.3	Personalwohnhaus.....	18
3.4	Altenwohnhaus .....	20
3.5	Außenanlagen.....	21
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.3	Bodenwertermittlung .....	24
4.4	Ertragswertermittlung .....	26
4.5	Sachwertermittlung .....	35
4.6	Verkehrswert.....	41
4.7	Vorschlag zum Erbbaurecht.....	42
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>44</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	46
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>46</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück,  
bebaut mit dem Pflegeheim

Objektadresse: Irgendwo 2, 2A, 2B  
01234 Musterstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Musterstadt,  
Blatt 1234, lfd. Nr. 41 und 42

Es handelt sich um zwei Grundstücke im Rechtssinne, die durch Baulast vereinigt wurden und als wirtschaftliche Einheit genutzt werden. Sie werden in diesem Gutachten so bewertet, als handele es sich um ein Grundstück im Rechtssinne. Es wird empfohlen im Grundbuch- oder Katasteramt kostenfrei die Vereinigung und Verschmelzung zu beantragen. Dann wäre die Baulast nicht mehr erforderlich.

Katasterangaben: Gemarkung Musterstadt, Flur 1,  
Flurstück 20/8 (5.737 m<sup>2</sup>);  
Flurstück 30/5 (258 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Körperschaft  
Auftrag vom 27.03.2018  
(Datum des Auftrags Schreibens)

Eigentümer: andere Körperschaft

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht und ggf. des Verkaufs möglichst im Wege des Erbbaurechts

Wertermittlungsstichtag: 24.04.2018 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 24.04.2018 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 24.04.2018



Umfang der Besichtigung:	Das Grundstück und die Gebäude konnten vollständig besichtigt werden. Von den vermieteten Wohnungen wurden zwei Wohnungen betreten, die Wohnung 5 im Haus 2 A und die Erdgeschosswohnung im Haus 2 B.
Teilnehmer am Ortstermin:	Mehrere Vertreter beider Körperschaften und tlw. der Hausmeister 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"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2018</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Pachtvertrag vom 01.01.2018</li><li>• Mietverträge für Personalwohnung und Altenwohnhaus mit Mietenübersicht</li><li>• Flächennutzungsplan</li><li>• Bebauungsplan</li><li>• Baulast</li><li>• Bilanz der Pflegeheim gemeinnützigen GmbH für die Jahre 2015, 2016, 2017</li><li>• Bodenrichtwert zum 31.12.2017</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Berechnung der Bruttogrundfläche</li><li>• Sanierungskonzept Innenstadt Musterstadt</li><li>• Lage des Überschwemmungsgebiets</li><li>• Marktdaten</li></ul>

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

Das Grundstück wird außer für das Altenpflegeheim und die damit verbundenen Wohnhäuser auch für einen Seniorentreff genutzt. Alle Funktionen sind sachlich gut voneinander abgegrenzt. Auftragsgemäß soll nur die Teilfläche bewertet werden, die vom Pflegeheim genutzt wird. Die Grundstücksaufteilung im Pachtvertrag kann baurechtlich schwer umgesetzt werden. Insbesondere behindert diese evtl. Neubaumaßnahmen. Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt mit 5.995 m<sup>2</sup> kleiner als für ein Altenpflegeheim empfohlen wird (7.000 m<sup>2</sup>), wobei für Innenstadtlagen ggf. kleinere Grundstücke akzeptiert werden.

Der Seniorentreff soll auftragsgemäß nicht bewertet werden. In diesem Gutachten wird zuerst das Grundstück vollständig bewertet (ohne den Baukörper des Seniorentreffs zu beachten) und dann zu dem Heraustrennen des Seniorentreffs Stellung genommen.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Flächenland
Landkreis:	Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 19.200 Einwohner, weitgehend stabil; wegen steigender Mieten in Nachbarorten kann Zuzug erwartet werden)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Stadt (ca. 15 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 3 (ca. 2 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 14 (ca. 10 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Musterstadt (ca. 1 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel ca. 500 m entfernt (Fahrzeit zum Zentrum der Nachbarstadt 40 min.); gute Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen, Parkanlage mit Hallen- und Freibad
Beeinträchtigungen:	gering
Topografie:	eben



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 77 m

mittlere Tiefe:  
ca. 60 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 5.995 m<sup>2</sup>  
davon an das Pflegeheim verpachtet ca. 4.340 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; 24 Stellplätze auf dem Parkplatz vor dem Haus vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Auf dem Grundstück besteht ein Seniorentreff, der auftragsgemäß nicht bewertet werden soll. In diesem Gutachten wird zuerst das Grundstück vollständig bewertet und dann zu dem Heraustrennen des Seniorentreffs Stellung genommen.  
andere nachbarliche Gemeinsamkeiten bestehen nicht; eingefriedet durch Mauer oder Zaun, Eingangsbereich ohne Einfriedung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
Das Überschwemmungsgebiet endet im westlichen Bereich des gegenüberliegenden Grundstücks des Freibades.

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 auftragsgemäß nicht angestellt.



## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2018 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Musterstadt, Blatt 1234 lfd. Nr. 41 und 42 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

1. beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Berechtigung der Errichtung einer Transformatorenstation mit Zu- und Ableitungen für die Stromversorgungsgesellschaft gemäß Bewilligung vom 05./16.09.1981,
2. Sanierungsvermerk,
3. Auflassungsvormerkung für Privatpersonen.

Die Belastungen Ziffer 1 und 3 beziehen sich auf die lfd. Nr. 31, die heute nur tlw. in dem Bewertungsgrundstück enthalten ist. Zu einem anderen Teil wurde die lfd. Nr. 31 vom Grundbuch abgeschrieben. Es kann als sicher angenommen werden, dass die Auflassungsvormerkung Ziffer 3 diese Abschreibung betrifft und fehlerhaft nicht vom zu bewertenden Grundbuch abgeschrieben worden ist. Deshalb wird der Auflassungsvormerkung kein Wert zugeschrieben, obwohl es vor Verkauf erforderlich wird, diese Eintragung löschen zu lassen. Ggf. kann das durch einfachen Brief erfolgen, wenn ein Fehler des Rechtspflegers die Ursache sein sollte. Die Abschreibung der Nr. 31 erfolgt am 24.09.2014. Hier kann der tätige Notar für die erforderliche Korrektur noch angesprochen werden.

Die Belastung mit einer Transformatorenstation Ziffer 1 auf dem Grundstück oder in dessen Nähe ist wertrelevant. Sie wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Der Sanierungsvermerk Ziffer 2 führt bei einem evtl. Verkauf zu einer Kaufpreisprüfung durch die Sanierungsstelle. Es sind Sanierungsbeiträge zu leisten, wobei es ratsam sein kann, diese vor Verkauf abzulösen. Der Werteeinfluss wird in der Bodenbewertung 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 sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:  
(vgl. Anlage 4)

Der Auftraggeber hat einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.03.2018 übergeben. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:  
Vereinigungsbauast.  
Die Bauast hat keinen Werteeinfluss. Sie kann durch Vereinigung der beiden Grundstücke und Verschmelzung der Flurstücke aufgelöst werden, die im Grundbuch- oder Katasteramt kostenfrei beantragt werden können.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Altenheim und Seniorentreff dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
(vgl. Anlage 5):

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 5 Innenstadt rechtskräftig seit dem 22.01.2005 folgende Festsetzungen:

SO = Sondergebiet (Altenwohnheim);  
V = 5 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 1,5 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl)

Eine zweite Festsetzung betrifft den Bereich an der Weichsstraße:

SO = Sondergebiet (Seniorentreff);  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise

Der bauplanungsrechtlich erlaubten Aufstockung des Seniorentreffs steht ggf. das Bauordnungsrecht (erforderliche Abstandsflächen) entgegen.



**Sanierungssatzung:**

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Sanierungssatzung. Sanierungsziel ist die Stärkung innerstädtischer Bereiche und Zentrumsstärkung durch Umsetzung der Innenstadtsanierung als langfristige Aufgabe. Das Bewertungsobjekt ist z.B. durch eine geplante Baumreihe zum Parkplatz direkt betroffen. Gegenüber dem Haupteingang befindet sich ein unbebautes Grundstück (derzeit Freibad), welches in der Sanierung als Entwicklungsfläche herausgearbeitet wurde. Die Burgstraße wird als Zufahrt zum Stadtzentrum ausgebaut.

Nach telefonischer Auskunft der Musterstadt, Herr Meyer, ist das Sanierungsgebiet bis 2020 angelegt, wird aber mit großer Wahrscheinlichkeit mindestens bis 2022 fortgeführt. Da eine Endabrechnung erst nach Beendigung des Sanierungsgebietes erfolgt, kann eine konkrete Aussage über die zu erwartenden Sanierungsbeiträge heute noch nicht getroffen werden.

**Bauordnungsrecht:**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

**2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei unterstellt.

**2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers. Die Sachverständige hat mündlich und aus dem Internet Ergänzungen vorgenommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.



## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Altenpflegeheim und zwei damit verbundenen Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung und Anlagen 5 und 6). Das Objekt ist verpachtet. Die 12 Wohnungen sind vom Pächter vermietet. Eine Mietfläche im 4. Obergeschoss des Altenheims steht am Ortstermin leer. Vor dem Haupteingang bestehen einige, nicht ständig genutzte Stellplätze.

Das Bewertungsobjekt ist an die Pflegeheim gemeinnützige GmbH verpachtet. Der Pachtvertrag wurde am 01.01.2018 mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Frühestens zum 31.12.2022 ist er mit einer Frist von einem Jahr jeweils zum Ende des Kalenderjahres kündbar. Aus wichtigem Grund kann der Vertrag von beiden Seiten zu jeder Zeit gekündigt werden. Ein wichtiger Grund ist die Vereinbarung eines Erbbaurechts an den Gebäuden, die Gegenstand des Pachtvertrags sind. Gegenstand des Pachtvertrages sind die in nachfolgender Grafik farbig schraffierten Flächen mit ca. 4.340 m<sup>2</sup> sowie die darauf befindlichen Gebäude einschließlich Garagen: *Lageplan entfernt*

Als Zweck des Gutachtens kommt ggf. der Verkauf in Frage, möglichst über ein Erbbaurecht, wofür der Pachtvertrag gekündigt werden kann. Andere wichtige Gründe, die eine kurzfristige Kündigung ermöglichen, können zusätzlich eintreten. Der Pachtvertrag ist für diese Immobilienbewertung nicht zu beachten, weil die Verkehrswertdefinition den Verkauf unterstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass der derzeitige Grundstückseigentümer wegen verschiedenen Regelungen weniger Ertrag erhält, als ein künftiger Käufer erwirtschaften kann.

Im Haus Burgstraße 2 A sind zehn Wohnungen zum Betreuten Wohnen vermietet. Der Mietvertrag enthält keine Klauseln zum Betreuungsvertrag und entspricht einem üblichen BGB-Vertrag ohne wertrelevante Besonderheiten. Die Betreuungspauschale beträgt 20,00 € im Monat und ist nicht als Immobilienertrag zu werten (vgl. Abschnitt 4.4.3). Die Pauschale ist niedriger als gesetzlich zulässig und marktüblich.

Im Haus Burgstraße 2 B sind zwei Werkwohnungen vermietet. Der Mietvertrag ist an den Arbeitsvertrag gekoppelt und erlischt bei Beendigung der Tätigkeit im Pflegeheim. Die Wohnungen sind jederzeit wiedervermietbar.

Eine Mietfläche im 4. Obergeschoss des Altenheims steht am Ortstermin leer. Sie war für Tagespflege vermietet. Eine Vermietung für soziale oder gewerbliche Zwecke ist möglich. Der Zugang erfolgt durch das Altenpflegeheim, was die Zahl der Mieter einschränkt.



## 2.9 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Die Nähe der Nachbarstadt lässt eine gute Auslastung von Angeboten zur Altenbetreuung erwarten. Die Nachfrage nach dem Altenpflegeheim im Stadtzentrum ist gut. Die Wettbewerbssituation ergibt sich wie folgt:

*Analyse wegen Ortsdaten entnommen*

### Quellenverzeichnis

- Quelle:** Einordnung Deutschland, TomTom Deutschland GmbH, Harsum  
**Aktualität:** März 2013
- Quelle:** Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum  
**Aktualität:** März 2013
- Quelle:** Straßenkarte 1:20.000, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)  
**Aktualität:** Ausgabe Juli 2013
- Quelle:** Kartengrundlage, TomTom Deutschland GmbH, Harsum  
**Aktualität:** März 2013
- Quelle:** Terranus Pflegeatlas ©  
**Aktualität:** Februar 2017
- Quelle:** Bevölkerungsstruktur, Acxiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg  
**Aktualität:** 1. Quartal 2015
- Quelle:** Amtliche Pflegestatistik und Bedarfskennziffern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Kreisvergleich, unter Verwendung amtlicher Bevölkerungsdaten nach Altersklassen  
**Aktualität:** 31.12.2011 (publiziert Herbst 2013)

### Summarische Auswertung nach Trägerarten aller Einrichtungen\*

Trägerart	Anzahl gesamt	Anzahl auswertbar	Plätze gesamt
AWO	7	7	680
CV	9	9	747
DPWW	8	8	522
DRK	6	6	557
DW	33	33	2.871
frei-gemn	2	2	144
JG	1	1	84
KOMM	6	6	482
PRIV-GEW	68	68	6.832
<b>Summe</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>12.919</b>

Trägerart: frei-gemn – Frei-gemeinnützig, PRIV-GEW – privat-gewerblich, DPWW – Dt. Paritätischer Wohlfahrtsverband, AWO – Arbeiterwohlfahrt, DW – Diakonisches Werk, KOMM – kommunal, DRK – Deutsches Rotes Kreuz, CV – Caritas-Verband, BRK – Bayerisches Rotes Kreuz, JG – Jüdische Gemeinden, ASB – Arbeitersamariterbund, k. A. – keine Angabe

\*Auswertung bezüglich aller vollstationären Pflegeplätze ohne Tagespflege.



Maßgeblich für den Wert eines Pflegeheims als Immobilie sind die ausverhandelten Investitionskosten, die pro Tag und Bewohner erhoben werden. Die erhobenen Investitionskostensätze dürfen nach SGB XI nur für die Immobilie verwendet werden. Nachfolgend werden die Investitionskosten der nahegelegenen Häuser verglichen.

Haus	Anzahl der Plätze im		Baujahr	Modernisierung	Plätze vollstationär	IV
	1 Bettzi.	2 Bettzi.				
1	46	34	1982	2002	80	15,36 €
3	75	14	1969	2000	89	14,17 €
5	52	42	2008		94	19,26 €
6	64	8	2000		72	14,72 €
8	64	22	2004		86	18,50 €
9	68	12	2002		80	19,45 €
10	96	56	1972		131	15,89 €
11	140	26	2010		166	17,50 €
12	88	18	2000		106	18,21 €
13	61	20	2000		81	16,20 €
14	23	26	2001		49	23,50 €
15	14	52	1990		66	10,37 €
16	7	18	1994		25	16,44 €
17	46	46	1964	1997	92	10,75 €
19	98	94	1994		192	24,55 €
Mittelwert			1992		94	16,99 €
Median			2000		86	16,44 €

Die im Bewertungsobjekt erhobenen Investitionskostensätze liegen unter dem Durchschnitt. Es ist also möglich, evtl. nach Verkauf erforderliche Investitionen nachzuverhandeln und höhere Sätze zu erzielen. Eine Prognose der Verhandlungsergebnisse ist nicht möglich.



Höhere Investitionskosten können im Markt nur durchgesetzt werden, wenn die Gesamtkosten im Rahmen bleiben. Der nachfolgende Vergleich bezieht sich exemplarisch auf die Pflegesätze der Pflegestufe 2.

Haus	PS-2	UV	IV	Summe	
1	62,92 €	18,69 €	15,36 €	96,97 €	107%
3	58,27 €	16,85 €	14,17 €	89,29 €	98%
5	49,06 €	17,10 €	19,26 €	85,42 €	94%
6	50,77 €	16,80 €	14,72 €	82,29 €	91%
8	57,85 €	18,16 €	18,50 €	94,51 €	104%
9	60,02 €	18,74 €	19,45 €	98,21 €	108%
10	56,30 €	16,79 €	15,89 €	88,98 €	98%
11	51,33 €	17,22 €	17,50 €	86,05 €	95%
12	60,23 €	18,71 €	18,21 €	97,15 €	107%
13	49,29 €	16,40 €	16,20 €	81,89 €	90%
14	52,74 €	17,63 €	23,50 €	93,87 €	103%
15	62,06 €	18,71 €	10,37 €	91,14 €	100%
16	53,63 €	16,55 €	16,44 €	86,62 €	95%
17	57,05 €	17,22 €	10,75 €	85,02 €	94%
19	61,67 €	18,80 €	24,55 €	105,02 €	116%
			Mittelwert	90,83 €	
			Median	89,29 €	

Die Gesamtkosten des Bewertungsobjekts (gemessen an den für die Pflegestufe 2 veröffentlichten Daten; Daten für die Pflegegrade liegen noch nicht vor) liegt deutlich über dem Mittelwert. Dabei handelt es sich nicht um einen „Ausreißer“. Vergleichbare Kosten werden in mehreren Pflegeheimen erhoben. Es kann schwer werden, erhöhte Investitionskosten im Markt auch durchzusetzen, aber es ist nicht ausgeschlossen.

Die Sachverständige hat die naheliegenden Häuser besichtigt und den baulichen Eindruck erfasst.

#### *Fotos entnommen*

In der näheren Umgebung überwiegen Häuser mit guter Bausubstanz nicht älter als 20 Jahre. Das Bewertungsobjekt besitzt eine schlechtere Bausubstanz, hat aber einen Zustand, der eine wirtschaftliche Weiternutzung von bis zu 20 Jahren erwarten lässt. Danach ist Neubau oder Kernsanierung erforderlich.

Die Wohnhäuser im Pflegeheim sind marktgerecht. Verkauf und Vermietung sind jederzeit möglich, auch einzeln.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeobachtung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 tlw. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Altenpflegeheim

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Altenpflegeheim; 5-geschossig; eingeschossiger Küchenanbau; unterkellert; flach geneigtes Dach; freistehend
Baujahr:	1982 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierung:	2002 wurde das Hauptgebäude aufgestockt, die Wohnhäuser über dem ursprünglichen Flachdach mit einem flach geneigten Dach versehen. Ein Aufenthaltsraum wurde in jeder Etage angebaut, der Speiseraum durch einen Anbau großzügig belichtet. Einige Bäder in den Bewohnerzimmern sind erneuert. Eine durchgreifende Modernisierung der alten (aus 1982) Bauteile und technischen Anlagen erfolgte nicht.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk; Dachgeschoss Kupferblech



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Gruppenräume, Abschiedsraum, Nebenräume, Technikräume, Heizung; Kühlraum, Personalräume für die Küche

#### Erdgeschoss:

Foyer, Speisesaal, Produktionsküche, Aufenthaltsräume, Büro

#### 1. -3. Obergeschoss:

20 Bewohnerzimmer, Aufenthaltsraum, Diensträume, Stationsbad, Nebenräume

#### Dachgeschoss:

11 Bewohnerzimmer, Wohnküche mit Terrasse und Balkon, Personalräume, 2 Aufenthaltsräume, eine weitere Terrasse, Stationsbad, Nebenräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt und automatischer Öffnung, Hauseingang einladend und gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> leicht geneigtes Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Kupfer; Dachraum nicht begebar (besitzt kein Ausbaupotenzial)



### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Schwesternrufanlage, Brandmeldeanlage
Heizung:	Gaszentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 1994
Lüftung:	überwiegend herkömmliche Fensterlüftung; einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Linoleum, Fliesen oder Korkbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Farbanstrich
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	glatte Türen in Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bewohnerbad:</u> 1 ebenerdige Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken  weitere Toiletten auf den Etagen; Duschen für das Personal
Küchenausstattung:	Produktionsküche; gute Einbauküchen in mehreren Aufenthaltsräumen
Bauschäden und Baumängel:	tlw. überalterte Bäder, Schäden im Bodenbelag (vor allem in den 2002 angebauten Gebäudeteilen)
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; hoher Anteil an Gemeinschafts- und Nebenflächen





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

besondere Bauteile:	Loggien an Bewohnerzimmern; Terrassen und Balkon im Dachgeschoss
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug (1.650 kg), Baujahr 1980, ausreichend für ein Bett (kein normengerechter Bettenaufzug); weiterer Personenaufzug, Baujahr 1980
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p>Es bestehen im Haus zwei Versorgungskreise, d.h. teilweise wurden die technischen Anlagen im Dachgeschoss neu installiert und nicht mit den bestehenden Anlagen im Altbau darunter verknüpft. Die Außenwände des Altbaus wurden nicht gedämmt; das Gebäude besitzt praktisch den Bauzustand von 1982, was einer technischen Restnutzungsdauer von 4 Jahren entspricht. Wesentlicher Vorteil der Aufstockung ist das neue, gut gedämmt Dach und ein großer Aufenthaltsraum in der Gebäudemitte in jeder Etage. Das Dachgeschoss wurde vor 16 Jahren aufgesetzt und weist deutliche Mängel in der Bauausführung auf, z.B. sind Fußböden stark verbraucht und uneben; Terrassenbeläge gelöst.</p> <p>Der Neubauteil nimmt am „Schicksal“ des Altbaus teil, d.h. er erhöht die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wegen der Dacherneuerung und im Übrigen nicht. Es ist erforderlich, Bäder zu erneuern und technische Anlagen aufeinander abzustimmen bzw. zu erneuern.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>unwirtschaftliche Raumaufteilung (Die Bewohnerzimmer erfüllen formal die Anforderungen eines Zweibettzimmers (ca. 20 m<sup>2</sup>), können aber im Markt schwer an zwei Personen vermietet werden (ca. 26 m<sup>2</sup> erforderlich). Die Netto-Raumfläche (NRF) wird mangels geeigneter Unterlagen von der Sachverständigen auf ca. 5.300 m<sup>2</sup> geschätzt. Das sind rd. 65 m<sup>2</sup> pro Platz. Üblich sind 45 - 55 m<sup>2</sup>. Es fehlen Arbeitsräume in unmittelbarer Nähe der Bewohnerzimmer.</p> <p>mangelnde Wärmedämmung</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.



### 3.3 Personalwohnhaus

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Personalwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; flach geneigtes Dach; einseitig angebaut
Baujahr:	1982
Modernisierung:	2002 Dach erneuert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
Mieterkeller, Abstellräume

Erdgeschoss:  
eine 4-Raum-Wohnung

Obergeschoss:  
eine 4-Raum-Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt



Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> flach geneigtes Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Kupfer

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Versorgung durch das Altenpflegeheim

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, PVC oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	einfache Türen in Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Handwaschbecken
	<u>Dusch-WC:</u> 1 Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig



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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Es besteht Unterhaltungsstau. mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

## 3.4 Altenwohnhaus

### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Altenwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut
Baujahr:	1982

### 3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Mieterkeller, Abstellräume

#### Erdgeschoss:

fünf 1 ½ -Raum-Wohnungen mit Küche und Bad

#### Obergeschoss:

fünf 1 ½ -Raum-Wohnungen mit Küche und Bad

sonst wie Personalwohnhaus, außer:

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Hauseingang mit Unterhaltungsstau
------------------------	--



### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche,  
Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen - eingezäunter Aufenthaltsbereich;  
Standplatz für Mülltonnen, 3 Garagen - separater Liefer- und Entsorgungsbereich  
Einfriedung (Mauer, Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit dem Pflegeheim bebaute Grundstück in 01234 Musterstadt, Irgendwo 2, 2A, 2B zum Wertermittlungstichtag 24.04.2018 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	1234	41	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt	10	20/8	5.737 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	1234	42	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt	10	30/5	258 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 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 Pflegeheimen vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz; als Maßstab für Förderungen) herangezogen.

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.

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



Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

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 marktüblich erzielbaren Miete),
- Rechte am Grundstück und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2017**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig
Grundstücksfläche	=	5.995 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>140,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2017	24.04.2018	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	140,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		5.995	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	140,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	10,00 €/m <sup>2</sup>	E2
<b>tlw. abgabenpflichtiger relativer Bodenwert</b>		=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>	





Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **abgabefreie** Bodenwert verwendet. Der Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>	= 140,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 5.995 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	= 839.300,00 € <b><u>rd. 840.000,00 €</u></b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2018 insgesamt **840.000,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte teilt leicht steigende Werte mit. Bis zum Wertermittlungsstichtag ist eine konjunkturelle Entwicklung nicht nachweisbar.

#### E2

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Sanierungsgebiet. Es werden Ausgleichsbeiträge erhoben. Die Musterstadt kann zur Höhe der Beiträge noch keine Aussage machen. Der Abschluss der Maßnahme wird für 2022 erwartet, nicht eher. Die Sachverständige schätzt die offenen Beiträge anhand vergleichbarer Maßnahmen in anderen Städten auf 10,00 € pro m<sup>2</sup>. Diese Wertminderung wird abschließend unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 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 Grundstückreinertrages dar.



#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Bett)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Person)	monatlich (€)	jährlich (€)
Altenwohnheim	1	Pflegeheim voll		67	387,85	25.985,95	311.831,40
	2	Pflegeheim kurz		10	329,19	3.291,90	39.502,80
	3	Sozialräume	240		6,00	1.440,00	17.280,00
Personalwohnhaus	4	2 Wohnungen	196		5,30	1.038,80	12.465,60
Altenwohnhaus	5	10 Wohnungen	500		5,50	2.750,00	33.000,00
Summe			936	77		34.506,65	414.079,80

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>414.079,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>108.985,58 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 305.094,22 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 6,00 % von <b>840.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>50.400,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 254.694,22 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>6,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>11,470</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.921.342,70 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 840.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 3.761.342,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 389.950,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 3.371.392,70 €</b>
	<b>rd. 3.370.000,00 €</b>



### 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Es liegt keine Flächenberechnung für das Gebäude vor. Im Abschnitt 4.5.3 berechnet die Sachverständige die Brutto-Grundfläche mit 6.227 m<sup>2</sup>. Die Netto-Raumfläche (NRF) beträgt für Pflegeheime etwa 85 %, also übertragen auf das Bewertungsobjekt rd. 5.300 m<sup>2</sup>. Im gewerblichen Bereich wird in Mietverträgen i.d.R. die NRF zugrundegelegt.

Etwa 240 m<sup>2</sup> im 4. Obergeschoss waren in der Vergangenheit an eine Tagespflegeeinrichtung vermietet. Diese Fläche steht am Wertermittlungsstichtag leer. Dieser Anteil stellt eine eigene Mieteinheit dar, sodass auf das Altenpflegeheim rd. 5.060 m<sup>2</sup> NRF entfallen.

Für die beiden Wohnhäuser wurden von der Heimleiterin Mietübersichten übergeben, deren Plausibilität anhand der Grundrisse geprüft werden konnte. Im Personalwohnhaus beträgt die Wohnfläche 196 m<sup>2</sup>, im Altenwohnhaus 500 m<sup>2</sup>.

#### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Etwa 240 m<sup>2</sup> waren in der Vergangenheit an eine Tagespflegeeinrichtung vermietet. Diese Fläche steht am Wertermittlungsstichtag leer. Für gewerbliche Mieten liegt der Sachverständigen u.a. folgende Mietaufstellung vor:

#### Gewerbemieten, -preise und -pachten von ImmobilienScout24

**Auswertungszeitraum:** Juli 2017 bis Dezember 2017

	Umkreis 2,5 km	Umkreis 10 km
Anzahl Angebote	13	105
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	48,6	58,5
Anzahl der Exposé-Ansichten	3.822	38.804
Anzahl Gesuche <sup>1</sup>	27	250
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	294	369,6
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot (BRD = 100)	81	102
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	6	6,3
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (BRD = 100)	94	98
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (BRD = 100)	87	104

*Ortsplan entfernt*


**Gewerbemieten im Umkreis 2,5 km:**

Typ und Größenklasse	Angebote (Basis: 10 Angebote)							Gesuche (Basis: 11 Gesuche) <sup>1</sup>
	Anzahl Angebote	Miete je m <sup>2</sup>	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Gesuche
			von	25%	50%	75%	bis	
Büro / Praxis	3	7,75	5,70	5,70	8,73	8,83	8,83	3
≤ 200 m <sup>2</sup>	3	7,75	5,70	5,70	8,73	8,83	8,83	
> 200 – 500 m <sup>2</sup>	0							
> 500 – 1.000 m <sup>2</sup>	0							
> 1.000 m <sup>2</sup>	0							
Einzelhandel	2	9,38	9,00	9,00	9,76	9,76	9,76	6
≤ 100 m <sup>2</sup>	1	9,76	9,76	9,76	9,76	9,76	9,76	
> 100 – 200 m <sup>2</sup>	0							
> 200 – 500 m <sup>2</sup>	0							
> 500 m <sup>2</sup>	1	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	
Hallen / Produktion	5	4,42	2,89	3,30	3,40	5,60	6,93	2
Sonstige Gewerbeimmobilien	0							0

**Gewerbemieten im Umkreis 10 km:**

Typ und Größenklasse	Angebote (Basis: 81 Angebote)							Gesuche (Basis: 91 Gesuche) <sup>1</sup>
	Anzahl Angebote	Miete je m <sup>2</sup>	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Gesuche
			von	25%	50%	75%	bis	
Büro / Praxis	58	7,14	3,96	5,70	7,00	9,50	10,00	25
≤ 200 m <sup>2</sup>	23	6,67	4,60	5,50	6,00	8,00	10,00	
> 200 – 500 m <sup>2</sup>	22	7,19	4,00	5,99	7,00	9,50	9,90	
> 500 – 1.000 m <sup>2</sup>	5	8,18	6,00	6,00	9,50	9,50	9,90	
> 1.000 m <sup>2</sup>	8	7,65	1,00	8,00	9,90	9,90	10,00	
Einzelhandel	4	8,31	4,50	9,00	9,76	10,00	10,00	40
≤ 100 m <sup>2</sup>	1	9,76	9,76	9,76	9,76	9,76	9,76	
> 100 – 200 m <sup>2</sup>	1	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	
> 200 – 500 m <sup>2</sup>	1	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	
> 500 m <sup>2</sup>	1	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	
Hallen / Produktion	19	4,28	1,00	2,80	3,60	5,60	9,08	17
Sonstige Gewerbeimmobilien	0							9

Unter Beachtung des mangelhaften Zustands (insbesondere Schäden an den Bodenbelägen) und des Zugangs durch das Altenpflegeheim wird eine kurzfristige Vermietung mit 6,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich eingeschätzt.

Der Ertrag aus Pflegeheimen ergibt sich nicht aus Flächenmaßen sondern aus der Anzahl der Bewohner und an den vereinbarten Investitionskostensätzen. Dabei unterscheiden sich die Sätze für Sozialhilfeempfänger und Selbstzahler sowie für die vollstationäre Pflege und Kurzzeitpflege. Sie betragen im Bewertungsobjekt derzeit:

Investitionskostensätze	vollstationär	Kurzzeitpflege
<b>EZ / Sozialhilfe</b>	17,86 €	17,03 €
<b>DZ / Sozialhilfe</b>	15,24 €	14,53 €
<b>EZ / Selbstzahler</b>	19,37 €	
<b>DZ / Selbstzahler</b>	15,36 €	



Für die Kalkulation der Erträge werden die Sozialhilfesätze für Ein-Bett-Zimmer angesetzt, obwohl Mehrerträge bei Selbstzahlern oder Mindererträge bei Doppelbelegung vorkommen, wofür der Anteil aber nicht sicher bestimmt werden kann. Aus dem Investitionskostensatz müssen auch kurzlebige Ausstattungen wie Computer und Betten bezahlt werden, für die nach Erfahrungswerten Pauschalen abzuziehen sind. Zusätzlich ist die erreichbare Auslastung zu berücksichtigen. Ein-Bett-Zimmer müssen mind. 16 m<sup>2</sup> groß sein, wobei die Nasszelle nicht berücksichtigt werden darf. Diese Größe ist in den Zimmern erreicht, aus denen die Loggia abgeht. In Zwei-Bett-Zimmern beträgt die gesetzliche Mindestgröße 18 m<sup>2</sup>. Jedoch verlangt der Markt etwa 26 m<sup>2</sup> soweit eine Doppelbelegung überhaupt akzeptiert wird. Die Zimmer im Bewertungsobjekt sind oft um 20 m<sup>2</sup> groß und somit kaum als Doppelzimmer zu belegen. Eine Auslastung von 83 % wird als erreichbar unterstellt (Ist: 2015 = 86,5 %; 2016 = 82,9 %; 2017 = 81,8 %). Für die Kurzzeitpflege wird eine Auslastung von 72 % unterstellt (Ist: 2015 = 74,4 %; 2016 = 70,0 %; 2017 = 71,0 %).

<b>vollstationär</b>	<b>Kurzzeitpflege</b>	
17,86 €	17,03 €	
15,24 €	14,53 €	
19,37 €		
15,36 €		
17,86 €	17,03 €	
-2,50 €	-2,00 €	Satz für kurzlebige Wirtschaftsgüter
15,36 €	15,03 €	
30,42	30,42	Tage im Monat
83%	72%	Auslastung
<b>387,85 €</b>	<b>329,19 €</b>	<b>monatlich pro Bett</b>

Für die Personalwohnungen werden 5,00 €/m<sup>2</sup> tatsächlich erhoben. Die marktübliche Miete liegt etwas höher und wird mit 5,30 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Eine Mindermiete muss nicht berücksichtigt werden, weil eine unverzügliche Erhöhung in dieser Größenordnung durchsetzbar ist. Die Altenwohnungen werden derzeit für 5,10 €/m<sup>2</sup> vermietet, 5,50 €/m<sup>2</sup> sind marktgerecht. Die Betreuungspauschale darf bis zu 20 % der Nettokaltmiete betragen (das sind 52,80 €; tatsächlich 20,00 €), wird aber nicht als Immobilienertrag berücksichtigt.



## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

BWK-Anteil	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,0 % vom Rohertrag	12.422,39
Instandhaltungskosten	pauschal (nahe dem Ist der letzten Jahre)	80.000,00
Mietausfallwagnis	4,0 % vom Rohertrag	16.563,19
Summe		108.985,58 (ca. 26 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Nach [12] liegt er zwischen 6,0 und 7,5 %. Unter Beachtung aktueller Marktentwicklungen, moderater Ertragsansätze und der Lage nahe der Nachbarstadt sind 6,0 % sachgerecht.

## 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 Sachwertrichtlinie entnommen. Für das Altenpflegeheim beträgt die Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre, für die Wohnhäuser 70 Jahre.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.



### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Altenpflegeheim

Das ca. 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Weitere Modernisierungen (vgl. Abschnitt 3.2.6 sowie Tabelle unten) sind erforderlich. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in das Punktraster der Sachwertrichtlinie eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	4	4,0	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Summe		5,0	3,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1982 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 36 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Personalwohnhaus und das Altenwohnhaus

Die ca. 1982 errichteten Gebäude wurden modernisiert. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	4	4,0	0,0
Summe		4,0	0,0





Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1982 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

In der Ertragswertermittlung wird die Restnutzungsdauer gewichtet. Da das Altenpflegeheim für den Ertrag wesentlich ist, wird nahe an diesem Wert die Restnutzungsdauer insgesamt auf 20 Jahre festgelegt.

### 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 (siehe nachfolgende Erläuterungen), Rechte und Belastungen am Grundstück oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Sie wurden wie folgt ermittelt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-300.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überalterung der Leitungen (technische Anlagen, wie Wasser, Abwasser, IT-Verkabelung u.a.)</li> </ul>	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau</li> </ul>	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Badeinrichtung überaltert</li> </ul>	-120.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unvorhergesehenes</li> </ul>	-50.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstbarkeit (Trafostation)</li> </ul>	-30.000,00 €
Bodenwertbesonderheiten insgesamt	-59.950,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werteeinfluss der zu erwartenden Sanierungsbeiträge</li> </ul>	-59.950,00 €
Summe	-389.950,00 €

Der Altbau unter dem 2002 aufgestockten 4. Obergeschoss weist im Wesentlichen den Bauzustand von 1982 auf. Bauteile, insbesondere technische Anlagen haben eine übliche Lebenszeit von 30 – 40 Jahren. Es wird unabdingbar, ein Teil davon zu erneuern. Ohne Planung sind zu den erforderlichen Kosten keine genauen Angaben möglich. Für die Erneuerung von Leitungen werden pauschal 80.000,00 € angerechnet, für Beseitigung des Unterhaltungsstaus z.B. an Fußböden werden 50.000,00 € und für die Erneuerung weiterer Bäder 120.000,00 € angerechnet. Ein Teil der Maßnahmen kann auch im Rahmen der üblichen Instandhaltung erbracht werden. Es bleibt das Risiko nichtvorherzusehender Maßnahmen, die erforderlich werden können; dafür ist ein Risikoabschlag von 50.000,00 € angemessen.



Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Berechtigung der Errichtung einer Transformatorenstation mit Zu- und Ableitungen für die Stromversorgungsgesellschaft eingetragen. Die Transformatorenstation konnte bei der Ortsbegehung nicht gesehen werden. Es ist auch unerheblich, ob diese vorhanden ist; sie kann auf der Grundlage dieses Rechts jederzeit errichtet werden. Eine Transformatorenstation in der Nähe von Wohnobjekten insbesondere für Kinder und alte Menschen stellt einen deutlichen Mangel dar. Hier werden ohne Kenntnis der näheren Umstände 30.000,00 € abgezogen.

In der Bodenbewertung wurde begründet, in welcher Höhe die ausstehenden Sanierungsbeiträge zu berücksichtigen sind. Dieser Betrag wird abschließend abgezogen.

### **Baumängel und Bauschäden**

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

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

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

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

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

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



## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Altenwohnheim	Personalwohnhaus	Altenwohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	6.227 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	1.275 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 24.04.2018 (2010 = 100)</b>	120,0	120,0	120,0
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.170,00 €/m <sup>2</sup> BGF	825,00 €/m <sup>2</sup> BGF	765,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.404,00 €/m <sup>2</sup> BGF	990,00 €/m <sup>2</sup> BGF	918,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	8.742.708,00 €	415.800,00 €	1.170.450,00 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre	35 Jahre	35 Jahre
• prozentual	57,50 %	50,00 %	50,00 %
• Betrag	5.027.057,10 €	207.900,00 €	585.225,00 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	3.715.650,90 €	207.900,00 €	585.225,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>4.508.775,90 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>270.526,55 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 4.779.302,45 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>840.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 5.619.302,45 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>0,70</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 3.933.511,72 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>389.950,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 3.543.561,72 €</b>
	<b>rd. 3.540.000,00 €</b>



### 4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen – BGF wurde von mir wie folgt durchgeführt.

	Länge	Breite	Fläche	BGF
<b>Altenpflegeheim</b>				
KG	24,25	17,93	434,80	1.022
	28,56	17,93	512,08	
	1,25	6,98	8,73	
	3,50	2,50	8,75	
	9,50	6,12	58,14	
EG			1014	1.066
	11,92	3,98	47,44	
1. OG			5,00	1.014
	24,25	17,93	434,80	
	28,56	17,93	512,08	
	1,25	6,98	8,73	
	9,50	6,12	58,14	
2. OG				1.014
3. OG				1.014
4. OG	24,35	18,03	439,03	1.023
	28,66	18,03	516,74	
	1,30	7,03	9,14	
	9,50	6,12	58,14	
<b>Küche (nur EG)</b>	7,42	10,03	74,42	<u>74</u>
				<b><u>6.227</u></b>
<b>Personalwohnhaus</b>				
KG				140
EG	13,91	10,03	139,52	140
1. OG				<u>140</u>
				<b><u>420</u></b>
<b>Altenwohnhaus</b>				
KG	13,63	11,26	153,47	429
	20,77	1,95	40,50	
	22,53	9,52	214,49	
	6,78	3,02	20,48	
EG	13,51	11,28	152,39	423
	20,77	1,60	33,23	
	22,53	9,53	214,71	
	6,78	3,02	20,48	
	2,10	1,00	2,10	
1. OG				<u>423</u>
				<b><u>1.275</u></b>



## 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.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Altenpflegeheim

Nutzungsgruppe: Wohnheime, Alten-/ Pflegeheime

Gebäudetyp: Alten-/ Pflegeheime

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	1.170,00	100,0	1.170,00
4	1.435,00	0,0	0,00
5	1.665,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.170,00 gewogener Standard = 3,0			

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Personalwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	100,0	825,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 825,00 gewogener Standard = 3,0			

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



### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Altenwohnhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

### 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 auf 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (4.508.775,90 €) also 270.526,55 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Gesamtnutzungsdauer

#### Restnutzungsdauer

vgl. Ertragswertermittlung

#### Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.



### **Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen der Sachverständigen mit 0,7 bestimmt. Es ist plausibel, dass ein nicht homogen errichtetes Pflegeheim unter dem tatsächlichen Kostenaufwand gehandelt wird, zumal der Flächenanteil von Gemeinschaftsflächen größer als üblich ist.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie in der Ertragswertermittlung berücksichtigt worden sind.





#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit Altenpflegeheimen und Wohnhäusern werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.370.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **3.540.000,00 €**.

Dieser Wert bezieht sich auf die beiden im Grundbuch gebuchten Flächen einschließlich dem Bauland unter dem Seniorentreff (ohne Gebäudewert des Seniorentreffs). Auftragsgemäß soll die **Pachtfläche** (ausschließlich farbig schraffierte Flächen auf Seite 12 oder Anlage 3) bewertet werden. Eine solche Grundstücksteilung ist schwer mit dem Bauordnungsrecht vereinbar und erschwert die Neubebauung des Grundstücks, die voraussichtlich in 20 Jahren ansteht. Der Investitionshorizont beträgt etwa 20 Jahre jedoch einschließlich Verkaufserlös nach dieser Zeit. Das Pachtgrundstück ist für ein Pflegeheim klein. Der Nachteil aus dem laut Pachtvertrag ungünstigen Grundstückszuschnitt ist größer als der Bodenwertanteil. Er wird auf 10 % des Verkehrswerts geschätzt.

Es ergibt sich  $3.370.000,00 \text{ €} * 0,9 = \text{rd. } \mathbf{3.000.000,00 \text{ €}}$ .

Der **Verkehrswert** für das mit dem Pflegeheim bebaute Grundstück in 01234 Musterstadt, Irgendwo 2, 2A, 2B

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1234	41
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt	10	20/8
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	1234	42
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt	10	30/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2018 mit rd.

**3.000.000,- €**  
in Worten: drei Millionen Euro

geschätzt.



#### 4.7 Ableitung des angemessenen Erbbauzinses

Die Höhe des angemessenen Erbbauzinses ist abhängig von der im Erbbauvertrag festzuschreibenden Nutzungsart. Ein Altenpflegeheim ist eine **gewerbliche Nutzung**. Diese Nutzungsart bezieht sich auch auf die Wohnnutzungen im Personalwohnhaus und im Altenwohnhaus. Für Betreutes Wohnen gelten die gleichen Vorgaben wie für ein Altenpflegeheim; die Personalwohnungen sind dem gleichen Zweck zuzuordnen. Eine Rechtliche Prüfung wird empfohlen. Gewerbliche Nutzungen werden üblicherweise mit 6,00 % des Bodenwerts abgerechnet. Zusätzlich ist der Gebäudewert in Höhe von

Gebäudewert	2.921.342,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale soweit diese das Gebäude betreffen	- 300.000,00 €
angemessener Kaufpreis für die Gebäude	<u>2.621.342,70 €</u>

zu bezahlen.

Im Bewertungsfall wurde der Bodenwert für das **Gesamtgrundstück** mit 840.000,00 € minus Sanierungsbeiträge sowie Belastung durch die Trafostation in Höhe von - 89.950,00 € ermittelt. Für das Gesamtgrundstück ergibt sich ein Erbbauzins von  $(840.000,00 € - 89.950,00 €) * 0,06 = 750.050,00 € * 0,06 = \text{rd. } 45.000,00 €$ .

Im Rahmen eines Erbbauvertrags kann ohne Grundstücksteilung vereinbart werden, dass sich das Erbbaurecht nur auf das Pflegeheim bezieht (und ggf. später auch auf die Fläche des Seniorentreffs). Dann wäre der Erbbauzins um den Betrag zu vermindern, der auf den (vorläufig) vom Seniorentreff genutzten Grundstücksanteil entfällt. Mit Aufgabe des Seniorentreffs wird der Minderungsbetrag ebenfalls „aufgegeben“.

Der **angemessene Erbbauzins für die Pachtfläche des Pflegeheims** beträgt  $(4.340 \text{ m}^2 * 130,00 €/\text{m}^2 - 30.000,00 €) * 0,06 = \text{rd. } 32.000,00 € \text{ im Jahr}$ .

Für gewerbliche oder Gemeinbedarfsnutzungen ist es möglich, die **Wertsicherung** an die Bodenpreisentwicklung zu binden. Dabei sind große Schwankungen und auch Minderungen des Erbbauzinses möglich. Eine für beide Vertragspartner berechenbarere Größe wäre die **Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse**.

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.

Mühlhausen, den 30. Mai 2018

---

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.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **ImmoWertV:**

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

#### **SW-RL:**

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

#### **EW-RL:**

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

#### **BGB:**

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

#### **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 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

#### **SGB XI:**

Das Elfte Buch Sozialgesetzbuch – Soziale Pflegeversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2757)

#### **Niedersächsisches Pflegegesetz - NPflegeG:**

Gesetz zur Planung und Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in der Fassung vom 26. Mai 2004



## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag 2017
- [4] Gerady, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG-Verlag 2009
- [5] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2015
- [6] Lindner, Stefan: Projektentwicklung von Seniorenimmobilien für mittlere Einkommensgruppen in Essen, Fachhochschule Kaiserslautern, Diplomarbeit, 2005, Diplomica GmbH, [www.diplom.de](http://www.diplom.de)
- [7] Schaper, Daniela, Bewertung von Seniorenimmobilien, Rombach Verlag KG, 2007
- [8] Bobka, Gabriele, Spezialimmobilien von A-Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- [9] Metlitzky, Nadine, Engelhardt, Lutz, Behinderungsbedingter Mehrbedarf. Ein Ableitungsmodell für Bewertungssachverständige im Arbeitsfeld Barrierefreies Bauens, Fraunhofer IRB Verlag, 2007
- [10] Jahn, Wolfgang: Bewertung von Alten- und Pflegeheimen, Stand 09/2006 [www.immobilien-marktwert.eu](http://www.immobilien-marktwert.eu)
- [11] Ullrich, Schröter: Bewertung von Sozialimmobilien, Studie, Hyp Zert GmbH 2005
- [12] Bewertung von Objekten des Betreuten Wohnens sowie Bewertung von Pflegeheimen, HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien, Januar 2013
- [13] Uhlig, Tilo: Immobilienwirtschaftliche Bewertung von Krankenhäusern nach Einführung der DRG, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2011
- [14] Michel, Schlüter: Handbuch Betreutes Wohnen, Verlag C. H. Beck oHG München 2012



### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand Juli 2017) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 55 Weichsstraße/Weberstraße
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 6: Fotos

*hier entfernt*