

Ref.-Nr. V4711-R4712

M A R K T W E R T E R M I T T L U N G

für die in einem

Mehrfamilienhaus gelegene
Eigentumswohnung nebst Kellern und Garage
in 54321 Arndas, Schmidtplatz 89



Der Marktwert des Sondereigentums (Eigentumswohnung nebst Kellern und Garage) wurde zum Stichtag 17.12.2015 ermittelt mit rd.

567.800 €

Ausfertigung_1

Diese Muster-Marktwertermittlung besteht aus 22 Seiten incl. 1 Anlage mit insgesamt 2 Seiten.

Die Marktwertermittlung wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Allgemeine Hinweise zur vorliegenden Marktwertermittlung

Die vorliegende Marktwertermittlung („Kurzgutachten“) basiert auf den angelieferten Daten und Informationen des Auftraggebers. Es wird davon ausgegangen, dass er das Objekt kennt und dass die vorgelegten Dokumente richtig und echt sind. Der Sachverständige überprüft die Unterlagen auf Plausibilität und Vollständigkeit. Eine detaillierte Prüfung ist nicht Bestandteil des Auftrages. Eine Haftung für Angaben in den angelieferten Unterlagen wird deshalb ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer und Berichtersteller hat das zu bewertende Objekt persönlich in Augenschein genommen. Die aufgenommenen Objektfotos dienen dem Sachverständigen als Gedächtnisstütze, eine Auswahl der entstandenen Fotodokumentation ist der Wertermittlung als Anlage beigefügt.

Für die Wertermittlung wird ein normiertes Wertermittlungsverfahren angewendet. Ein weiteres Kontrollverfahren ist im Auftragsumfang enthalten.

Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass erklärende Informationen nicht oder nur eingeschränkt in die Marktwertermittlung übertragen werden. Die aufgrund dieser Informationen gewonnenen Schlussfolgerungen wurden selbstverständlich in das Gutachten eingearbeitet.

Die hier vorliegende Marktwertermittlung ersetzt ausdrücklich nicht ein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB und darf nicht als solches verwendet oder in ein Verfahren eingebracht werden.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Hinweise zur vorliegenden Marktwertermittlung.....	2
1 Objektdaten.....	4
2 Beschreibung des Bewertungsobjektes	5
2.1 Lage	5
2.2 Gebäude-/Objektbeschreibung	7
2.3 Beschreibung der Ausstattung Sondereigentum	11
3 Bodenwertermittlung.....	12
3.1.1 Grundstücks- und Katasterangaben.....	12
3.1.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	13
4 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung.....	14
4.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	14
4.2 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen	15
5 Ertragswertermittlung	17
5.1 Ertragswertberechnung.....	17
6 Vergleichswertermittlung.....	18
6.1 Hinweise zur Vergleichbarkeit.....	18
6.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen.....	18
7 Marktwertermittlung	19
7.1 Verfahrenswahl	19
7.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	19
7.3 Marktwert	19
8 Abschließende Erklärung	20
9 Anlage: Fotodokumentation	21

1 Objektdaten

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen:	0045-A022-1507
Auftraggeber:	Frau S. Schmidt Schmidtplatz 89 54321 Ardnas
Aktenzeichen des Auftraggebers:	
Eigentümer:	Frau S. Schmidt Schmidtplatz 89 54321 Ardnas
Objektart:	Sondereigentum (Teileigentum)
Lage:	Schmidtplatz 89, 54321 Ardnas
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Ardnas, Blatt 4711, Gemarkung Ardnas, Flurstück 4712
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 4.711 / 10.000 am Gesamteigentum.
Wertermittlungstichtag:	17.12.2015
Qualitätstichtag:	17.12.2015
Ortstermin:	17.12.2015
Ausfertigungsdatum:	17.12.2015
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau S. Schmidt sowie der Sachverständige Thomas Braun nebst Mitarbeiterin Frau Müller
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug vom 17.12.2015, Flurkarte (Auszug Liegenschaftskataster) vom 17.12.2015, Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Flurkartenauszug, Lageplan, Werkpläne, Grundrisskizzen, Wohnflächenaufstellung, Nutzflächenaufstellung, Wohn- und Nutzflächenaufstellung, Mietenaufstellung, Fotos, Energieausweis, Mietverträge, Grundstücksmarktbericht der Stadt Ardnas
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezog sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Bundesland
Ort:	Ardnas
Einwohnerzahl:	ca. 983.000
nächstgelegene Orte / Städte:	Stadt an der Fluss (Entfernung ca. 13 km)
Landeshauptstadt:	Hauptstadr (Entfernung ca. 45 km)
Bundesstraßen:	A4711
Autobahnzufahrt:	Ardnas-Mitte
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bahnhof: ca. 10 km entfernt S-Bahnhof: ca. 1 km entfernt Bushaltestelle: ca. 200 m entfernt
nächstgelegene Flughäfen:	Ardnas

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Nordwesten der Stadt Ardnas im Ortsteil Süd. Die Entfernung zum Stadt/Ortszentrum beträgt ca. 17 km Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Öffentliche Verkehrsmittel, Verwaltung fußläufig
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr, Straßen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus, S-Bahn

Erschließung	
Art der Straße:	Bundestraße
Verkehrsdichte:	gering
Straßenausbau:	teilweise ausgebaut Gehwege fehlen
Straßenbelag:	Natursteinpflaster
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden (kostenpflichtig)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Fernwärme Kanalanschluss Kleinkäranlage Ausfahrgrube Telefonanschluss Kabelfernsehen
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung Einfriedung durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
Anmerkungen zur Erschließung:	In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt
Art u. Ausführung der Gehwege:	Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	Gehoben
Art des Nebengebäudes	Carport
Ausführung und Bauweise:	Leichtbau / Holz
Anmerkungen:	Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr guten Unterhaltungszustand.

2.2 Gebäude-/Objektbeschreibung

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (mit zwei Hauseingängen und 16 Wohneinheiten) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Gebäude

Das Gebäude im Stile einer Stadtvilla befindet sich in sehr gutem Zustand. Das Objekt wurde im Jahr 1989 komplett saniert und ist innen wie außen sehr gepflegt.

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart:	eigengenutzt und vermietet
Baujahr:	ca. 1870 (Annahme)
Bauschein	Bauschein liegt vor
Anzahl der Geschosseinheiten:	4
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	ca. 25 % (Antel an der Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes)
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	4
Anteil Gewerbe:	ca. 75 %
Keller	Kriechkeller
Dachausbau:	voll ausgebaut

wesentliche An- und Umbauten:

Der Ostflügel wurde 1995 errichtet,
Umbau einer Ladeneinheit im EG in Wohnraum (1978)

wesentliche Modernisierungen
und Sanierungen in den letzten
20 Jahren:

Die Gebäude wurde 1989 kernsaniert.
Erneuerung der Heizungsanlage 2012

Energetische Situation

Energiepass

Ein Energieausweis gemäß EnEV §§ 16 ff liegt vor.

Ausstellungsdatum:

17.12.2015

Gültig bis:

16.12.2025

Primärenergiebedarf „Gesamte-
nergieeffizienz“:

234,56 kWh/m²

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fas-
sade:

Sichtmauerwerk
Sehr aufwändig gestaltete repräsentative Fassade mit zahlreichen
Verzierungen.

Konstruktionsart:

Fertigbauweise

Art und Ausführung Funda-
mente:

Einzelfundamente

Material der Fundamente:

Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:

Mauerwerk
verputzt und gestrichen

Kellerinnenwände:

Bruchstein
nicht verputzt

Art der Außenwände:

mehrschalige Konstruktion

Material der Außenwände:

Holz

Bekleidung der Außenwand:

Wärmedämmverbundsystem

Tragwände innen:

Holzkonstruktion

Sonstige Innenwände:

Beton

Decken

Boden im Keller:	Naturboden
Kellerdecke:	Trägerdecke
Geschossdecken:	Hohlkörperdecke
Decke über Dachgeschoss:	Stahlbetondecke

Treppen

vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppen innen Treppe zum Dachraum
Treppen: Bauart und Belag:	Stahlwangentreppe Teppich

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Sparrendach Holzkonstruktion
Dachform:	Tonnendach
Dacheindeckung:	Kiesschüttung wärme gedämmt
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung:	Solaranlage
Baujahr, Leistung und Hersteller:	1989 / 1.234 kW / XYZ
Energieträger:	Feststoffe

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	dezentral über Durchlauferhitzer
Lüftungsanlage:	Wärmerückgewinnung dezentral
Kamin	Schwemmstein
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Blei, aus dem Baujahr

Abwasser:	Tonrohre
Heizungsrohre:	Eisen
Elektroinstallation:	überaltert, unter Mindeststandard
Fernmeldetechnik:	keine fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Balkon/e
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage Feuermeldeanlage Innenschwimmbad Außenschwimmbad Lastenaufzug Personenaufzug Sauna private Wasserversorgungsanlage zentrale Staubsaugeranlage

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	kein Bedarf
Modernisierungsbedarf:	erheblicher Bedarf
Belichtung, Besonnung:	schlecht
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhe unwirtschaftliche Grundrisse „gefangene“ Räume

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	2 Garagen, 14 Stellplätze auf dem Grundstück
Art der Garage(n):	Einzelgarage Doppelgarage
Ausführung der Garage(n):	Fertigaragen
Ausstattung der Garage(n):	Dreh-Kipptor aus Stahl
vorhandene Anschlüsse:	Strom

2.3 Beschreibung der Ausstattung Sondereigentum

Lage innerhalb des Gebäudes	
Eigentumswohnung:	Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses, Eingang Hausnummer 30. Sie ist aus zwei Wohneinheiten gem. Teilungserklärung zusammengelegt, die Abgeschlossenheit kann mit relativ wenig Aufwand wieder hergestellt werden.
Ausstattung Sondereigentum (Teileigentum)	
Fußböden allgemein:	Nutzestrich
Fußböden in Küche und Bad:	Dielen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Naturstein
Bekleidung der Decken:	Stuckverzierungen
Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	einfach verglast
Rollläden:	ja
Art und Material der Türen und Zargen:	Aluminiumtüren Kunststofftüren
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	Einfache Türen und Zargen
Elektroinstallation:	Mindeststandard
Qualität der sanitären Anlagen:	Mindeststandard
sanitäre Ausstattung:	Badewanne Waschtisch WC
Heizung:	Radiatoren
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage und Rauchmelder, aufgeschaltet zum Sicherheitsdienst
wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Mängel und Schäden:	starker Schädlingsbefall Risse

3 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, wie auch statistische Auswertung von Zeitungsannoncen und Maklerangeboten) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

3.1.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Ardnas	4711	Ardnas		4712	1.234,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.234,00 m²

3.1.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Erläuterung

I. Bodenrichtwert						
Bodenrichtwert - Bodenrichtwertzone 71301156					380,00 €/m ²	
II. Zu-/Abschläge zur Berücksichtigung der Stichtags- und Qualitätsabweichungen Richtwertgrundstück vs. Bewertungsgrundstück						
Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Zu-/Abschlag		Gesamt €/m ²	
			%	€/m ²		
Stichtag:	31.12.2014	05.09.2014	-	-		E01
Entwicklungszustand:	baureifes Land	baureifes Land	-	-		
Lage:		exponierte Top-Lage	10,0 %	+ 38,00		E02
Grundstücksgröße:	k.A.	500 m ²	-	-		
Grundstückstiefe:	40 m	16 m	-	-		E03
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohn- und Bürofläche	-	-		E04
GRZ:	k.A.	0,57	-	-		
GFZ:	k.A.	2,30	-	-		
Baumasse:	k.A.		-	-		
Geschosszahl:	IV	III	-	-		E05
Beitragssituation:	eb/a frei	eb/a frei	-	-		
Bauweise:	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	-	-		
Sonstiges:			-	-		E06
Summe Zu-/Abschläge					+ 38,00 €/m ²	
Angepasster Bodenwert relativ (je m ²)					418,00 €/m ²	
III. Ermittlung des Gesamtbodenwertes						
Grundstückseigenschaft		m ²	Wert	€		
Vorderland		500 m ²	100 %	209.000 €		E07
Hinterland			10 %	0 €		
Nicht nutzbar			1 €	0 €		
Bodenwert absolut				209.000 €		
IV. Ermittlung des anteiligen Bodenwertes des Sondereigentums						
Anteil		21,189 %				E08
Anteiliger Bodenwert				44.284 €		
Anteiliger Bodenwert gerundet				rd. 44.300 €		

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01 Keine Stichtagsanpassung erforderlich.
- E02 Gegenüber dem Richtwertgrundstück hat das Bewertungsgrund eine entschieden höhere Lagequalität. Diesem Lagevorteil wird mit einem 10 prozentigen Zuschlag Rechnung getragen.
- E03 Das Grundstück ist vergleichbar mit dem Richtwertgrundstück gut ausgenutzt, keine Anpassung erforderlich.
- E04 Vergleichbare Nutzung, keine Anpassung erforderlich.
- E05 Vergleichbar, keine Anpassung erforderlich.
- E06 Die weiter oben angesprochene Klassifizierung des zu bewertenden Grundstücks als Überschwemmungsgebiet, betrifft die gesamte Bodenrichtwertzone gleichermaßen. Eine hieraus resultierende Anpassung des zu bewertenden Grundstücks ist daher nicht angemessen und somit nicht erfolgt.
- E07 Das gesamte Grundstück ist voll nutzbar, keine Umwertung von Teilflächen erforderlich.
- E08 Der anteilige Bodenwert für das zu betrachtende Teileigentum wurde aus dem Anteil der Sondereigentumsnutzfläche an der Gesamtnutzfläche des Gebäudes ermittelt. Siehe hierzu die Nutzflächenermittlung weiter unten im Abschnitt „Wohn / Nutzflächenberechnung“.

4 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

4.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. des fiktiven Baujahres), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zunächst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

Abweichend davon sind kernsanierter Objekte, wie das in dem das zu bewertende Sondereigentum liegt, differenziert zu betrachten.

Modifizierung der Restnutzungsdauer aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen

Seit der Kernsanierung 1995 erfolgten keine wesentlichen Sanierungen oder Modernisierungen die gem. dem „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (analog Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude) unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ (SW-RL, Anlage 4) eine Modifizierung der ermittelten Restnutzungsdauer zur Folge hätte.

Einfluss Denkmalschutz

Der Sachverständige unterstellt in der vorliegenden Wertermittlung eine unendliche Restnutzungsdauer für die im Ertragswertverfahren erforderlichen Berechnungen.

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Einfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	1234
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GAA)	80

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	0,00
► Modernisierung der Fenster und Außentüren		•			(2)	0,67
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)			•		(2)	1,33
► Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	0,00
► Wärmedämmung der Außenwände		•			(4)	1,33
► Modernisierung von Bädern			•		(2)	1,33
► Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	0,00
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung		•			(2)	0,67
Summe					(20)	5,33

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

Die Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt durch Interpolation der Tabellenwerte gem. Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung der vergebenen Modernisierungspunkte und des Gebäudealters von 62 Jahren.

Gebäudealter	Punkte			
		4	5,33	8
Nächst niedrigerer Tabellenwert Anl. 4 SW-RL 3 a	55	30	33	38
Tatsächliches Alter des Gebäudes	62		30	
Nächst höherer Tabellenwert Anl. 4 SW-RL 3 a	65	25	28	35
Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie:				30 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs

Ausgehend von den vergebenen Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	–	30 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	50 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2015
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	–	50 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude	=	1965

4.2 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird darauf verwiesen, dass der Sachverständige auftragsgemäß keine zerstörerischen Prüfungen vorgenommen und keine Prüfungen für labortechnische Untersuchungen entnommen hat. Sämtliche Zustandsbeschreibungen stützen sich auf die Inaugenscheinnahme und die dabei offensichtlichen Sachverhalte. Für etwaige verdeckte Mängel an der Liegenschaft kann keine Haftung übernommen werden.

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vorhundertersatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Die Kostenschätzung hinsichtlich baulicher Mängel bzw. ausstehender Reparaturarbeiten stellt kein Angebot (Leistungsverzeichnis) dar und ersetzt nicht die Architektenleistungen gemäß HOAI § 15 Phase 6 und 7 sowie ggf. das Einholen von Angeboten.

4.2.1.1 Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Im Rahmen der Objektbesichtigung zum Ortstermin waren keine wesentlichen Schäden / Mängel am Gemeinschaftseigentum erkennbar.

4.2.1.2 Sondereigentum: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Im Rahmen der Objektbesichtigung zum Ortstermin waren keine wesentlichen Schäden / Mängel am Sondereigentum erkennbar.

5 Ertragswertermittlung

5.1 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Rohertrags durchgeführt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, die Restnutzungsdauer wird als unendlich gesetzt und der Ertragswert als ewige Rente kapitalisiert.

I. Mieterträge aus der Gebäudebewirtschaftung					
Mietvertrag/Fläche	Fläche/Anzahl	nachh. Miete	Miete p.m.	Miete p.a.	Bemerkung
Wohneigentum Miteigentumsant. 7+8	108 m ²	7,40 €/m ²	799 €	9.590 €	Mietspiegel i.V.m. eigener Erhebung
Sondereigentum Garage (G4)			50 €	600 €	eigene Erhebung
Σ Rohertrag				10.190 €	
II. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					
Kostenart	Ansatz in			€ p.a.	Bemerkung
	% v. Rohertr.	€/Einheit	Wohneinheit		
Verwaltungskosten			335,00 €	335 €	Gutachterausschuss Stadt Essen
Instandhaltungskosten Gebäude je m ²		11,00 €/m ²		1.188 €	Gutachterausschuss Stadt Essen
Mietausfallwagnis	3,0 %			288 €	Gutachterausschuss Stadt Essen
Bewirtschaftungskosten Garage	3,0 %	120,00 €		138 €	Gutachterausschuss Stadt Essen
Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft				1.949 €	
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag				19,1 %	
Σ Reinertrag				8.242 €	
III. Bodenwertverzinsung					
Ansatz				€ p.a.	Bemerkung
Anteiliger Bodenwert			151.800 €		Nach Miteigentumsanteil
Liegenschaftzinssatz			3,7 %	5.617 €	GAA Stadt Essen i.V.m. Sprengnetter
Bodenwertverzinsung				5.617 €	
IV. Reinertrag der baulichen Anlagen				2.625 €	
V. Ertragswert der baulichen Anlagen					
Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen				80 Jahre	
Alter der baulichen Anlagen				62 Jahre	
Rechnerische Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen				18 Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer				30 Jahre	
Liegenschaftzinssatz				3,7 %	GAA Stadt Essen i.V.m. Sprengnetter
Kapitalisierungsfaktor				17,94	
Ertragswert der baulichen Anlagen				47.093 €	
VI. Hinzurechnung Bodenwert					
Anteiliger Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung				151.800 €	Nach Miteigentumsanteil
Ertragswert des unbelasteten Grundstücks				198.893 €	
VII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-7.400 €	Bauschäden/-mängel
VIII. Ertragswert gesamt				191.493 €	=> rd. 191.500 €

6 Vergleichswertermittlung

6.1 Hinweise zur Vergleichbarkeit

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch **Zeitungsangebote (o.ä. wie zum Beispiel Angebote auf Immobilienportalen)** herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

6.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen

Vergleichs-objekt	Kaufpreis €	Wohnfläche m ²	Preis / m ²	Koeffizient Lage	Koeffizient Ausstattung	Preis / m ²	Ausreißer-eliminierung
ETW 1	221.000	109,0	2.027,52	1,00	1,00	2.028	2.028
ETW 2	220.000	109,0	2.018,35	0,95	1,00	1.917	1.917
ETW 3	124.900	100,0	1.249,00	1,00	1,00	1.249	
ETW 4	199.000	108,5	1.834,10	1,00	1,00	1.834	1.834
ETW 5	180.000	102,0	1.764,71	1,00	1,00	1.765	1.765
ETW 6	230.000	102,0	2.254,90	1,00	1,00	2.255	2.255
ETW 7	240.000	114,5	2.095,89	1,00	1,00	2.096	2.096
ETW 8	225.000	105,0	2.142,86	1,00	1,00	2.143	2.143
ETW 9	249.000	116,0	2.146,55	1,00	1,00	2.147	2.147
ETW 10	169.000	108,0	1.564,81	1,00	1,00	1.565	1.565
ETW 11	185.000	115,0	1.608,70	1,00	1,00	1.609	1.609
Arithmetisches Mittel ohne Ausreißer (€/m²)						(1.878)	1.982

Ermittlung des Vergleichspreises des Bewertungsobjekts

Vergleichspreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche		1.982
Korrektur (gem. siehe Hinweise oben)		-15 %
Wohnfläche	x	108 m ²
Vergleichspreis aufgrund der Vergleichspreise	=	181.987

Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen

Vergleichspreis		181.987
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-7.400
Vergleichswert aufgrund der Vergleichspreise	=	174.587
	=> rd.	€ 174.600

¹ Sprengnetter/Kurpjuhn: Vermarktungszeiträume und Preisnachlässe bei Immobilienverkäufen, WFA 1|98, S. 29.
Streich: Das Vergleichswertverfahren, DAB 1985, S. 335.

7 Marktwertermittlung

7.1 Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier vorrangig mit dem Ertragswertverfahren).

Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Vergleichswertverfahren) berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungenauigkeiten begründet, denn beide Verfahren ermitteln bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich einen identischen Verfahrenswert.

7.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Nachstehend erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Der Ertragswert wurde mit	rd. 175.800 € ermittelt,
der stützend ermittelte Vergleichswert beträgt	rd. 174.600 €.

7.3 Marktwert

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren wurde unter Berücksichtigung der üblichen Nutzung derartiger Objekte und der gegebenen Qualität der Bewertungsdaten der Marktwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Ardnas-Süd, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Haus 54321 Ardnas, Schmidtplatz 89“ (Grundbuch: Ardnas, Blatt-Nr.: 4711, Flurstück: 4712) zum Wertermittlungstichtag 17.12.2015 sachverständig geschätzt auf rd.

€ 510.000

in Worten: fünfhundertzehntausend Euro

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

8 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt, die Marktwertermittlung wurde von mir persönlich oder unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich die vorstehende Marktwertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt und durchgeführt habe.

Essen/Leipzig, den 17. Dezember 2015

Thomas Braun

Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Markt- und Beleihungswertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken SACHZERT. Gutachter für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken mit TÜV Rheinland geprüfter Qualifikation (PersCertTÜV).

Urheberschutz

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung (auch von Teilstücken und/oder Auszügen) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

9 Anlage: Fotodokumentation

Auf die Darstellung der Fotodokumentation wird in diesem Muster verzichtet

Bildhafte Darstellungen des Bewertungsobjektes.

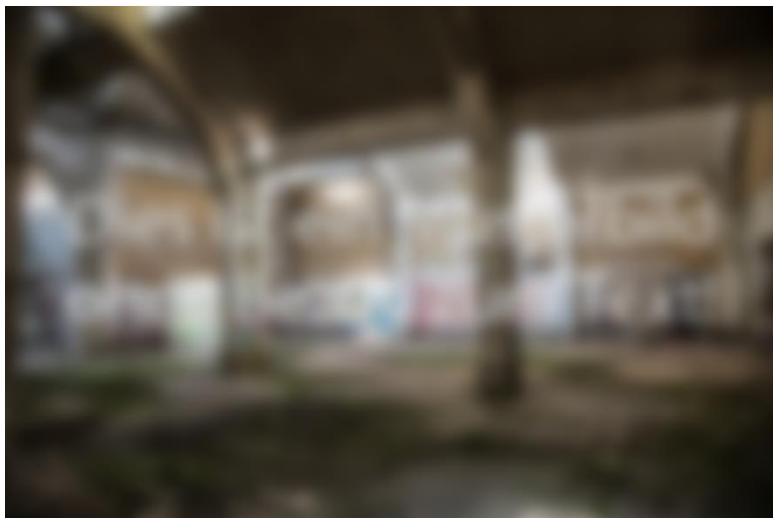
Hier werden auch die Bauschäden und -mängel dokumentiert



Auf die Darstellung der Fotodokumentation wird in diesem Muster verzichtet

Bildhafte Darstellungen des Bewertungsobjektes.

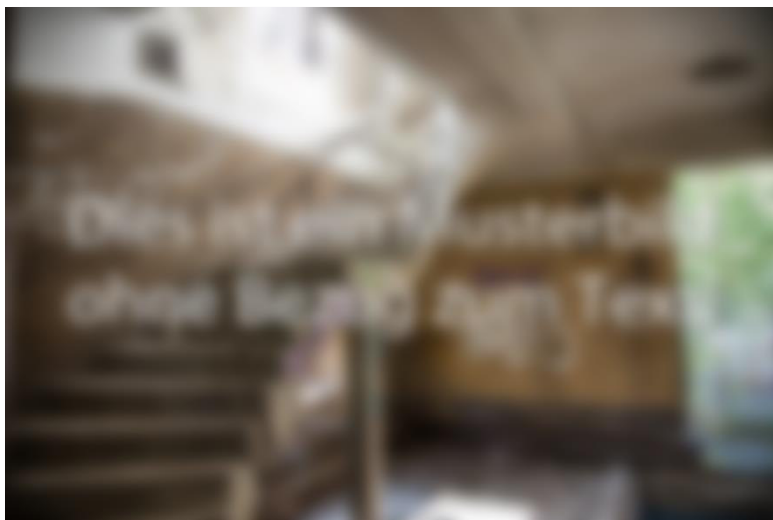
Hier werden auch die Bauschäden und -mängel dokumentiert



Auf die Darstellung der Fotodokumentation wird in diesem Muster verzichtet

Bildhafte Darstellungen des Bewertungsobjektes.

Hier werden auch die Bauschäden und -mängel dokumentiert



Auf die Darstellung weiterer Fotos wird in diesem Muster verzichtet