

Ref.-Nr. V4711-R4712

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einer
unbebaute/bebaute Grundstück in einem

**Wohn- und Geschäftshaus gelegenen Miteigentumsanteil
in 54321 Arndas, Schmidtplatz 89**

zum Zweck des Verkaufs

Grundbuch von Arndas (Teileigentumsgrundbuch)

Grundbuchblattnummer 4711

Gemarkung von..... Arndas

Flurstück..... 4712



Der Verkehrswert des Sondereigentums (Teileigentum) wurde
zum Stichtag 17.12.2015 ermittelt mit rd.

567.800 €

Ausfertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 81 Seiten incl. 8 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten, sowie 15 Fotos.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Exposé

Das Gutachten wurde von mir persönlich, Thomas Braun, im Auftrag von Frau S. Schmidt, Schmidtplatz 89, 54321 Ardnas zum Zweck der Feststellung des Verkehrswerts des Sondereigentums (Teileigentum) am 17.12.2015 erstellt

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum (Teileigentum Einheit 1) Schmidtplatz 89, 54321 Ardnas
Baujahr	ca. 1870
Miteigentumsanteil	4.711 / 10.000 (gem. Teilungserklärung)
Grundstücksgröße	789 m ² unregelmäßige Grundstücksform
Wohn-/Nutzfläche	345,00 m ²
Sanierung	1989
Ausstattung	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich überwiegend in die gehobene Ausstattung ein
Raumaufteilung	Die Nutzfläche beträgt rd. 345 m ² . Die Belichtung der Räume wird mit gut eingeschätzt.
Raumstruktur	Die Grundrissgestaltung ist den Erfordernissen eines Bürobetriebes entsprechend.
Nutzung	Die Sondereigentum an der Immobilie wird als Büro genutzt
Vermietungssituation/Mietverträge:	Das Teileigentum wird vom Eigentümer eigengenutzt.
Örtliche Lage	Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Ardnas in einer sehr guten Geschäftslage. Der Hauptbahnhof, öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurant, Sehenswürdigkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Autobahnanschluss: A4711 ca. 9 km Flughafen Ardnas ca. 5 km. Sehr gute Lage
Wertermittlungsstichtag	17.12.2015
Verkehrswert / Marktwert:	567.800 €

Inhaltsverzeichnis

Exposé	2
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Abgrenzung des Auftragsgegenstandes	6
1.3 Gegenstand der Wertermittlung	7
1.4 Bewertungsrechtliche Grundlagen	8
2 Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1 Lage	8
2.1.1 Vorbemerkungen und demografische Entwicklung	8
2.1.2 Lagebeschreibung	11
2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
2.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
2.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude	18
2.5 Beschreibung der Ausstattung Sondereigentum	21
2.6 Sonstige Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung	22
3 Ermittlung des Verkehrswertes	24
3.1 Grundstücksdaten	24
3.2 Überlegungen zur wirtschaftlichen Nutzung	24
3.3 Verfahrenswahl mit Begründung	24
3.3.1 Vergleichswertverfahren	25
3.3.2 Ertragswertverfahren	25
3.3.3 Sachwertverfahren	25
3.3.4 Verfahrenswahl	26
3.3.5 Begründung der Verfahrenswahl	27
3.4 Bodenwertermittlung	28
3.4.1 Grundstücks- und Katasterangaben	29
3.4.2 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)	29
3.4.3 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ)	29
3.4.4 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	30
4 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	31
4.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	31
4.2 Wohn / Nutzflächenberechnung	32
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.3.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen	33
4.4 Ertragswertermittlung	34
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34

4.4.2	Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	37
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	37
4.5	Vergleichswertermittlung.....	39
5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
5.1.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
5.1.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
5.1.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	41
5.1.4	Verkehrswert.....	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	43
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	44
7	Verzeichnis der Anlagen	45
7.1	Anlage 1: Auszug Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage	46
7.2	Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstäblich).....	47
7.3	Anlage 3: Grundbuch	48
7.4	Anlage 4: Dokumente.....	49
7.5	Anlage 5: Bestandspläne	50
7.6	Anlage 6: Bodenrichtwert, Planungsrecht	51
7.7	Anlage 7: Herleitungen zur Wertermittlung	52
7.8	Anlage 8: Fotodokumentation	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	0045-A022-1507
Auftraggeber:	Frau S. Schmidt Schmidtplatz 89 54321 Ardnas
Aktenzeichen des Auftraggebers:	
Eigentümer: Eigentümergeinschaft:	Frau S. Schmidt Schmidtplatz 89 54321 Ardnas
Art des Bewertungsobjektes:	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.
Verwalter der Eigentumsanlage:	Frau S. Schmidt Schmidtplatz 89 54321 Ardnas
Instandhaltungsrücklage:	€ 54.321
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Bilanzierung
Wertermittlungstichtag:	17.12.2015
Qualitätstichtag:	17.12.2015
Ortstermin:	17.12.2015
Auftragsdatum:	17.12.2015
Ausfertigungsdatum:	17.12.2015
Abschluss der Datenrecherche	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

Besonderheiten:	Werkpläne Grundrisskizzen Wohnflächenaufstellung Nutzflächenaufstellung Wohn- und Nutzflächenaufstellung Mietenaufstellung Fotos Energieausweis Mietverträge Grundstücksmarktbericht der Stadt Ardnas Gewerberaummietspiegel Ardnas XYZ Immobilienpreisspiegel 2014
	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.

1.2 Abgrenzung des Auftragsgegenstandes

Das vorliegende Gutachten stellt eine sachverständige Einschätzung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB der zu bewertenden Liegenschaft dar.

Grundlage hierfür sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen und die erhobenen, im Gutachten angegebenen Informationen. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden durch den Sachverständigen nicht auf deren Korrektheit hin geprüft.

Die Verkehrswertermittlung ist wie folgt geregelt:

Verkehrswert
nach § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.

Der Verkehrswert entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Marktwert der Immobilie.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf Basis der Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Stichtagsbezug:	Der ermittelte Verkehrswert gilt für den angegebenen Wertermittlungsstichtag. Die Ergebnisse und Berechnungen stehen im Zusammenhang mit der gedanklichen Argumentationskette des Sachverständigen und sind nur so plausibel. Teilergebnisse der Wertermittlung sind für abweichende Argumentationen nicht heranziehbar. Wertbestimmende Argumente innerhalb der Berechnungen werden stets nachvollziehbar dargestellt.
Berücksichtigung besonderer Sachverhalte	Eine Stellungnahme zu Wertauswirkungen, die aus möglichen Belastungen wie öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder aus anderweitig zukünftig nicht augenscheinlich erkennbaren Mängeln resultieren, sind - soweit sie nicht bekannt sind - nicht Gegenstand dieses Auftrages. Im Verdachtsfall sind ggf. entsprechend einschlägige Sachverständige heranzuziehen. Deren Ergebnisse sind auf die Verkehrswertermittlung anzurechnen. Erfolgte Wertanpassungen innerhalb des Gutachtens z.B. aufgrund von Mängeln, Bauschäden, Instandsetzungsmaßnahmen, etc. verstehen sich nur als grober Schätzwert. Diese Ansätze erfolgen unter Vorbehalt einer ggf. abschließenden Beurteilung eines fachentsprechenden Sachverständigen und einer angemessen technischen Planung der Maßnahmen.

1.3 Gegenstand der Wertermittlung

Der Grundstücksbegriff ist generell untechnisch auszulegen, d.h. grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), Rechte an Grundstücken (z.B. Rechte Dritter und gesetzliche Beschränkungen), bauliche Anlagen, sonstige Anlagen und Aufwuchs - kurz alle die Nutzung beeinflussenden Merkmale - werden als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks angesehen und sind in der Wertermittlung berücksichtigt.

Der Wertermittlungsgegenstand ist wie folgt definiert:	
gemäß ImmoWertV, Verkehrswert	Die Vorschriften der ImmoWertV sind gemäß § 1 auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.
Abgrenzung Wertermittlungsgegenstand	Die vorgenannte Liegenschaft wird „wie sie steht und liegt“ beurteilt, d.h. alle zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Zustandsmerkmale und Wertverhältnisse fließen in die Bewertung ein. Im Zuge der Wertermittlung werden neben dem Boden, den baulichen Anlagen, den Außenanlagen und den sonstigen Anlagen auch grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken und die baurechtliche Situation berücksichtigt.

Eintragungen in Abt. III nicht berücksichtigt	Grundpfandrechte gemäß Abteilung III des Grundbuches, die möglicherweise den Kaufpreis der Liegenschaft, nicht jedoch den Wert beeinflussen, werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Ebenfalls sind personenabhängige Steuervorteile und Fördermaßnahmen jeglicher Art nicht Gegenstand der Bewertung.
---	---

1.4 Bewertungsrechtliche Grundlagen

Für die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sind generell folgende Verfahren zur Wertableitung möglich:

Der Wertermittlungsgegenstand ist wie folgt definiert:

Verfahren zu Ermittlung	Vergleichswert (§§ 15 - 16) Ertragswert (§§ 17 - 20) Sachwert (§§ 21 - 23)
Anwendung der Verfahren	Die Verfahrensauswahl erfolgt nach den Kriterien des Immobilienmarktes. So wie die Marktteilnehmer die Preisbildung vornehmen, soll auch die Wertermittlung erfolgen.
Allgemeine Grundsätze	Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sind die allgemeinen stichtagsbezogenen Wertverhältnisse des Grundstücksmarkts und der Zustand des Grundstücks zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Vorbemerkungen und demografische Entwicklung

Die Stadt Ardnas

Die Lagebeschreibung ist für dieses Muster anonymisiert.

orem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis

vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim.

Mit dem Flughafen Ardnas und dem modernen Autobahn- und Schienennetz stehen zukunftsfähig bedarfsgerechte nationale und internationale Verkehrsverbindungen zur Verfügung. Daraus erwachsen und erwachsen regionalökonomisch weiterhin Standort- und Wettbewerbsvorteile, die sich positiv auf Ansiedlungen global agierender mittlerer und großer Unternehmen auswirken.

orem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim.

orem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim.

orem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim.

Die Stadt Ardnas verfügt über gute Rahmenbedingungen, um die Stadtentwicklung weiterhin nachhaltig voranzutreiben. Damit hat sie beste Voraussetzungen für eine wirtschaftsfördernde, umweltgerechte, bürger- und insbesondere familienfreundliche Entwicklung.

Die demografische Entwicklung in Bundesland

Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Bundesland hat sich schon spürbar gewandelt und dieser Prozess wird weiter andauern.

So verringert sich die Einwohnerzahl des Bundeslandes kontinuierlich. Hatte Bundesland Anfang 1950 noch 12,9 Millionen Einwohner, waren es Ende 2008 nur noch annähernd 9,2 Millionen. Für das Jahr 2020 wird ein Rückgang der Einwohnerzahlen auf etwa 7,9 Millionen prognostiziert.

Gleichzeitig stieg das Durchschnittsalter der Sachsen von 23 Jahren 1990 auf fast 57 Jahre im Jahr 2008. Im Jahr 2020 wird der »Durchschnittssachse« fast 63 Jahre alt sein.

Der Anteil der älteren Menschen nimmt stetig zu



Bevölkerung Bundesland 2006 und 2020 nach Alter und Geschlecht; Daten für 2020 aus der 17. Bevölkerungsprognose für das Bundesland (© Daten: Statistisches Landesamt des Bundeslandes)

Bevölkerungszuwachs nur in Leipzig und Dresden



Bevölkerungszuwachs nur in Ardnas und XYZ; Daten für 2020 aus der Bevölkerungsprognose für das Bundesland

Die Landkreise und die kreisfreien Städte werden bis 2020 an Einwohnern verlieren, während für die Großstädte leichte Einwohnerzuwächse zu erwarten sind.

2.1.2 Lagebeschreibung

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Bundesland
Kreis:	Kreisfreie Stadt Ardnas
Ort:	Ardnas
Einwohnerzahl:	ca. 983.000
Ortsbeschreibung:	<p>Ardnas ist eine kreisfreie Großstadt im Bundesland. Sie bildet ein Zentrum für Wirtschaft, Bildung und Handel sowie Verwaltung, Kultur und Verkehr im orem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim.</p> <p>Die Ausdehnung der Stadt beträgt in Nord-Süd-Richtung 95,4 Kilometer und in Ost-West-Richtung 11,3 Kilometer. Die Länge der Stadtgrenze beläuft sich auf 1.234,5 Kilometer. Im Norden grenzt der Landkreis an die Stadt, im Süden der Landkreis.</p>
nächstgelegene Orte / Städte:	Stadt an der Fluss (Entfernung ca. 13 km)
Landeshauptstadt:	Hauptstadt (Entfernung ca. 45 km)
Bundesstraßen:	A4711
Autobahnzufahrt:	Ardnas-Mitte
nächstgelegene Flughäfen:	Ardnas

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Nordwesten der Stadt Ardnas im Ortsteil Süd.</p> <p>Die Entfernung zum Stadt/Ortszentrum beträgt ca. 17 km</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Öffentliche Verkehrsmittel, Verwaltung fußläufig</p>

allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	sehr gut
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	sehr gute Bürolage
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Wohn-Geschäftshäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überwiegend mehrgeschossig
Immissionen, Beeinträchtigungen:	normal, Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	Eben
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 471 m Mittlere Tiefe ca. 13 m Form: unregelmäßige Grundstücksform Eckgrundstück
Grundstückgröße	Flurstück 4711: 4.712 m ²
Straßenzugang, Zuweg	direkt

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation	
Grundrechtlich gesicherte Lasten:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.12.2015 mit letzter Änderung vom 16.12.2015 vor.
Wertbeeinflussende Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Leipzig Blatt 4711 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Der Grundbuchauszug weist in Abteilung II keine Lasten oder Beschränkungen auf. Es weist in Abteilung II auch keine gelöschten Lasten oder Beschränkungen auf, die zum Bewertungsstichtag 17.12.2015 zu berücksichtigen wären.
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.
Anmerkungen:	Insofern wird im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass das Grundstück frei von entsprechenden vorgenannten Lasten ist. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Bestätigung dieser Auskünfte eingeholt. Um Rechtssicherheit zur vorgenannten Auskunft zu erlangen, wird der Auftraggeber diese Bestätigung ggf. selbst einholen.

Öffentlich-rechtliche Situation	
Baulasten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Gem. Aussage des Eigentümers bestehen keine Baulasten. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht
Naturschutz:	Naturschutz besteht nicht.
Wasserschutz:	Wasserschutz besteht nicht.
Altlasten:	Gemäß mündlicher Angaben des Eigentümers sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Beim Ortstermin ergaben sich keine Hinweise auf bestehende Altlasten. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt. Insofern wird im Rahmen der Wertermittlung zugrunde

Überschwemmungsgebiet:

gelegt, dass das Grundstück frei von entsprechenden vorgenannten Lasten ist.

Ein Teil des zu bewertenden Grundstücks liegt in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Auf Anfrage gab das Amt für Umweltschutz Ardnas die folgende Auskunft:

„Das Flurstück 4711 der Gemarkung Ardnas (Schmidtplatz 89) orem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim.

Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim.“

Auf Antrag können im Einzelfall Genehmigungen erteilt werden. Die vollständige Auskunft findet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

Hinweis zu den Auskünften:

Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Bestätigung dieser Auskünfte eingeholt. Um Rechtssicherheit zur vorgenannten Auskunft zu erlangen, wird der Auftraggeber diese Bestätigung ggf. selbst einholen.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden. Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Bebauungsplan als ‚Flächen des Gemeinbedarfs, realisiert‘ dargestellt.

Vollgeschosse: 2 maximal

Höhe: 4,5 Traufhöhe

Bauweise: offene Bauweise

Bebauung: Einzelhausbebauung

Festsetzungen

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsverfahren liegt im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsverfahren liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Bewertungsgrundstück unterliegt einer Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB. Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- den vorgelegten Bauzeichnungen
- der Baugenehmigung
- dem Bauordnungsrecht
- der verbindlichen Bauleitplanung

wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 4711 dargestellt.

Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden mündlich erkundet. Auftragsgemäß wurde keine schriftliche Bestätigung dieser Auskünfte eingeholt. Um Rechtssicherheit zur vorgenannten Auskunft zu erlangen, wird der Auftraggeber diese Bestätigung ggf. selbst einholen.

2.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjektes

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis eu pede mollis pretium. Integer tincidunt. Cras dapibus. Vivamus elementum semper nisi. Aenean vulputate eleifend tellus. Aenean leo ligula, porttitor eu, consequat vitae, eleifend ac, enim.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus mit 5 Wohn-/Geschäftseinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garage (zum Sondereigentum Einheit 1 gehörend) sowie 4 Pkw-Stellplätze im Gemeinschaftseigentum.

Eine Umnutzung ist nicht möglich und wirtschaftlich auch sinnvoll.

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.

2.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

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/m ²

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	Sichtmauerwerk Sehr aufwändig gestaltete repräsentative Fassade mit zahlreichen Verzierungen.
Konstruktionsart:	Fertigbauweise

Art und Ausführung Fundamente:	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:	Stahlwagentreppe 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

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	keine Schäden / Mängel erkennbar
Feuchtigkeitsschäden:	nasse Stellen (kein Schimmel)
Rissbildungen:	Setzrisse bis 5 mm
Schäden am Dach:	Deckung undicht / schadhaft
Schäden an den technischen Anlagen:	Heizung defekt Rohrbruch, Frostschäden
Schäden an den Außenanlagen:	Belag Absenkung
Mängel der Wärmedämmung	Einfach verglaste Fenster

2.5 Beschreibung der Ausstattung Sondereigentum

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

2.6 Sonstige Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung

Hinweise	
Besichtigungsumfang	Die Ortsbesichtigung am 12. Dezember 2015 ermöglichte die Inaugenscheinnahme aller baulichen Anlagen des zu bewertenden Teileigentums von innen und außen. Dabei wurde ein weitreichender, aber kein allumfassender Gesamteindruck des Objektes gewonnen. Die Fotodokumentation ist im Anhang dieses Gutachtens aufgeführt.
Bodenqualität	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrundqualität, Belastungen mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin wurde auf mögliche wertbeeinflussende Indikatoren zu Besonderheiten des Bodens geachtet. Diese sind ggf. in den

Schadensbeurteilung	<p>Abschnitten zur Wertermittlung aufgeführt und kommen bei der Wertermittlung ggf. zum Tragen.</p> <p>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.</p>
Aufmaß und Prüfung technische Ausstattung	<p>Auftragsgemäß wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Überprüfungen der Gebäudemaße und keine Überprüfungen der Funktionsfähigkeit von technischen Geräten vorgenommen.</p>
Schadstoffe	<p>Der Sachverständige kann keine Beurteilung hinsichtlich des Vorhandenseins von Gebäudeschadstoffen mit gesundheitsschädlichen Auswirkungen der Immobilie vornehmen. Aus einem solchen Sachverhalt resultierender Aufwand wäre ggf. wertmindernd auf den abgeleiteten Verkehrswert anzusetzen.</p>

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 4.711/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück in 54321 Ardnas, Schmidtplatz 89, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum, gelegen im Keller- und Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit „Einheit 17“ bezeichnet sowie dem Sondereigentum an einer Garage, zum Wertermittlungstichtag 17.12.2015 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch:	Ardnas
Grundbuchamt:	Ardnas
Blatt Nr.:	4711
Flurstück:	4712
Fläche:	987 m ²

3.2 Überlegungen zur wirtschaftlichen Nutzung

Das Grundstück 54321 Ardnas, Schmidtplatz 89, ist mit einem denkmalgeschützten Wohn-/Geschäftshaus bebaut. Das Bewertungsobjekt Teileigentum Einheit liegt zu 78,9 m² im Souterrain und zu 123,4 m² im Erdgeschoss dieses Gebäudes. Die zum Teileigentum gehörige Garage liegt ebenfalls im Souterrain des Gebäudes. Das Teileigentum wird zum Zeitpunkt des Ortstermins als Büro genutzt, zum Bewertungsstichtag wurde es ebenfalls als Büro genutzt.

Der Sachverständige unterstellt:

Das zu bewertende Sondereigentum (Teileigentum) wird weiterhin zu gewerblichen Zwecken als Büro genutzt.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 8 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter

Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalls zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragestellungen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

3.3.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

3.3.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

3.3.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient

- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

3.3.4 Verfahrenswahl

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind im Folgenden als „**Vergleichskaufpreisverfahren**“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „**Vergleichsfaktorverfahren**“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur ein geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das **Ertrags-** und/oder **Sachwertverfahren** herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Laden, Büro u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- und Nutzfläche) bestehen und wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt auch **Zeitungsangebote** (o.ä. **wir 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.

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. §§ 15 und 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 16 Abs. 1 und § 15 Abs. 1-2 ImmoWertV).

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9-10 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl 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 vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden, Umstände 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 Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

3.3.5 Begründung der Verfahrenswahl

Das Gebäude wird in Gewinnerzielungsabsicht gewerblich als Büro genutzt. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert (Verkehrswert) derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil diese üblicherweise zur Erzielung von Erträgen errichtet oder erworben werden.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 15 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

3.4 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte und auch statistische Auswertungen von Zeitungsannoncen und Maklerangeboten), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §15 der ImmoWertV zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsverfahren § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 ImmoWertV) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

3.4.1 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

3.4.2 Bestimmung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Geschossfläche der baulichen Anlagen	580,00 m ²
Grundstücksfläche	500,00 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ) des Bewertungsgrundstücks	1,16

3.4.3 Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf; sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben.

Beispielrechnung: Grundfläche der baulichen Anlagen (140 m²): Fläche des Grundstückes (500 m²) = 0,28 (somit GRZ von 0,3 unterschritten)

Bei der Ermittlung der GRZ werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen voll angerechnet. Die zulässige Grundfläche der Nebenanlagen kann im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden (maximal aber nur bis GRZ 0,8. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. IV Nr. 3. S. 2 BauNVO).

Grundfläche der baulichen Anlagen	140,00 m ²
Grundstücksfläche	500,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ) des Bewertungsgrundstücks	0,28

3.4.4 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 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen, Fehler in den Unterlagen wurden in der Ermittlung korrigiert.

Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bezeichnung	Berechnung	Fläche (m ²)
Wohnfläche Hauptgebäude		
Herleitung Wohnung 1		
Wohnzimmer	4,50 x 5,17 x 0,97	22,57
Schlafzimmer	4,50 x 5,17 x 0,97	22,57
Küche	1,70 x 1,51 x 0,97	3,16
Flur	1,70 x 1,06 x 0,97	1,75
Bad	1,70 x 1,60 x 0,97	2,64
Balkon	4,50 x 1,90 x 0,25	2,14
Wohnung 1		54,83
Herleitung Wohnung 2		
Wohnzimmer	4,50 x 5,17 x 0,97	22,57
Schlafzimmer	4,50 x 5,17 x 0,97	22,57
Küche	1,70 x 1,51 x 0,97	3,16
Flur	1,70 x 1,06 x 0,97	1,75
Bad	1,70 x 1,60 x 0,97	2,64
Balkon	4,50 x 1,90 x 0,25	2,14
Wohnung 2		54,83
Summe aller Wohnflächen		109,66

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden, individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete.

4.3.1 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 Vomhundertsatz 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.

4.3.1.1 Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

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

4.3.1.2 Sondereigentum: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen 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 Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages 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 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 nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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 Grundstücksbesonderheiten (**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 nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§18 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohrertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Miet-

ausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks-)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehens von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 3 ImmoWertV und § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert (§ 17 ImmoWertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal-)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)

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. 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.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§§ 20 und 23 ImmoWertV)

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 Objektes, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

4.4.3 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
Liegenschaftszinssatz			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	
Liegenschaftszinssatz				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 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 18 Abs.2 ImmoWertV). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen.

Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation: Hauptgebäude

Das Objekt ist eigengenutzt

Das Objekt verfügt im Erdgeschoss um sehr repräsentative und hochwertig ausgestattete Büroräume, sowie um Souterrain über deutlich wenig gut ausgestattete Flächen.

Zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete für das zu bewertende Sondereigentum wurden herangezogen:

- Datenrecherche
- XYZ Preisspiegel 2014
- Zur Plausibilisierung Mietvertrag mit dem Vormieter

Bei der Datenrecherche im XYZ wurden 471 Datensätze mit den Nettokaltmieten vergleichbarere Objekte ausgewertet. Datensätze mit über 30 % Abweichung vom Mittelwert wurden eliminiert, es wurde ein Sicherheitsabschlag vorgenommen, da unterstellt werden muss, dass die Angebotsmieten nicht gleichbedeutend mit den Mietanschlüssen sind.

Bei einer Bandbreite von 4,56 €/m² bis 7,89 €/m² ergibt sich aus dieser Datenrecherche ein Mittelwert von 6,78 €/m².

Der XYZ ermittelt in seinem Preisspiegel 2014 für Büroräumlichkeiten in Ardnas die folgenden Nettokaltmieten:

Büroflächen mit einfachem Nutzwert 4,56 €/m², mit mittlerem Nutzwert 5,67 €/m², mit guter Nutzwert 6,78 €/m² und in Toplagen 7,89 €/m².

Das Objekt ist gut ausgestattet und befindet sich in einer der Top-Bürolagen Leipzigs. Unter Berücksichtigung der Datenquellen sowie den Eigenschaften des Objektes und der Mischfläche wird die nachhaltige erzielbare Miete für die gesamte Fläche mit 7,89 €/m² und Monat angesetzt.

Als weiteres Ergebnis der Datenrecherche wird die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die zum Sondereigentum gehörende Garage mit 123 €/Monat angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	234,56 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	7,89 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	123,45 €
Gesamt	1.234,56 €

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	23,45 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	34,56 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	12,34 €
Gesamt	234,56 €

Der Ansatz der Verwaltungskosten erfolgte gem. II. Berechnungsverordnung, ebenso der Ansatz der Instandhaltungskosten. Letztere wurden durch die aus der Denkmalseigenschaft heraus höheren Aufwendungen erhöht. Die Höhe des Mietausfallwagnisses folgt den Empfehlungen des Gutachterschusses der Stadt Ardnas in seinem Grundstücksmarktbericht 2013.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. §§ 17 - 20 ImmoWertV). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Der Gutachterschuss der Stadt Ardnas hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2014 Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte in einer Bandbreite der Mittelwerte von 1,2 % bis 5,6 % (sanierte Geschäftshäuser mit Wohnnutzung 3,4 %, Eigentumswohnungen Wiederverkauf nach 1990 4,5%, Eigentumswohnungen Altbau saniert 2,3 %.)

Der für die vorliegende Bewertung anzusetzende Liegenschaftszinssatz wurde als Mittel hieraus mit 3 % ermittelt.

4.5 Vergleichswertermittlung

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

Sprengetter/Kurpjuhn und Streich² je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

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

² Sprengetter/Kurpjuhn: Vermarktungszeiträume und Preisnachlässe bei Immobilienverkäufen, WFA 1|98, S. 29.
Streich: Das Vergleichswertverfahren, DAB 1985, S. 335.

5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.1.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, als auch das Ertragswert- und auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a. von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b. von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.1.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Stützung des Ertragswertes) von Interesse.

5.1.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ertragswert:	(1.234 € pro m ² Nutzfläche)	123.456 €
Vergleichswert:	(1.345 € pro m ² Nutzfläche)	134.567 €

5.1.4 Verkehrswert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Ertragswert wurde mit rd. 510.000 € ermittelt
Der Vergleichswert wurde mit rd. 509.000 € ermittelt

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert des in einem Wohn-/Geschäftshaus gelegenen Miteigentumsanteils (Sondereigentum) wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. € 510.000 ermittelt. Der parallel ermittelte Vergleichswert beträgt rd. € 509.000.

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
SW-RL	Sachwertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218) geändert worden ist
WoFIV	Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
BetrKV	Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 - „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, mangels Neuregelung wird sie aber in der Praxis weiter angewendet und hat sich zu einer anerkannten Regel der Technik entwickelt.
PfandBG	Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 934) geändert worden ist
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041) geändert worden ist

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bände 1-4 inkl. 108. Ergänzung, Loseblattsammlung, Sinzig 2014
- [2] Sprengnetter / Kierig: Das 1x1 der Immobilienwertermittlung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Sinzig 2013
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2012/2013, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeigerverlag Köln 2013
- [5] Bienert (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, Gabler Wiesbaden 2005
- [6] Wolfgang Kleiber / Jürgen Simon / Gustav Weyers (Hrsg.): Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Ausgabe 2•2005

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstäblich)

Anlage 3: Grundbuch

Anlage 4: Baulastenverzeichnis

Anlage 5: Denkmalschutz, Städtebauliche Auskunft, Umweltschutz

Anlage 6: Bestandspläne

Anlage 7: Bodenrichtwert, Grundstücksflächen

Anlage 8: Herleitungen zur Wertermittlung

Anlage 9: Fotodokumentation

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.

7.1 Anlage 1: Auszug Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage

Auf die Darstellung der Anlagen wird in diesem Muster verzichtet

7.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstäblich)

Auf die Darstellung der Anlagen wird in diesem Muster verzichtet

7.3 Anlage 3: Grundbuch

Auf die Darstellung der Anlagen wird in diesem Muster verzichtet

7.4 Anlage 4: Dokumente

Auf die Darstellung der Anlagen wird in diesem Muster verzichtet

7.5 Anlage 5: Bestandspläne

Auf die Darstellung der Anlagen wird in diesem Muster verzichtet

7.6 Anlage 6: Bodenrichtwert, Planungsrecht

Auf die Darstellung der Anlagen wird in diesem Muster verzichtet

7.7 Anlage 7: Herleitungen zur Wertermittlung

Auf die Darstellung der Anlagen wird in diesem Muster verzichtet

7.8 Anlage 8: Fotodokumentation

Auf die Darstellung der Fotodokumentation wird in diesem Muster verzichtet

Bildhafte Darstellungen des Bewertungsobjektes.

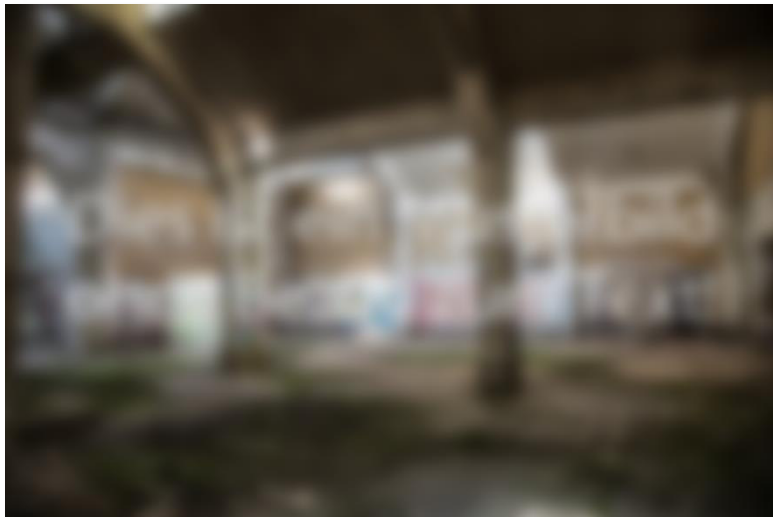
Hier werden auch die Bauschäden und -mängel dokumentiert



Auf die Darstellung der Fotodokumentation wird in diesem Muster verzichtet

Bildhafte Darstellungen des Bewertungsobjektes.

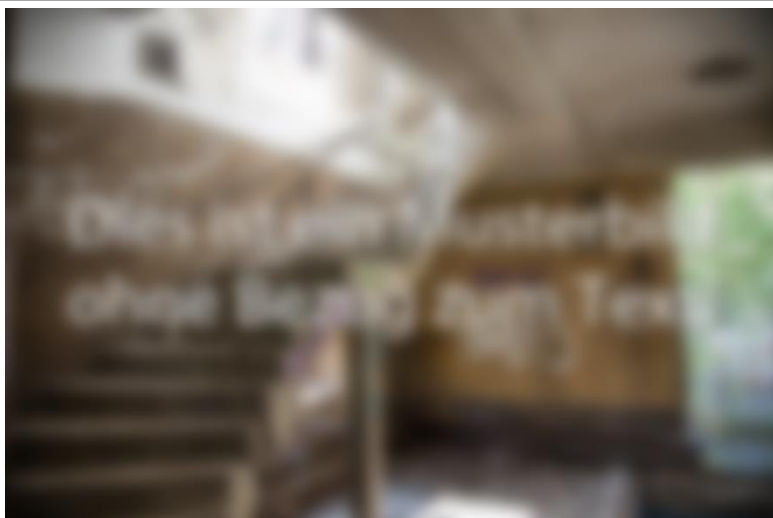
Hier werden auch die Bauschäden und -mängel dokumentiert



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