

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Moerser Landstrasse 458a
47802 Krefeld

Telefon: 02151 3273527
Internet: www.immobilien-schreiber.com
eMail: info@immobilien-schreiber.com

Datum: 28.05.2017
Az.: Akz01-2017

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
sowie dem Beleihungswert (i. S. d. §16Abs1 und 2 PfandBG) des

Im Wohnungsgrundbuch von xxxxxxxx Blatt xxxxxx eingetragener 173,249/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links und dem Sondereigentum am Stellplatz Nr.1 in der Tiefgarage sowie Keller Nr.1. Weiterhin verbunden mit dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht für den im hinteren Bereich befindlichen Garten mit den Markierungspunkten A, B, C, D, zu A mit 126 Qm.



Beleihungswert (§ 16 PfandBG)	Verkehrs-/Marktwert (§197 BAUGB)
173.000 Euro	189.000 Euro
1765,31 € QM/Wf	1928,57 € Qm/Wf

Ausfertigung

Nr.

1

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .	11
3.2.6	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13

3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
4.5	Vergleichswertermittlung.....	20
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	22
4.5.4	Vergleichswert.....	25
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	26
4.6	Ertragswertermittlung	26
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.7.5	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Im Wohnungsgrundbuch von xxxxxxxx Blatt 13166 eingetragener 173,249/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links und dem Sondereigentum am Stellplatz Nr.1 in der Tiefgarage sowie Keller Nr.1. Weiterhin verbunden mit dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht für den im hinteren Bereich befindlichen Garten mit den Markierungspunkten A, B, C, D, zu A mit 126 Qm.
Objektadresse:	xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx
Grundbuchangaben:	Amtsgericht xxxxxx, Grundbuch von xxxxxxxx, Blatt 13166
Katasterangaben:	Gemarkung xxxxxxxxxx, Flur 53, Flurstück 427 und 431 (1048qm)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Muster xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx
	Auftrag vom 19.05.2017 (Datum des Auftrags Schreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2017 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.05.2017 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	19.05.2017
	Das zur Bewertung anstehende Wohnungseigentum nebst Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Nebenräume) wurde vollständig besichtigt.
	Wesentliche Baumängel und Bauschäden wurden nicht festgestellt und sind gemäß Befragung im Besichtigungstermin nicht bekannt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Muster der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.01.2017• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

- Die Teilungserklärung vom 29.03.1993 Urkundenrolle 212/1992 vom Notar xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (Quelle Sprengnetter Marktdatenportal) vom 22.05.2017
- Übersichtskarte im Maßstab 1:250000 (Quelle Sprengnetter Marktdatenportal) vom 22.05.2017
- Auszug Stadtplan xxxxxxxx im Maßstab 1:20000 (Quelle Sprengnetter Marktdatenportal) vom 22.05.2017
- Marktdataableitungen des zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskünfte aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop vom 22.05.2017
- Telefonische Auskünfte vom Gutachterausschuss Xxxxxxxx am 22.05.2017
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des Internetportals Boris, NRW vom 22.05.2017
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Xxxxxxxx 2017
- Mietspiegel 2015 der Stadt Xxxxxxxx
- Auszüge aus der Kaufpreissammlung vom 29.05.2017 durch den Gutachterausschuss Xxxxxxxx

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis	xxxxxxx
Ort und Einwohnerzahl:	Ortsteil Rahm (ca. 6000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> (ca. 2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A3, A59, A524 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 18 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnstation) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin am 19.05.2017 waren keine, den Wert wesentlich beeinflussende Beeinträchtigungen festzustellen
Topografie:	eben; Garten mit Süd/Süd/Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 29 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 33 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.048 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 24.05.2017 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.01.2017 vor.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, 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:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren

Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser
Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzung im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung
WA = allgemeines Wohngebiet

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch am 29.05.2017 erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben; (fern)mündlich

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (8 Wohneinheiten) und 1 Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird vom Eigentümer selber bewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bei einem evtl. Verkauf mietfrei (d.h. unvermietet) übergeben und vom Erwerber sofort eigengenutzt werden kann.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1994 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	überwiegend renoviert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinker; Straßenseite Klinker; Gartenseite Klinker; Giebelseite Klinker

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss

8 Kellerräume, 1 Flur, eine Heizungs-/Haustechnikerraum, 1 Hauswirtschaftsraum, 7 Tiefgaragenstellplätze

Erdgeschoss:

Wohnung Nr.1, Nr.2 und Nr.3

Obergeschoss:

Wohnung Nr.4, Nr.5, Nr.6

Dachgeschoss:

Nr.7 und Nr.8

Garage

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1994
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Mit der Einheit der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss ist das Sondernutzungsrecht verbunden, die Gartenfläche und Terrasse im Aufteilungsplan Nr. 15 unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Terrasse, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum;

-
- Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:
- Wohnzimmer rd. 32,98 m² gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 15,99 m² straßenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 14,48 m² straßenseitig gelegen
- Küche rd. 9,06 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 12,39 m² innenliegend
- Bad rd. 6,11 m² straßenseitig gelegen
- WC rd. 1,84 m² innenliegend
- Abstellraum 1,08 m²
- Terrasse rd. 4,38 m² gartenseitig gelegen
- Wohnfläche gesamt 98,31 m² Gartenanteil 126 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: sehr gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Ahornparkett in gehobener Preisklasse;
Terrasse	Bangkirai
Wandbekleidungen:	überwiegend guten Tapeten sowie Badezimmer und Gäste-WC raumhoch gefliest.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. große Schiebeelemente; bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb, mit Zeitschaltung; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen (kunststoffbeschichtet), Füllungstüren aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken mit Unterbau bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gartenhütte:	Auftragsgemäß in Wertermittlung nicht enthalten
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet An Gartenflächen im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet
Wesentliche Abweichungen:	Keine Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ME = 173,24/1000; RE = 173,24/1000

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Mehrfamilienhaus (gemeinschaftliches Eigentum) sowie das Wohnungseigentum im Erdgeschoss links nebst Kellerraum und das Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz sowie dem Sondernutzungsrecht Garten befinden sich insgesamt, soweit im Besichtigungstermin erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechend guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 173,249/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47269 Xxxxxxxx-Rahm, Angermunderstrasse xxxxxxxx verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr.1 sowie dem Sondereigentum am Tiefgaragenplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 12 und dem Sondernutzungsrecht an Teilflächen des Gartens im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 19.05.2017 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
xxxxxxx	13166	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
xxxxxxx	53	431	464 m ²
xxxxxxx	53	427	584 m ²
Fläche insgesamt:			1.048 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3

ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum

Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **350,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2017**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,3
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	800,00 m ²
Grundstückstiefe	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstückes

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2017
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,3
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.048,00 m ²
Grundstückstiefe	=	33 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2017	19.05.2017	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	Gute Lage	× 1,00	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 350,00 €/m ²	
GFZ	0,3	0,3	× 1,00	E3
Fläche (m ²)	800,00	1.060,00	× 0,97	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	E5
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	30	33	× 1,00	E6
Zuschnitt	rechteckig	rechteckig	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 339,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 339,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 339,50 €/m²	
Fläche	× 1.048,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 355.796,00 € rd. 355.796,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017 **355.796,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgte unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung von 3% p.a.

E2

Keine Anpassung notwendig

E3

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur

Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten GFZ bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E5

Die abweichende Anzahl der Vollgeschosse ist in der vorstehenden GFZ-Umrechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E6

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 173,249/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	355.796,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	355.796.00 €	
(ME)	× 173,249/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	61.641,30 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 61.641,30 € <u>rd. 61.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017 **61.600,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde

liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)				E7
		121	120	214	118	
Vergleichswert [€]	-----	134.900,00	148.500,00	135.000,00	180.000,00	E8
Wohnfläche [m ²]	98,00	89,00	89,00	85,00	98,00	E9
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.515,73	1.668,54	1.588,24	1.836,73	E10
nicht enthaltene Abgaben [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00	E11

II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.05.2017						
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	19.05.2017	22.07.2016 × 1,05	19.10.2016 × 1,03	20.10.2016 × 1,03	05.12.2016 × 1,02	E12
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am	1.591,52	1.718,60	1.635,89	1.873,46	E13
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	98,00	89,00 × 1,00	89,00 × 1,00	85,00 × 1,00	98,00 × 1,00	E14
Lage Anpassungsfaktor	gute Lage	gute Lage × 1,00	gute Lage × 1,00	gute Lage × 1,00	gute Lage × 1,00	E15
Ausstattung insgesamt Anpassungsfaktor	mittel	mittel × 1,00	mittel × 1,00	mittel × 1,00	mittel × 1,00	E16
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor	58 / 80	62/80 × 1,00	56/80 × 1,00	56/80 × 1,00	59/80 × 1,00	E17
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	E18
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	E19
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.591,52	1.718,60	1.635,89	1.873,46	E20
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.591,52	1.718,60	1.635,89	1.873,46	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)				E7
		115				
Vergleichswert [€]	-----	185.000,00				E8
Wohnfläche [m²]	98,00	110,00				E9
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.681,82				E10
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00				E11
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.05.2017						
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	19.05.2017	28.09.2016 × 1,03	×	×	×	E12

Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am	1.732,27				E13
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	98,00	110,00 × 1,00	×	×	×	E14
Lage Anpassungsfaktor	gute Lage	gute Lage × 1,00	×	×	×	E15
Ausstattung insgesamt Anpassungsfaktor	mittel	mittel × 1,00	×	×	×	E16
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor	58 / 80	56/80 × 1,00	×	×	×	E17
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,00	×	×	×	E18
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	×	×	×	E19
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.732,27				E20
Gewicht		1,00				

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E7 –Auswahl der Vergleichswerte

Für die Vergleichswertberechnung in diesem Gutachten stehen die Auszüge aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich xxxxxxxx Süd vom 28.05.2017 zur Verfügung. Die Vergleichskaufpreise liegen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes. Die Lage ist dem Gutachter bekannt.

Die Kaufpreisauskunft umfasst insgesamt 8 Kauffälle. Davon wurden 3 Vergleichskaufpreise aufgrund von Besonderheiten (Vermietungssituation vermietet) nicht verwendet.

E – 8

Absoluter Verkaufspreis (gemäß Vertrag)

E – 9

Wohnfläche der Wohnungseigentume

E- 10

Nach Abzug der ggf. bestehenden Besonderheiten verbleibt ein auf das jeweilige Sondereigentum an der Wohnung bereiteter Vergleichswert. Dividiert durch die Wohnfläche ergibt sich der relative Vergleichswert.

E – 11

Ggf. ausstehende Beiträge und Abgaben für die vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG werden hier berücksichtigt.

E – 12

Kaufdatum/Stichtag Fälligkeit des Kaufpreises

E – 13

Die zeitliche Anpassung der Vergleichswerte vom Kaufdatum (bzw. Stichtag des Richtwerts) auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der laut Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihe für

Wohnungseigentum.

E – 14 Anpassung an die Objektgröße

Die Anpassung an die Wohnungsgröße (d.h. die Wohnfläche) erfolgt mittels der im LGMB 2015 vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Wohnungsgrößenfaktoren

E15 – Anpassung an die Lage

Wesentliche Lagekriterien sind die Wohnlage und die Lage (Geschosslage) im Objekt. Die Anpassung erfolgte mit den veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss Xxxxxxxx.

E16 - An die Ausstattung

Die diesbezügliche Anpassung erfolgt über die vom Gutachterausschuss Xxxxxxxx veröffentlichten Ausstattungsfaktoren. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise enthielten tlw. keine Angaben bezüglich des vorherrschenden Ausstattungsstandard. Dieser wurde unter Berücksichtigung des Baujahres vom Sachverständigen ergänzt.

E17 - Anpassung an das Gebäudealter und auf den Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts

Aufgrund fehlender Informationen, insbesondere hinsichtlich durchgeführter Modernisierungen bezüglich der Vergleichsobjekte und des Bodenwertanteils am jeweiligen Gesamtobjekt, wird an dieser Stelle unterstellt, dass die Vergleichsobjekte hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

E18 – Anpassung an die Vermietungssituation

Da die herangezogenen Vergleichswerte alle unvermietet sind ist eine Anpassung nicht weiter notwendig.

E19 – Anpassung an den Teilmarkt

Alle Vergleichskaufpreise beziehen sich auf den Teilmarkt Weiterverkauf und müssen dementsprechend nicht weiter angepasst werden.

E20 – Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten/ Gewichtung

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium \square 30,00 % gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1368 €/m² bis 2052 €/m².

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswert/-preise (ohne Ausreißer)	8.551,74 €/m ²
Summe der gewichte (ohne Ausreißer)	: 5
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	1.710,35 €/m ² rd. 1.710 €/m²

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1710,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1710,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 98,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 167.580,00 €	

Zu-/Abschläge absolut	+ 7.700,00 €	E13
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 175.xxxxxxxxx €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 175.xxxxxxxxx,36€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 18.000,00 €	E14
Vergleichswert	= 193.xxxxxxxxx,36 € rd. <u>193.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017 mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E13 - Wert des Tiefgaragenstellplatzes

Der Vergleichsrichtwert enthält keinen Wertanteil für Garagen und Stellplätze Laut Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses der Stadt xxxxxxxx liegen die Preise bei Weiterverkäufen von Tiefgaragenstellplätze bei durchschnittlich 7700,- Euro. Dieser Wert wurde für den Tiefgaragenstellplatz in Ansatz gebracht.

E14 – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

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

Das alleinige Sondernutzungsrecht an der Teilfläche des Gartens von 126 Qm wurde als Barwert einer Mehrmiete sachgemäß berücksichtigt. Für die Teilfläche des Gartens werden 10% des Quadratmeterpreises der Wohnraummiete in Ansatz gebracht.

$$126 \times (6,70 \text{ Euro/qm} \times 0,10) = 84,42 \text{ Euro pro Monat} \times 12 \text{ Monate} = 1013,04 \text{ Euro jährlich}$$

Barwertermittlung

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer 57 Jahre relative Restnutzungsdauer 71% objektspezifischer Liegenschaftszinssatz 3,75% Barwertfaktor für die Kapitalisierung 23,40 Bewirtschaftungskosten 23%

$$\text{Barwert} = 1013,04 \times (1 - 0,23) \times 23,40 = 18.252,95$$

Barwert des Sondernutzungsrecht 18.000,00 Euro.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	18.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Teilfläche Garten 18.000,00 €	
Summe	18.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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 Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge

zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 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 / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Abs. 3 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 (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 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 Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere

Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	01	Wohnung EG vorne	98,00	1,00	7,00	686,00	8232,00
		Kfz.- Stellplätze			40,00	40,00	600,00
Summe			98,00	1,00		706,60	8.832,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswert-ermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.832,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.031,36 €
jährlicher Reinertrag	= 6.800,64 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,75 % von 61.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 2.310,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.490,64 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 57 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,40
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 105.080,98 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 61.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 166.680,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 18.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 184.680,98 €
	rd. 185.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt sondern basieren auf Vorgaben aus dem Ortstermin. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteil werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1] 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren (fernmündlichen) Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung (zur Plausibilitätsprüfung)
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus den zugrunde gelegten Modellparametern für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschusses und beträgt im vorliegenden Fall **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dieses ist jedoch im vorliegenden Fall nicht der Fall, so dass sich die Restnutzungsdauer bei einem Alter von 23 Jahren (2017-1994) zu **57 Jahren** (80 Jahre – 23 Jahre) ergibt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich Ausführungen und Einzelaufstellungen in der vorstehenden Vergleichswertermittlung.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ 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-, das Ertragswert- als 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:

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **193.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **185.000,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichskaufpreisen**

zur Verfügung.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $(185.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 193.000,00 \text{ €} \times 1,000) \div 1,900 = \text{rd. } 189.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **185.000,00 €**.

in Form von

Der **Verkehrswert** für den 173,249/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 47269 Xxxxxxxx-Rahm, Angermunderstrasse xxxxxxxx verbunden mit dem Sondereigentum an und dem Sondereigentum an der Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an Gartenflächen, dem Sondernutzungsrecht an und dem Sondernutzungsrecht an

Wohnungsgrundbuch xxxxxxxxxxx	Blatt 13166	lfd. Nr.
Gemarkung xxxxxxxxxxx	Flur 53	Flurstücke 431, 427

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017 mit rd.

189.000,- €

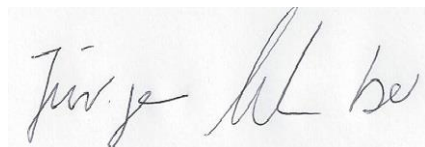
in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks entspricht rd. 1928,57 €/m² Wfl. Bzw. dem 22,3-fachen des Rohertrages. Beide Werte sind marktüblich.

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.

Krefeld, den 11. März 2021



Jürgen Schreiber

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S.

1962)

. I S. 2614)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 352 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BelWertV:

Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter / Kierig 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr 2017

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand Juni2017) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3	Auszug der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4	Übersichtspläne zu den Fotos in Anlage 5 mit Aufnahmestandaten, Aufnahmerichtung und Bildnummer
Anlage 5	Fotos mit Bildnummer entsprechend Anlage 5
Anlage 6	Grundrisszeichnung Erdgeschoss
Anlage 7	Beleihungswertermittlung