

Mustergutachten von Market-Value

Namen und Anlagen wurden zum Teil geändert bzw. zur Wahrung der Anonymität entfernt !

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zwecke der Zwangsversteigerung, Miteigentumsanteil von 6,62 / 100 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Terrasse am Grundstück

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Verkehrswert zum Stichtag 19.01.2005

29.000,00 €.

Das Gutachten wurde in **9** Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung zur Akte des Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage / Makrolage / Mikrolage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Zusammenfassung der rechtlichen Situation (nur wertbeeinflussende Punkte)	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gebäudeart	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.3	Beschreibung der Wohneinheit Nr. 5	13
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Vergleichswertverfahren	16
4.2	Ertragswertverfahren.....	16
4.3	Sachwertverfahren	17
5	Bodenwertermittlung	18
5.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	18
5.2	Bodenwert	19
6	Vergleichswertverfahren	20
6.1	Hinweise zur Vergleichbarkeit.....	20
6.2	Vergleich anhand von Kaufpreisen	20
6.3	Schätzung des Vergleichswertes anhand von vergleichbar Verkäufen	21
7	Ertragswertermittlung	22
5.3	Ertragswertberechnung	23
5.4	Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
8	Sachwertermittlung	29
8.1	Sachwertberechnung	30
8.2	Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	32
9	Verkehrswert	37
10	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht xxxxxxxxx Abt. Vollstreckungsgericht xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Aktenzeichen Auftraggeber:	21 K 93 / 04
Aktenzeichen Auftragnehmer:	86 / 04 / ML
Eigentümer:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Grundbuch- u. Katasterangaben	Wohnungsgrundbuch von xxxxxxxxxxxxxxxx Gemarkung xxxxxxxxx, Flur x, Flurstück x / x, Miteigentumsanteil von 6,62 / 100 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Terrasse, im Aufteilungsplan mit der Nummer 5 bezeichnet.
Grund der Gutachtenerstellung:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 19.01.2005 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.
Auftragsdatum:	15.12.2004
Ausfertigungsdatum:	20.01.2005
Tag der Ortsbesichtigung:	05.01.2005
Teilnehmer am Ortstermin:	Xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx sowie der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Grundbuchauszug - Teilungserklärung - Abgeschlossenheitsbescheinigung - Flurkartenauszug - Grundrißskizzen - Wohn- und Nutzflächenaufstellung - Fotos - Mietspiegel der Stadt Koblenz Okt. 1999 - Grundstücksmarktbericht Koblenz 2003 - Protokoll Eigentümerversammlung 2004

Besonderheiten:

- Hausgeldabrechnung 2003 und Wirtschaftsplan 2004
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Das Teileigentum war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und demzufolge vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft von Herrn xxxxxxx nicht bekannt. Weitere im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäudeteile nebst Dachboden konnten von dem Sachverständigen in Augenschein genommen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage / Makrolage / Mikrolage

Bundesland:	Rheinland Pfalz
Stadt / Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Koblenz mit derzeit ca. 107.200 Einwohner, davon im Stadtteil xxxxxxxx derzeit ca. xxxxxx Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	überregionale Karte/ Verkehrsanbindung Auszug Stadtplan
nächstgelegene größere Orte / Städte:	Wiesbaden (ca. 98 km entfernt) Bonn (ca. 82 Km)
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 102 km entfernt)
Bundesstraßen:	B 49, B 42 und B 9 im Umkreis von wenigen Kilometern erreichbar.
Autobahnzufahrt:	Auffahrt A 48 mit Anbindung an die A 3 und A 61, Entfernung zur Auffahrt ca. 5 Km
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle in unmittelbarer Entfernung. Hauptbahnhof Koblenz ca. 6,5 Km
Flughafen:	Flughafen Frankfurt in ca. 100 Km Entfernung Flughafen Köln Bonn in ca. 94 Km Entfernung
innerörtliche Lage:	im Ortszentrum entlang der Pfarrer-Kraus-Straße / Hauptstraße die durch den Ort führt.
Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage (gute Erreichbarkeit, erhöhte Immissionen).
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im näher gelegenen Ortsteil:	Benachbart sind überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser sowie vereinzelt Einfamilienhäuser, in geschlossener Bauweise, zumeist zwei bis dreigeschossig. In räumlicher Entfernung befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Immissionen:	überdurchschnittlich durch Verkehrslärm sowie durch das im Erdgeschoss belegene Ladenlokal nebst Backstube (derzeit leerste-

	hend).
topographische Grundstückslage:	Das Grundstück ist fast eben, mit leichtem Anstieg von der Straße zum hinteren Ende des Grundstücks. Die Höhenlage zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage, Katasterplan)

Straßenfront:	ca. 8,00 Meter
Grundstückstiefe:	ca. 36,00 Meter
Grundstücksgröße:	269,00 m ²
Bemerkungen / Zuschnitt:	Der Grundstückszuschnitt ist angenähert ein Trapez

2.3 Erschließung

Straßenart:	xxxxxxx-Straße, innerörtliche Hauptstrasse xxxxxxxxxxx, Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll erschlossen mit Bitumenbelag im Bereich der xxxxxxxxxxxx-Straße beidseitig mit breiten Gehwegen versehen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	- elektrischer Strom, Wasser - öffentlicher Kanalanschluss - Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	im Westen grenzt das Grundstück an die xxxxxxxx - Strasse im Osten Grenzbebauung zum Nachbargrundstück im Norden an die Zufahrt zum Nachbargrundstück im Süden an die xxxxxxxx - Strasse
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation in-

soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise, bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.12.2004 des Amtsgericht xxxxxxxxxx vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von xxxxxxxxxxxxxx folgende Eintragungen.

lfd. Nr. 1 Auflassungsvormerkung für xxxxxxxxxx, gem. Bewilligung vom 25.09.1997, eingetragen am 20.10.1997. Die Ansprüche aus der Auflassungsvormerkung sind an xxxxxxxxxx abgetreten und hier eingetragen am 11.03.2004.

lfd. Nr. 5 Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 09.11.2004

Anmerkungen:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Den in Abt. III eingetragenen Belastungen wurde der Vorrang gegenüber den Ansprüchen aus Abteilung II lfd. Nr. 1 und 5 eingeräumt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht bzw. ausgeglichen werden

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Mietpreisbindungen sind nach Auskunft des Verwalters nicht vorhanden.

Mietvertrag:

Laut Auskunft von Herrn xxxxxxxxxx besteht kein Mietvertrag. Die Wohneinheit wird derzeit von der Auflassungsberechtigten Frau xxxxxxxxxxxxxx gelegentlich genutzt.

Verwaltung des Gemeinschaftseigentums:	Hausverwaltung xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
rückständige Zahlungen:	Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen Rückstände aus der Hausgeldabrechnung, das Konto der WEG weist <u>kein</u> nennenswertes Guthaben / Rücklagen aus.
Sondernutzungsrechte für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums:	Dem jeweiligen Eigentümer des 36/100 Miteigentumsanteil (im Aufteilungsplan Nr. 1) ist das alleinige Sondernutzungsrecht der in der Anlage 2 und 3 der Teilungserklärung gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten u. Denkmalschutz Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Auskunft Frau xxxxxxxx, Stadtverwaltung xxxxxxxx 11.01.2005
Altlasten:	Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Anhaltspunkte hierüber aus der vorhergehenden und jetzigen Nutzung ergaben sich nicht. Das Gebäude wurde als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und auch ausschließlich so genutzt. Vor der jetzigen Bebauung soll das Grundstück landwirtschaftlich genutzt worden sein.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde nicht.
Naturschutz:	Das Gebiet zwischen der Stadt Koblenz und Rüdesheim wurde von der Weltgemeinschaft zum Weltkulturerbe erklärt. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks sind keine Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Trinkwasserzone
Bauplanungsrecht Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Sachverständige hat den Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz geprüft.

zungsplan:	lenz eingesehen. Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bauordnungsrecht	
Anmerkungen:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne, der Einsichtnahme in die Bauakte und der Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Daher wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt
Entwicklungszustand / Beitrags- und Abgabensituation	
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baufreies Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV), erschlossen
Beitrags- und Abgabensituation:	Alle Erschließungsbeiträge, öffentliche Abgaben, Steuern die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen sind nach dem Stand am Bewertungsstichtag laut Auskunft der Hausverwaltung ausgeglichen.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht vom Sachverständigen jeweils vor Ort eingesehen, telefonisch eingeholt.

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

2.6 Zusammenfassung der rechtlichen Situation (nur wertbeeinflussende Punkte)

Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sind nicht wertbeeinflussend und werden bei der Herleitung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) inso- weit 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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfä- higkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bau- mängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich er- kennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüg- lich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudeart

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus, Einspanner 1 Gewerbeeinheit im EG, nebst Doppelgarage 5 Wohneinheiten in den Obergeschossen das Gebäude ist teilweise unterkellert das Dachgeschoss ist voll ausgebaut
Baujahr:	ursprünglich um 1900 (geschätzt) infolge Modernisierung / Erweiterung fiktiv 1958
Modernisierung / Erweiterung:	Das um 1900 erbaute Gebäude wurde zuletzt in den Jahren 1996 bis Anfang 1998 umfassend modernisiert und auf die vorhandene Bausubstanz über dem 1. Obergeschoss neu aufgebaut. Die Bauabnahmebescheinigung gem. § 78 der Landesbauordnung (LBauO) datiert vom 04.02.1989.
Außenansicht	Fassade verputzt und gestrichen Fenster und Türeinfassungen verputzt Sockel verputzt und gestrichen, im Bereich der Pfarrer-Kraus-Strasse verklinkert.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein Bodenplatte Beton
Kellerwände:	massives Mauerwerk Ziegelstein
Umfassungswände:	ortsüblich massives Mauerwerk in konventioneller Herstellung
Geschossdecken:	Kellerdecke als Gewölbedecke Erd- und Obergeschoss <u>vermutlich</u> Holzbalkendecken im Bereich früherer Erweiterungen vermutlich Stahlbetondecken, über dem 1. Obergeschoss Stahlbetondecke Über der Dachgeschosswohnung Kahlbalkenlage mit Holzbalken

Innenwände:	Keller, Erdgeschoss und Obergeschosse Massivmauerwerk
Treppen	
Eingangstreppe:	Massivtreppe Beton mit Kunststein belegt.
Geschosstreppen:	Massivtreppen Beton mit Kunststein belegt.

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
Dachform:	Satteldach, gedämmt
Dacheindeckung:	Dachstein (Beton) mit Unterdach
Bodenbeläge im Spitzdach	Holzlattung auf den Kehlbalken

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Doppelgarage zu Wohnung Nr. 1, jede Wohnung verfügt über eine Terrasse bzw. einen Balkon
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	insgesamt mäßig
Wirtschaftliche Wertminderung:	laute Grundstückslage, Immissionen
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht Instandhaltungsrückstau

Baumängel / Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden / Mängel	- Feuchtigkeitsschäden infolge mangelhafter Abdichtung an den Umfassungswänden in Höhe des Sockels, Putz und Farbabplatzungen. - Schiefertafeln an der Außenfassade lose. - Abdichtung über der Doppelgarage vermutlich defekt - Gemeinschaftsantenne defekt (Angabe von Herrn xxxxxx)
---------------------	---

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Lageraum für die im Erdgeschoss befindliche Gewerbeeinheit, im Teilungsplan Nr. 1
Erdgeschoss:	Ladenlokal, Backstube nebst Arbeitsräumen und Lager und Garage, überdachter Abstellplatz, im Teilungsplan Nr. 1

1. Obergeschoss:	1 Wohnung und Terrasse, im Teilungsplan Nr. 2
2. Obergeschoss:	1 Wohnung und Balkon, im Teilungsplan Nr. 3, das Bewertungsobjekt 1 Appartement nebst Terrasse, im Teilungsplan Nr. 5, sowie die im Teilungsplan mit Nr. 2 (zur Wohnung im 1 OG.) bezeichneten Räume welche entsprechend dem Erfordernis des § 3 Abs. 2, § 32 Abs. 1 der WEG nicht als in sich abgeschlossen gelten.
Dachgeschoss	2 Wohnungen jeweils mit Terrasse, im Teilungsplan Nr. 6 und 7

3.2.3 Beschreibung der Wohneinheit Nr. 5

Die Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf das Bewertungsobjekt. Rückschlüsse auf den Zustand des übrigen Sondereigentums können hieraus nicht abgeleitet werden. Laut Aussage der Hausverwaltung besteht insbesondere in der Wohnung im 1. Obergeschoss erheblicher Reparaturstau.

Wohn- und Schlafraum:

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen mittlerer Preisklasse
Wandbekleidungen:	glatt verputzt, Raufasertapeten, weiß gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung

Küchenbereich

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen mittlerer Preisklasse
Wandbekleidungen:	Tapeten, an der Objektwand im Arbeitsbereich Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

Bad / WC

Bodenbeläge	schwimmender Estrich, Fliesen mittlerer Preisklasse
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung

Fenster und Türen

Fenster, Balkontüren	Fenster und Balkontür aus Kunststoff, Farbe weiß mit Isolierverglasung
Wohnungseingangstür:	einfache glatte Holztür, Stahlzarge
Zimmertüren:	einfache glatte Holztüren mit Edelholzfurnier; Stahlzargen

Balkon / Terrasse

Bodenbeläge	Betonwerkstein
Einfassung / Geländer: Terrasse	Brüstungsgeländer Stahl verzinkt, mit Holzbrettern verkleidet.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale, zeitgemäße Ausstattung, FI-Schalter, Telefonanschluss, Anschluss für Gemeinschaftsantenne, Klingel mit Gegensprechanlage
Heizung:	elektrische Fußbodenheizung, Raumthermostat
Warmwasserversorgung:	dezentrale Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer)
Sanitäre Installation Bad, WC:	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen der Wohnung

Besondere Bauteile:	Terrasse
Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche (laut Angabe von Herrn Winter gehört diese zur Wohnung)
Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung befindet sich in einem, bis auf nachstehend aufgeführte Mängel, geordneten Zustand.

Baumängel / Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden / Mängel	unzureichende Befestigung der Holzbretter am Brüstungsgeländer der Terrasse. Holzschutzanstrich erforderlich.
Grundrissgestaltung:	gut und zweckmäßig. Sie genügt modernen Ansprüchen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	laute Grundstückslage, Immissionen, kein Keller bzw. Abstellraum vorhanden

3.3 Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Ver- und Entsorgungsanlagen bis ans öffentliche Netz. Außer der Doppelgarage (Sondereigentum Nr. 1) sind keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Verfahrenswahl und 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 nahe kommt, 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. § 7 Abs. 1 Satz 1 der WertV 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 (§ 7 Abs. 2 WertV)

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

- 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.

4.1 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 durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Für das zu bewertende Objekt liegen nur wenige geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, daher wird das Vergleichswertverfahren hier lediglich zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Es ist auch sehr unwahrscheinlich, dass entsprechende, wirklich vergleichbare Grundstücke veräußert worden sind und die wertrelevanten Faktoren bekannt sind. Die Lage des Bewertungsobjekts ist ebenso wenig häufig wie die wertbestimmenden Eigenschaften (baulicher Zustand und rechtliche Gegebenheiten wie Grunddienstbarkeiten usw.).

4.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV) ist durch die Ver-

wendung 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.

4.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Dies gilt für das hier zu bewertende Grundstück nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Dennoch wird das Sachwertverfahren zur Ergebnisunterstützung angewendet und wie folgt begründet.

- Für das zu bewertende Grundstück stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zu Verfügung
- Ein weiteres Verfahren dient grundsätzlich der Ergebnisunterstützung
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm 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.

5 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, wie auch statistische Auswertung von Zeitungsannoncen und Maklerangeboten) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen § 13 und 14 WertV zu ermitteln wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsverfahren § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV herangezogen werden.

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 des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **115,00 € / m² zum Stichtag 31.12.2003** und ist im Vergleich zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Fläche	350 m ²	269 m ²
Stichtag	31.12.2003	19.01.2005
Baufreies Land	ja	ja
Flächenart	gemischte Baufläche (M)	gemischte Baufläche (M)
Bauweise	geschlossen	geschlossen
Beitrags- u. Abgabenzustand	frei	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2	3
GFZ	1,2.max	ca. 1,6

5.2 Bodenwert

Insoweit wird der zeitlich angepasste Bodenrichtwert übernommen und entsprechend der Wertliteratur angepasst.

bauliche Ausnutzung des Grundstückes:

161,63 m² bebaute Fläche, 3 Vollgeschosse

ergibt bei einer Grundstücksgröße von 269 m ² eine GFZ von rd.	1,6
---	-----

Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der GFZ:

Koeffizient für das Richtwertgrundstück	1,1
---	-----

Koeffizient für das Bewertungsgrundstück	1,28
--	------

Bodenrichtwert (115,00 €) x (1,28 / 1,1)	=	133,82 €
--	---	----------

Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Grundstückstiefe:

Koeffizient für das Richtwertgrundstück bei rund 30 m	100
---	-----

Koeffizient für das Bewertungsgrundstück bei rund 35 m	93,88
--	-------

angepasster Bodenrichtwert (133,82 €) x (93,88 / 100)	=	125,63 €
---	---	----------

Wertänderung unter Berücksichtigung aller vorstehender Koeffizienten:

Bodenrichtwert x (Produkte Koeffizienten / Produkte Koeffizienten Richtwert)	=	125,63 €
--	---	----------

für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	269 m ²
---	--------------------

x angemessener Bodenpreis pro m ²	x	125,63 €
--	---	----------

<u>Bodenwert</u>	=	<u>33.794,47 €</u>
------------------	---	--------------------

Bodenwertanteil entsprechend den

<u>Miteigentumsanteilen (6,62 / 100)</u>	=	<u>2.237,19 €</u>
---	---	--------------------------

6 Vergleichswertverfahren

6.1 Hinweise zur Vergleichbarkeit

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

Um die Unterschiede hinsichtlich der wertbeeinflussenden Faktoren auch innerhalb einer Richtwertzone zu verdeutlichen und rechnerisch darzustellen werden jeweils Noten für das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte vergeben. Der Note „gut“ entsprechen 100 Punkte, „mittel“ 95 Punkte und „weniger gut“ 90 Punkte. Das Verhältnis der einzelnen Punktzahlen zueinander soll verdeutlichen, dass es sich nur um geringe wertrelevante Differenzen bei den angeführten Vergleichsobjekten handelt. Wesentlichstes Wertmerkmal einer Immobilie ist die Lage. Die Punktzahl pro Objekt errechnet sich daher wie folgt:

Lage-Note x 70 % + Ausstattungs-Note x 30 %

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgende Punktzahl:

Lage-Note:	weniger gut
Ausstattungs-Note:	mittel
Punktzahl:	91,5

Aus dem Verhältnis der Punktzahl des Bewertungsobjektes zu dem arithmetischen Mittel der Punkte aus den Vergleichsobjekten ermittelt sich die prozentuale Abweichung zwischen dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte und dem Bewertungsobjekt. Um diese Abweichung muss der aus dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte berechnete Vergleichswert bereinigt werden.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss Koblenz) hat nachstehende Vergleichsobjekte ergeben.

6.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen

Vergleichsobjekt	Verkaufsfall vom	Nutzfläche	Preis / m²
xxxx xxxxx Straße Nr. x/x, Koblenz / xxxxxx, Eigentumswohnung, Baujahr 1983 Lage: gut, Ausstattung: gut	03.12.2004	90 m²	1.050,00 €
xxxxxxxxxxxx - Straße Nr. xxxxx, Koblenz- xxxxxxxx, Eigentumswohnung, Baujahr	30.07.2003	58 m²	1.103,45 €

Lage: mittel, Ausstattung: mittel

Lage: mittel, Ausstattung: mittel	08.10.2001	75 m²	1.124,84 €
-----------------------------------	------------	-------	------------

Lage: mittel, Ausstattung: gut	16.04.2004	78 m²	1.089,74 €
--------------------------------	------------	-------	------------

arithmetisches Mittel ohne Ausreißer	1.092,01 €
--------------------------------------	------------

Summe Punkte Lage-Note	385
Summe Punkte Ausstattungs-Note	390
Mittel aus der Punktzahl ($\text{Lage-Note} \times 70 \% +$ $\text{Ausstattungs-Note} \times 30 \%$)	96,625

Vergleichspreis von 1.092,01 € bereinigt um -5,304 % = **1.034,09 €**

Vergleichspreis pro m² Wohnfläche		1.034,09 €
Nutzfläche	x	28,6 m²
Vergleichswert ohne wertbeeinflussende Umstände und besondere Einrichtungen	=	29.574,97 €
besondere Einrichtungen / Küchenzeile	+	300,00 €
./.. Baumängel und Schäden (820,00 + 450,00)	–	1.270,00 €
= Vergleichswert aufgrund der Vergleichspreise	=	28.604,97 €

7 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§ 15 – 20 WertV)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen i.d.R. grundsätzlich im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (ewige Rentenrate des Bodenwerts)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sodann sachgemäß berücksichtigt.

5.3 Ertragswertberechnung

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung

nachhaltige Nettokaltmiete	6,00 €		
monatlich pro m² Wohnfläche		x	
Wohnfläche	28,6 m²		
Rohertrag p.a. (Wohnfläche x Nettokaltmiete x 12 Monate)		=	2.059,20 €
./. 2 % des Rohertrages als Mietausfallwagnis p.a.		—	41,18 €
./. Verwaltungskosten p.a., 1 Whg. x 230,00 €		—	230,00 €
./. Instandhaltungskosten p.a., 28,6 m² x 9,50 €		—	271,70 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung p.a.		=	1.516,32 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag

anteiliger Bodenwert	2.237,19 €	x	
x Liegenschaftszinssatz	3,5 %		
= Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	78,30 €	=	
Gesamt-Reinertrag		=	1.516,32 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		—	78,30 €
= Gebäudeertrag		=	1.438,01 €
Vervielfältiger laut WertV88 bei 33 Jahren Restnutzung und 3,5 % Liegenschaftszins		x	19,3902
Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger		=	27.883,38 €
Bodenwert		+	2.237,19 €
./. Bauschäden am Miteigentum		—	1.270,00 €
= Ertragswert		=	<u>28.850,57 €</u>

5.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. 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) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. (Die Flächenermittlung ist in den Anlagen zum Gutachten beigelegt)

Rohrertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück örtlich nachhaltig 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 ortsüblichen, nachhaltigen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen, sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewertung der Mietsituation

Die Wohnung wird von der im Grundbuch Abt. II eingetragenen Auflassungsberechtigten Frau xxxxxxxx xxxxxxxx genutzt. Ein Mietvertrag besteht nach Angabe von Herrn Winter nicht. Die tatsächlich ansetzbare Nettokaltmiete entspricht daher der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (§ 17 Abs. 1 WertV). Da keine Vermietung vorliegt, ist auch keine Abweichung zwischen tatsächlicher und ortsüblicher Miete vorhanden.

Die Stadt Koblenz hat einen aktuellen, jedoch nicht qualifizierten Mietspiegel aufgestellt. Hiernach beträgt die ortsübliche Miete je m² Wohnfläche bei einer Wohnungsgröße bis 50 m², entsprechend der Ausstattung im Stadtteil xxxxxx in mittlerer Wohnlage für die Baujahresgruppe von 1945 bis 1965 / 5,11 € / m², von 1966 bis 1975 / 5,62 € / m², von 1975 bis 1987 / 5,83 € / m² und ab 1988 bis Heute / 6,24 € / m².

Im Bericht „Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2004“, herausgegeben von der Stadtverwaltung Koblenz Hauptamt / Abt. Statistik der auf einer Auswertung des Anzeigenmarktes in der Rhein-Zeitung für das Stadtgebiet Koblenz basiert, wurden seit dem Jahr 2000 ca. 13.000 Mietwohnungsinserate erfasst und ausgewertet. Hiernach wurden in den Außenbezirken der Stadt im Jahr 2004 durchschnittlich 6,07

€ / m² Miete für ein Apartment verlangt. Insgesamt lagen die geforderten Kaltmieten deutlich über den Referenzwerten des Mietspiegels.

Aufgrund der angeführten Ausführungen werden für den Miteigentumsanteil des Bewertungsgrundstücks Eigentumswohnung xxxxxxxxxx nebst Einbauküche eine Miete von **6,00 € / m²** für angemessen erachtet.

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€ / m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- / und Geschäfts- haus	Wohnung Nr. 5 2.OG, nebst Einbau- küche und Terrasse	28,60	6,00	171,60	2.059,20
Summe		28,60		171,60	2.059,20

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten 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 Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV 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 vom Eigentümer zu tragen sind und nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Folgende Kosten wurden in Ansatz gebracht:

- Verwaltungskosten 230,00 € / Wohneinheit p.a.
- Instandhaltungskosten 9,50 € / m² Wohnfläche p.a.
- Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags

Die Bewirtschaftungskosten wurden da keine objektiven tatsächlichen Kosten vorlagen in Anlehnung an die II BV ermittelt und hier zugrunde gelegt.

Liegenschaftszins

"Der Liegenschaftzinssatz 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 Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. (vgl. § 11 Abs. 2 WertV) 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 Gutachterausschuss der Stadt Koblenz hat keine Liegenschaftzinssätze im Bereich des Bewertungsgrundstücks für Wohnungseigentum abgeleitet. Die Literatur nennt Liegenschaftszinsen von ca. 3,0 bis 3,5 % für vergleichbares Wohnungseigentum. Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation, der Lage und dem Gesamtzustand des Gebäudes wird der Liegenschaftzinssatz mit 3,5 % am oberen Ende der Spanne als angemessen erachtet.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt noch 33 Jahre. Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „ 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 (ggf. fiktives Baujahr) insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NW) angewendet.

Modernisierungselemente; typische Fälle		
Maßnahmen	Punkte max.	Punkte tatsächlich
Treppenhaus saniert	1	1
Restaurierung der Fassade	1	1
Einbau von isolierverglasten Fenstern	1 – 2	2
Verbesserung der Leitungssysteme	1 – 2	1
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	-
Modernisierung von Bädern / WC's etc.	2	2
Einbau von Bädern / WC's etc.	3	-
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	3	3
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	2
Erneuerung der Dacheindeckung	3	3
Gesamtpunktzahl		17

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0 - 1 Punkte	2 - 5 Punkte	6 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
>= 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

übliche Gesamtnutzungsdauer ab 1998		80 Jahre
abzügl. modifizierte Restnutzungsdauer	-	33 Jahre
fiktives Gebäudealter	=	47 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	=	2005
abzügl. fiktives Gebäudealter	-	47 Jahre
gleich fiktives Baujahr		1958

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen 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).

Die Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden anhand Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baupreis pauschal, überschlägig geschätzt.

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	Wert
Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit im Sockelbereich einschl. Wiederherstellung Putz, Anstrich und straßenseitig Klinker ca. 40 m ² je m ² ca. 230,-- €	9.200,00 €
Erneuerung / Reparatur der Hausgemeinschaftsantenne	1.000,00 €
Ausbesserung Putz / Anstrich der Fassade	2.000,00 €
Reparatur Schieferplatten an der Fassade	200,00 €
Summe gesamt	12.400,00 €
Summe anteilig Wohnungseigentum 6,62 / 100 rd.	rd. 820,00 €

Maßnahmen Am Wohnungseigentum	Wert
Balkonbrüstung / Holzbretter ordnungsgemäß befestigen, Anstrich Holzschutz	400,00 €
lose Fliese im Wohnraum einkleben und verfugen	50,00 €
Summe	450,00 €

Der Wert der Einbauküche wurde bereits im Mietansatz berücksichtigt.

8 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 21 – 25 WertV)

Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandart, Restnutzungsdauer / Alterswertminderung Baumängel und Schäden, sowie besonderer wertbeeinflussender Umstände) abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungswerten abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt zu im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

8.1 Sachwertberechnung

Gebäude

Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF) ca.	=	623,48 m²
Baupreisindex (BPI) am 19.01.2005 Basis (2000 = 100)	=	101,7
NHK im Basisjahr (2000)	=	888,00 €
Normalherstellungskosten (ohne BKN) m² Bruttogeschosßfläche, NHK am Wertermittlungsstichtag 19.01.2005	=	903,10 €
Bruttogeschosßfläche des Gebäude	x	623,48 m²
Neuwert besonders zu veranschlagender Bauteile	+	42.000,00 €
15 % Baunebenkosten (angemessenes Architektenhonorar, Behörden-, Finanzierungskosten, Arbeitsleistungen des Bauherren etc.)	+	90.759,72 €
Herstellungskosten zum Neuwert	=	695.824,51 €
47 % des Neuwertes als technische Alterswertminderung (Ross)	—	327.037,52 €
Wertminderung wegen Bauschäden / Mängel (Gemeinschaftseigentum)	—	12.400,00 €
Zeitwert Gebäude	=	356.386,99 €
Außenanlagen	+	3.500,00 €
Bodenwert	+	<u>33.794,47 €</u>
Unbereinigter Sachwert	=	393.681,46 €
unbereinigter Sachwert Miteigentumsanteile (6,62 / 100) nebst anteiligem Bodenwert i.H. 2.237,19 €	=	26.061,71 €

Marktanpassungsfaktor 1,14 26.061,71 € x 0,14 = €	+	3.648,64 €
besondere Einrichtungen / Einbauküche	+	300,00 €
Bauschäden am Miteigentumsanteil	-	450,00 €
<u>Sachwert</u> Miteigentumsanteile (6,62 / 100)	=	<u>29.710,35 €</u>

8.2 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten

AUSSTATTUNGSSTANDARD NHK 2000 WertR			
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben
Fassade (rel. Anteil 4 %)	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandart	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmebedarf
Fenster (rel. Anteil 5 %)	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtungen, Wärmeschutzverglasung Aufwendige Fensterkonstruktionen
Dächer (rel. Anteil 5 %)	Wellfaserzement- Blechein- deckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen (mittlerer Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandart	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandart
Sanitär (rel. Anteil 6 %)	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit WC, Gäste-WC, Installation unter Putz	1 Bad mit Dusche und Ba- dewanne, Gäste-WC
Innenwand- Bekleidung der Nassräume (rel. Anteil 5 %)	Ölfarbanstrich	Fliesensockel / 1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge (rel. Anteil 5 %)	Holzdielen, Nadelfilz, Linole- um, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Großformatige Fliesen, Par- kett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen
Innentüren (rel. Anteil 6 %)	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff- / Holztürblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholzfu- nier, Glastüren, Holzzargen
Heizung (rel. Anteil 7 %)	Einzelöfen, elektr. Speicher- heizung, Boiler für Warm- wasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung / Pumpen- heizung mit Flachheizkör- pern, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation (rel. Anteil 3 %)	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation un- ter Putz	aufwendige Installation, informationstechnische An- lagen
Ingesamt 46 % (nur Ausstattungsbest. Teile)	11 %	30 %	5 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Berücksichtigung / Bewertung der Eigenschaften

tabellierter NHK Grundwert	Ausstattung		
Baujahr (fiktiv) 1958	einfach	600,00 € / m³ BGF	
Grundrissart Einspanner		x	1,05
abweichende Wohnungsgröße		x	1,00
Regionalfaktor Rheinland-Pfalz		x	1,00
Gemeindefaktor		x	0,99
Modifizierter Grundwert	623,70 € / m² BGF		

tabellierter NHK Grundwert	Ausstattung		
Baujahr (fiktiv) 1958	mittel	880,00 € / m³ BGF	
Grundrissart Einspanner		x	1,05
abweichende Wohnungsgröße		x	1,00
Regionalfaktor Rheinland-Pfalz		x	1,00
Gemeindefaktor		x	0,99
Modifizierter Grundwert	914,76 € / m² BGF		

tabellierter NHK Grundwert	Ausstattung		
Baujahr (fiktiv) 1958	gehoben	1.100,00 € / m³ BGF	
Grundrissart Einspanner		x	1,05
abweichende Wohnungsgröße		x	1,00
Regionalfaktor Rheinland-Pfalz		x	1,00
Gemeindefaktor		x	0,99
Modifizierter Grundwert	1.143,45 € / m² BGF		

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK

Ausstattungsstandart	Modifizierter NHK-Grundwert (€ / m³ BGF)	relativer Gebäude-anteil (%)	relativer NHK – Anteil (€ / m³ BGF)
einfach	623,70	11 / 46	149,15
mittel	914,76	30 / 46	614,19
gehoben	1.143,45	5 / 46	124,29
Summe		46 / 46	887,63 € / m² BGF
Gewichtete ausstattungsbezogene NHK rd.			888,00 € / m² BGF

Ermittlung des Herstellungswertes

Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BKN) hinzuzurechnen.

Berechnungsbasis Flächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenaufstellung ist in den Anlagen zum Gutachten beigelegt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100).

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandart entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde (vgl. Wertansätze im Ertragswertverfahren, Restnutzungsdauer) ermittelt. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile sowie besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert erfasst. Die Baunebenkosten wurden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten entsprechend der Wertliteratur bestimmt.

Der Wert der Doppelgaragen einschl. der überdachten Abstellfläche wurde nicht berücksichtigt.

Besondere Bauteile	Herstellungswert
Massivbalkone / Terrassen 5 Stück ca. 98 m²	34.000,00 €
Dachaufbauten	8.000,00 €
Summe	42.000,00 €

Besondere Einrichtungen	Zeitwert (pauschal geschätzt)
Einbauküche	300,00 €
Summe	300,00 €

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der herangezogenen Wertermittlungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten und setzen sich zusammen wie folgt:

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BKN) geschätzt
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.500,00 €
Wert der Außenanlagen	3.500,00 €

Bauschäden / Mängel

Die Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden anhand Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt.

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum	Wert
Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit im Sockelbereich einschl. Wiederherstellung Putz, Anstrich und straßenseitig Klinker ca. 40 m² je m² ca. 230,-- €	9.200,00 €
Erneuerung / Reparatur der Hausgemeinschaftsantenne	1.000,00 €
Ausbesserung Putz / Anstrich der Fassade	2.000,00 €
Reparatur Schieferplatten an der Fassade	200,00 €
Summe gesamt	12.400,00 €
Summe anteilig Wohnungseigentum 6,62 / 100 rd.	rd. 820,00 €

Maßnahmen Am Wohnungseigentum	Wert
Balkonbrüstung / Holzbretter ordnungsgemäß befestigen, Anstrich Holzschutz	400,00 €
lose Fliese im Wohnraum einkleben und verfugen	50,00 €
Summe	450,00 €

Marktanpassungsfaktor / Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „ vorläufiger Sachwert „ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Daher muss der rechnerisch vorläufig ermittelte Sachwert an den Markt angepasst werden. Dies erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Die Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 der WertV. Der Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Verkaufspreisen abzuleiten. Er ist das Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die Ableitung des Marktanpassungsfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses der Literatur Sprengnetter. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region ein Marktanpassungsfaktor von 1,14. Die Anwendung des Marktanpassungsfaktors von 1,14 ergibt sich auch aus der Analyse / Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

9 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert gemäß § 7 der Wertvermittlungsverordnung aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte.

Vergleichswert (Preis):	28.604,97 €
Ertragswert:	28.850,57 €
Sachwert:	29.710,35 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sowie der errechneten Werte wird der Verkehrswert des Miteigentumsanteil von 6,62 / 100 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 nebst Terrasse am Grundstückes xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx zum 19.01.2005 geschätzt auf

29.000,00 €.

Die Ableitung des Verkehrswerts wurde aus dem Ertragswertverfahren geführt da es sich bei einem Wohn- und Geschäftshaus um ein Grundstück handelt, das üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung dient. Die zusätzlich zur Ergebnisunterstützung durchgeführten Vergleichs- und Sachwertverfahren stützen jedoch den aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswert plausibel.

Dieser Verkehrswert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt und beinhaltet die derzeit gültige Mehrwertsteuer.

Vorstehendes Gutachten wurde von mir aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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

56340 Osterspai, den 20.01.2005

10 Verzeichnis der Anlagen

- A: Literaturverzeichnis Rechtsgrundlagen
- B: Fotodokumentation
- C: Überregionale Karte
- D: Auszug Stadtplan
- E: Katasterplan
- F: Flächenaufstellung / Berechnung
- G: Teilungserklärung / Teilungsgenehmigung / Bauskizzen
- H: Hausgeldabrechnung 2003 / Wirtschaftsplan 2004 / Protokoll Eigentümerversammlung 2004

Literaturverzeichnis

- **Kleiber, Simon, Weyers**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 1998
- **Sprengnetter, Hans Otto**, Handbuch Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig 2002
- **Market-Value**, Software, Fachbuch und Kopendium

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 05. April 2002
- **BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993
- **WertV:** Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997
- **WertR:** Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 11.06.1991, zuletzt geändert 02. September 1998

Ansicht Südseite



Eingang Treppenhaus



überregionale Karte / Verkehrsanbindung

