

Thomas van den Berg

Dipl. Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

van den Berg-Dipl. Sachverständiger (DIA) - Herskamp 21-48282 Emsdetten

Herskamp 21
48282 Emsdetten

Amtsgericht Musterstadt
Frau Muster
Musterstr. 29
4800 Musterstadt

Telefon: 02572-953330
Telefax: 02572-953340
eMail: thomasvdbsvb@gmail.com

Datum: 25.11.2014
Az.: 012 K 000/14

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht
in 4800 Musterstadt, Musterweg 42



im Zwangsversteigerungsverfahren Muster Bank, Münster, . XXXX, Musterstadt ./.. Maxin XXXX , Max
XXXXX, Musterstadt

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 52 Seiten.
Das Gutachten wurde in elf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.4	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags.....	4
1.4.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts.....	4
1.4.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts.....	4
1.4.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts.....	4
1.4.4	Erbbauzins.....	4
1.4.5	Wertsicherung.....	5
1.4.6	Sonstige besondere Vereinbarungen.....	5
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.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.5.2	Wohnungen.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Garage.....	12
3.4	Nebengebäude.....	12
3.5	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Erbbaurecht und Erbbauzins.....	13
4.2.1	Erläuterungen zum Erbbaurecht.....	14
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.4	Bodenwertermittlung.....	14
4.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	14
4.4.1.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006.....	16
4.5	Sachwertermittlung.....	17
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.5.3	Sachwertberechnung.....	20
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	21
4.6	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	29
5.2	Verwendete fachspezifische Software.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Musterweg 42 4800 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Blatt 1234, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt links der Ems, Flur 12, Flurstück 123 (612 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Musterstadt vom 30.10.2014, soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	12.11.2014 (Tag der Ortsbesichtigung) nur Außenbesichtigung
Qualitätsstichtag:	12.11.2014
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 12.11.2014 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben eingeladen. Die Räumlichkeiten konnten nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und der Grundstückeigentümer Herr XXXXX. Die Erbbaurechtsnehmer wurden nicht angetroffen. Mehrere Versuche einen Termin zur Innenbesichtigung ab zu stimmen, scheiterten.
Erbbauberechtigter:	Frau Maxin XXXXXXXX Musterweg 42 4800 Musterstadt Herr Markus XXXXXXXX geb. XXXXXXXX Musterweg 42 4800 Musterstadt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 9.10.14 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte im Maßstab 1:200.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage• Straßenkarte im Maßstab 1:50.000 mit Kennzeichnung der kleinräumigen Lage• Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes• Auszug aus der Liegenschaftskataster• Auskunft zum Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan ggf. mit textlichen Festsetzungen• Lageplan, Grundrisse und Schnitt• Auskunft zu Baulasten, Bodenordnungsverfahren, Erschlie-

- ßungsbeiträge und Kanalanschlussbeitrag
- Auskunft zu Denkmalschutz, zum Baugrund und Grundwasser sowie Altlasten
- Berechnung des BGF

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Lageplan liegt in den Anlagen bei.

In den Räumlichkeiten wird kein Gewerbe betrieben.

Betriebseinrichtungen und Maschinen wurden nicht vorgefunden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.

Es gibt keinen Altlastenverdacht (siehe Anlagen)

Es gibt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)

Es gibt keine Mieter. Die Eigentümer bewohnen die Räume.

Die Gegebenheiten, die durch die fehlende Innenbesichtigung nicht geprüft werden konnten, werden hier unterstellt.

1.4 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.4.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 23.07.1982 (UR Nr.123) Es gibt weitere Urkunden 123/83, 124/83, 125/82 126/84

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 05.06.1984;
(Datum des Grundbucheintrags: 05.06.1984);
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;
Laufzeit bis: 05.06.2083

1.4.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück

vereinbarte Nutzung: Wohnen

1.4.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)
siehe beiliegende Urkunden und Berichtigungen

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: bis zu 3/4 % des gemeinen Werts des Bauwerks lt. Erbbaurechtsvertrag

1.4.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 1.126,48 € / Jahr;
vereinbarter Indexstand "Auslöser" bei Vertragsbeginn: 78,6 (1995 = 100) für Zeitpunkt 05.06.1984;

Indexstand "Auslöser" bei der letzten Anpassung: 97,1 (2010 = 100) auf 1.721,70 Nov. 2007
Index heute 106,7

derzeit gezahlter Erbbauzins:

1952,28 € / Jahr;
Datum der letzten Anpassung: 01.07.2013

Der Auslöser ist lt. Erbbaurechtsvertrag 15%
Einige Erhöhungen sind fehlerhaft.

1.4.5 Wertsicherung

vereinbarer Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses:

Anstieg des der Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer) um mehr als 15 Prozent (Basisjahr = 100)

vereinbarer Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung:

Verbraucherpreise / Lebenshaltungskosten (4-Pers. Arbeitnehmer)

vereinbarer Umfang der Anpassung:

100 % des Bezugsmaßstabes

vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall:

frühestens alle 3 Jahre aus § 9a ErbbauRG bei Wohnen

1.4.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:

siehe Urkunden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. XX.500 Einwohner); Stadtteil XXXXXt (ca. XX00 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Münster ca. 45 km, Osnabrück ca. 50 km, Enschede (Niederlande) ca. 54 km <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 165 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B65 Niederland – Musterstadt, B70 Wesel – Musterstadt – Emden, B475 Musterstadt – Warendorf – Soest, B481 Musterstadt – Münster <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 30, BAB 31 Schüttorf, A1 Greven / bzw. über A <u>Bahnhof:</u> Musterstadt mit IC Anschluss, Güterverkehrszentrum <u>Flughafen:</u> Münster / Osnabrück (ca. 32 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km Edeka Musterstr. 7 entfernt; Schulen und Ärzte in Alle Schulen im Ort, Ärzte unter anderem im Ortszentrum, in Musterstadt sowie in Musterstadt Zentrum vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung 450 Meter Musterdorfstr. Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6,5 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I-II geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 26,8 m;
-------------------	-------------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 22,7 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 612 m²;Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkstreifen ausreichend vorhandenAnschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:elektrischer Strom, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
TelefonanschlussGrenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:Bauwischgarage;
eingefriedet durch Zaun, HeckenBaugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt
(siehe Anlagen)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.11.2014 ist das Bewer-
tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche auf-
geführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden nicht angestellt.**2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 26.08.2014 vor.Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Muster-
stadt, Blatt 1234 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:Erbbauzinsreallast, Vormerkung zur Sicherung der Erbbauzins-
erhöhung, Vorkaufsrecht und Zwangsversteigerungsvermerk.Diese Wertermittlung bewertet das Erbbaurecht wie im
Zwangsversteigerungsverfahren vorgegeben erbbauzinsfrei.
Das Gericht gibt Auskunft über bestehen bleibende Rechte
sowie deren Ersatzwerte.

(Erbbauzinsreallast 1.126,478 X 25,91) = 29.187,05;)

(Erhöhungsvormerkung (1.721,70 -1126,48) x 25,91 =
15.422,15 €)(Bodenwertanteil des Erbbaurechts (2.034,90 – 1721,70) *
29,91 = 8.115,01 €)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutieren-
de Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung
des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen konnten nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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 geprüft, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Offensichtliche Abweichungen liegen offensichtlich vor. Hier wird mit Ausnahme des Spielzimmers im Dachraum Legalität unterstellt. Es gibt einen Bauantrag zur Nutzung des Spitzbodens als Spielzimmer. Diese Nutzung kann lt. Bauordnung Stadt Musterstadt nicht genehmigt werden, eine Nutzung als Abstellraum ist baurechtlich möglich.

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 abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; überwiegend ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist vollständig ausgebaut; das wird hier unterstellt. Der Dachraum ist keine Wohnfläche, kann aber als Abstellraum genutzt werden. freistehend
Baujahr:	1949 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1949 teilweise modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Dachraum ist ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt noch nicht vor, kann auch nicht erteilt werden. Ausbau zu Abstellraum ist möglich
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk; Straßenseite Klinkermauerwerk; Gartenseite Klinkermauerwerk; Giebelseite Holzfachwerk mit Ausfachung; Sockel Klinkermauerwerk; Fenstereinfassungen Klinkermauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

It. Grundstückeigentümer ist das Haus nur zu ca. 1/3 unterkellert, in den Plänen ist das Haus voll unterkellert.

Hier wird unterstellt, dass ca. 1/3 unterkellert ist.

Erdgeschoss:

Esszimmer, Wohnzimmer, Bad, WC, Treppenhaus

Dachgeschoss:

Bad, Schlafzimmer, Bodenraum,
hier wird unterstellt, dass der Bodenraum ein Wohnraum ist.

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

Die Baubeschreibung enthält zum Teil angenommen Materialien und Ausstattungen. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk,
Innenwände:	Mauerwerk,
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; mit Dämmung; Dachrinnen aus Kupfer; <u>Die Fallrohre fehlen</u> Dachraum ausgebaut; Dachflächen gedämmt Die wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht geprüften Ausbauten wurden hier unterstellt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdeleitungen) aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Faserzement
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass;

	je Raum zwei bis drei Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas); Thermostat-Regelung; Stahlradiatoren, Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand (unterstellt, da keine Innenbesichtigung stattfand)

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten, Fliesen in Sanitärräumen ca. 2 m hoch, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Fensterbänke innen aus Marmor
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden insbesondere im Keller werden vermutet, da die Abfallrohre der Dachrinnen fehlen
Grundrissgestaltung:	individuell mit dem Bad im EG und im DG nur 2 Räume
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Markise
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend Eckgrundstück zur Straße
Bauschäden und Baumängel:	sonst. wirtsch. Überalterung, hier wird vermutet, das innen entsprechend der Außen-Ansicht größerer Unterhaltungsstau vorliegt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Wird unterstellt

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1969;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Mauerwerk;
Dach aus: Beton mit Pappe;
Tor: Stahlschwingtor
It. Grundstückeigentümer teile bei der Besichtigung mit, ist das Dach der Garage undicht.

3.4 Nebengebäude

Holzhütte und Anbau an der Garage

3.5 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 4800 Musterstadt, Musterweg 42 zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2014 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt links der Ems	1234	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt links der Ems	12	123	612 m ²

4.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 05.07.1984

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 1.126,48 € / Jahr

vereinbarte Zahlungsweise: 2 Zahlungen / Jahr (nachsüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: 01.07.2013 diese Anpassung ist fehlerhaft

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 1.952,28 € / Jahr der wurde falsch berechnet.
1.721,70 € / Jahr ist der richtige Erbbauzins

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 04.06.2083

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung: Wohnen

Fallgruppe: wirksame Anpassungsvereinbarung

Auslöserindex: Verbraucherpreisindex (Dt. insg.) vormals 4 Personen mittlere Einkommen

Mindestanstieg des „Auslösers“: 15,00 %

Anpassungsmaßstab: Verbraucherpreisindex (Dt. insg.)

Basis der Anpassung: zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins

Umfang der Anpassung: 100,00 %

vereinbartes Mindestintervall: 3 Jahre

gesetzliches Mindestintervall: 3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: gemeiner Wert / Verkehrswert (bis 3/4)

4.2.1 Erläuterungen zum Erbbaurecht

Eintragung im Grundbuch

Vergütung beim Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf

bis zu 3/4 des gemeinen Werts lt. Erbbaurechtsvertrag

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.11.2014
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	612,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	95,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2014	12.11.2014	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	95,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600,00	612,00	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I-II	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	95,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	95,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	95,00 €/m²
Fläche			×	612,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert			=	58.140,00 € rd. 58.140,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2014 insgesamt **58.140,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich. Seit 2005 gibt es keine Bodenpreisentwicklung. Die Preise sind stabil geblieben. Siehe Grundstücksmarktbericht Seite 15

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Nach Rücksprache mit der Vorsitzenden vom Gutachterausschuss Musterstadt Frau Maxin Mustermann 03.07.14 15:20 werden im Sachwertmodell die Bodenwert wie im Grundstückmarktbericht aufgeführt mit 50 % bis 150 m² über Bodenrichtwertfläche und mit 30% von 150 bis 450 m² über Bodenrichtwertfläche angesetzt. Die Bodenrichtwerte werden wie im Sachwertmodell des Gutachterausschusses Musterstadt angesetzt.

4.4.1.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006**4.4.1.1.1 Bodenwertermittlung nach WertR 2006**

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		58.140,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	3,50 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	2.034,90 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	2.034,90 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	25,910
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 69$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 3,50$ %)		
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	52.724,26 €
(nach WertR 2006)	rd.	52.724,00 € (2)

4.4.1.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach WertR 2006

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z. B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v. g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

Das Bewertungsmodell der WertR bezieht in die Bodenwertermittlung bereits den vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins ein. Hier entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nur) dem wirtschaftlichen Vorteil, dem der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss. D. h., im Bewertungsmodell der WertR erfolgt die Bodenwertermittlung im Hinblick auf das erbbauzinspflichtige Erbbaurecht. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei bestimmt durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem angemessenen Erbbauzins bzw. Bodenverzinsungsbetrag und dem am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich) erzielbarem Erbbauzins. Ggf. bestehende vertragliche Besonderheiten, die wertbeeinflussend sind, sollen nach dem Wortlaut der WertR gesondert berücksichtigt werden. Soll (z. B. für die Zwangsversteigerung) der Verkehrswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt werden, muss der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins mit Null angesetzt werden.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert 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 Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Ein-

ordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	183,18 m ²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 12.11.2014 (2010 = 100)	109,6	
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	893,00 €/m ² BGF 978,73 €/m ² BGF	
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	179.283,76 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	179.283,76 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 67 Jahre 37 Jahre 44,78 % 80.283,27 €	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	99.000,49 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	99.000,49 €	5.113,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		104.113,49 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.205,67 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	109.319,16 € (4)

Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (3)	=	52.724,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (4)	+	109.319,16 €
vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	162.043,16 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung k)	×	0,74
Erbbaurechtsfaktor f_{5We}	×	0,90
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	=	107.920,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert des Erbbaurechts (nach WertR 2006)	=	97.920,75 €
	rd.	98.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Berücksichtigt wurden die Besonderheiten bezüglich des Modells des Gutachterausschusses in Bezug auf Drempel und des ausgebauten Spitzbodens, damit der Marktanpassungsfaktor nachvollziehbar ist.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur NHK 2010 Sachwertrichtlinie auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Dies, weil das die Vorgaben im Modell des AGVAG NRW und des Gutachterausschusses sind und damit die Modellkonformität erhalten bleibt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	70,0 %	15,0 %	15,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (Geschätzt da keine Innenbesichtigung)

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, n. unterkellert, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	70,0	612,50
3	1.005,00	15,0	150,75
4	1.215,00	15,0	182,25
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			945,50
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 945,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- ausgebauter Spitzboden (nicht genehmigt) × 0,00

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 945,50 €/m² BGF

rd. 946,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	70,0	507,50
3	835,00	15,0	125,25
4	1.005,00	15,0	150,75
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			783,50
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 783,50 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

ausgebauter Spitzboden 0,00

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 783,50 €/m² BGF
rd. 784,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	946,00	122,73	67	634,00
Gebäudeteil 2	784,00	60,45	33	259,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				893,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in Baukosten (Schmitz/Gerlach/Meisel) angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei der Modellrechnung des Gutachterausschusses pauschal mit Beträgen zwischen 3.068 – 7.669 € bewertet.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (104.113,49 €)	5.205,67 €
Summe	5.205,67 €

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) kann sich für das Erbbaugrundstück gemäß WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2 dann ergeben, wenn am Wertermittlungstichtag

- die Restnutzungsdauer (n_G) des Gebäudes die Restlaufzeit (n_E) des Erbbaurechts erheblich übersteigt (d. h. $n_G \gg n_E$) und (gleichzeitig)
- dieses bei Vertragsablauf nicht oder nur tlw. zu entschädigen ist ($X < 100 \%$).

Der v. g. Gebäudewertanteil „entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts der baulichen Anlagen an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat.“

Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

Der letzte Satz der v. g. Berechnungsanweisung der WertR 2006 ist missverständlich und steht im Widerspruch zu den Beispielrechnungen Nr. 8 (Sachwertverfahren) und 9 (Ertragswertverfahren) in der Anlage 15 zur WertR 2006. Nach den v. g. Beispielrechnungen ist am Wertermittlungstichtag der Gebäudewert bezogen auf die Situation bei Vertragsablauf – d. h. (nur) bezogen auf die aus Stichtagssicht bei Vertragsablauf geringere Restnutzungsdauer (i. d. R. als Differenz $n_G - n_E$ zu ermitteln) –, jedoch zu den allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die restliche Vertragslaufzeit n_E auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

„Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder sind diese voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.“ (vgl. WertR 2006, Abschnitt 4.3.3.2.2).

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das im Oberen Gutachterausschuss NRW beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1949 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach Modell des oberen Gutachterausschusses eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	B01
Einbau isolierverglaster Fenster	1,5	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	2,0	B05
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0	
Summe	12,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach muss nach Schädlingsbefall und Einsturzgefahr neu aufgebaut werden.

B04

Lt. Schornsteinfeger wurde eine gebrauchte Anlage eingebaut.

B05

It. Grundstückseigentümer wurden bei der Verblendung ca. 4 cm Dämmung eingebracht. Im Erbbaurechtsvertrag steht 8 cm. Hier wird unterstellt, dass 4 cm eingebracht wurden. Der Grundstückseigentümer hat die Verblendung angebracht.

Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2014 – 1949 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 65 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 37 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2014 – 30 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2014 – 1969 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 45 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 15 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2014 – 45 Jahren =) 1969.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1969

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Lt. Grundstückmarktbericht werden die Sachwerte nach einem neuen Sachwertmodell ermittelt. Damit die Marktanpassungsfaktoren übernommen werden können, muss nach dem gleichen Modell gerechnet werden.

Falls abweichend gerechnet wird, kann der Marktanpassungsfaktor nicht nachvollziehbar ermittelt werden. Siehe Seite 62 und 63 im Grundstückmarktbericht.

Erbbaurechtsfaktor

Die WertR 2006 führt in Abschnitt 4.3.2.2 lediglich aus, dass auf das nach der finanzmathematischen Methode (d. h. als Summe aus einem ermittelten Boden- und ggf. Gebäudewertanteil) bewerteten Erbbaurecht zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstückmarkt ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden ist. Weiter heißt es a. a. O.: „Soweit ... Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte ... aufgrund regionaler Analysen vorliegen, ist ihre Anwendbarkeit über die untersuchte Region hinaus im Einzelfall zu prüfen.“ Da für das in der vorliegenden Form in der WertR 2006 erstmals veröffentlichte Bewertungsmodell (noch) keine (örtlich abgeleiteten) Marktanpassungsfaktoren vorliegen, wurde bei der Bestimmung des Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktors wie folgt vorgegangen:

Es ist nach der allgemeinen Erfahrung davon auszugehen, dass bei bebauten Erbbaurechten eine zusätzliche Marktanpassung (über die hinaus, die durch den Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren und den Sachwert-Marktanpassungsfaktor für normale bebaute Grundstücke realisiert wird) grundsätzlich immer erforderlich ist. Wenn kein aus dem örtlichen Grundstückmarkt abgeleiteter Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor speziell für Erbbaurechte und auch keine zusätzlich zum „normalen“ Liegenschaftszinssatz und Sachwert-Marktanpassungsfaktor anwendbaren Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5W} (hier stehen: 5 = für bebaute Erbbaurechte; W = für das Modell nach WertR 2006) abgeleitet wurden, werden neben dem Ansatz des normalen Liegenschaftszinssatzes p und dem normalen Sachwert-Marktanpassungsfaktors k hier die nachfolgenden Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktoren f_{5S} angewendet:

bei individuellen Wohnbaugrundstücken $f_{5S} = 0,90$.

bei Gewerbegrundstücken $f_{5S} = 1,00$, hier reduziert auf 0,95.

Erläuterung:

Erbbaurechte sind am Grundstückmarkt nicht so sehr beliebt. Zum einen ist die Laufzeit sehr lang und nach Ablauf muss der Wert meist nur zu 75 % erstattet werden. Gleichwohl haben wir in den letzten Jahren hier keine Steigerung der Bodenwerte. Das bedeutet, dass der Erbbauzins nach den Lebenshaltungskosten steigt und der mögliche Wertvorteil durch eine Zinsersparnis geringer wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Überdurchschnittl. U.-Zustand	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **98.000,00 €** ermittelt.

Plausibilisierung:

Der Gutachterausschuss Musterstadt hat Regressionsanalysen durchgeführt. Diese ermittelt einen Quadratmeterpreis, für z.B. EFH mit Keller/ Teilkeller/ ohne Keller, das gleich für DHH und RH sowie ETW's. Hier ergibt sich bei eine Wohnfläche von 136 m² ein Wert von 109.717 €. Auch wurden durchschnittliche Wohnflächenpreise Abhängig vom Baujahr. Bei Baujahren von 1954 ist der Wert je m² 815 €. Bei einer Wohnfläche von 136 m² ergibt sich ein Wert von 110.840 €. Unter Berücksichtigung des Unterhaltungsstau ergeben beide Wert fast genau den ermittelten Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 4800 Musterstadt, Musterweg 42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt links der Ems	1234	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt links der Ems	12	123

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2014 mit rd.

98.000,- €

in Worten: achtundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Emsdetten, den 25.11.2014. Juni 2017



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 500.000,00 EUR begrenzt.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

KLEIBER:

WertR 76/96
WertV88 – WaldR91 – LandR76 – II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen
6. Auflage, 1997

KLEIBER – SIMON

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, (Verkehrswerten) Versicherungs-, und
Beleihungswerten unter Berücksichtigung von
ImmowertV, 6., vollständig neu bearbeitete Auflage, 2010

KLEIBER:

WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien 2006 und ImmoWertV 2010
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 10. aktualisierte Auflage 2010

METZMACHER – KRIKLER:

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche
Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau
2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2004.

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange
der Verkehrswertermittlung
Dezember 1996

RATH – RATH:

Wertermittlungspraxis
Arbeitshilfen für Bewertungssachverständige,
3. Auflage, Düsseldorf 1995

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung),

Zimmermann/Heller

Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen
Praxis 2. Auflage 1998

Dr. Walter Bayerlein (Redaktion)

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
3., vollständig überarbeitete Auflage 2002

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Baukosten 2002 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung 15. Auflage
Stand 2001

Dröge

Handbuch der Mietbewertung für Wohn- und Gewerberaum
4. neu bearbeitete und erweiterte Auflage

Kröll, Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2006

Bernd Stumpe, Dipl. Rechtspfleger Dr. -Ing. Hans Georg Tillmann, ö.b.u.v. Sachverständiger
Versteigerung und Wertermittlung Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach
§ 19 WEG

Bewertung von Einzelhandelsimmobilien Studie HypZert Fachgruppe Einzelhandel; Stand Januar 2013
3. Aktualisierung

Einzelhandelsimmobilien sicher Bewerten (WW06) MRICS Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen

Rating von Einzelhandelsimmobilien Oliver Everling/Olfaf Jahn/ Elisabeth Kammermeier (Hrsg.)

5.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Software-
programms "Sprengnetter-ProSa Version 31.0" (Stand September 2014) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500/1000
- Anlage 05: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 06: Lageplan aus den Bauakten, Grundrisse und Schnitt evtl. Ansichten wenn keine Fotos
- Anlage 07: Grundbuchauszug ohne Abteilung III, Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag
- Anlage 08: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Auskunft zur Bodenordnung und zum Erschließungszustand
- Anlage 09: Auskunft zu Denkmalschutz, zum Baugrund und zu Altlasten
- Anlage 10: Berechnung Bruttogrundfläche bzw. Kubatur
- Anlage 11: Fotodokumentation

Im Mustergutachten wurden die Anlagen aus entfernt

