



Beispiel Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für ein mit
Eigentumswohnungen und Gewerbe in Rechtsform des Wohn und Teileigentums
bebauten Grundstücks
Musterstraße XX
in **PSZ, Musterstadt**

zum **Wertermittlungstichtag 30.11.2022** und
zum **Qualitätstichtag 30.11.2022**



Verkehrswert: 722.000 EUR
lastenfreier Verkehrswert: 722.000 EUR

Gutachter/in:

Herr Mustermann

erstellt am 30. November
2023



Auftraggeber

*Musterfirma
Musterstraße XX
PSZ Musterstadt*

Auftrag vom: 27.10.2023

Auftragnehmer

HEID Immobilienbewertung & Immobiliengutachter sowie Sachverständigen GmbH
Ziegelstraße 25
69190 Walldorf

Ansprechpartner:
Herr Mustermann



Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	4
Literaturverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	11
2 Grundlagen der Wertermittlung	13
2.1 Ortstermin und Besichtigung.....	13
2.2 Objektbezogene Unterlagen	13
3 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	14
3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
3.2 Baulasten	14
4 Lagebeschreibung	15
4.1 Makrolage.....	15
4.2 Mikrolage.....	16
5 Grundstücksbeschreibung	17
6 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	21
6.1 Denkmalschutz.....	21
7 Gebäudebeschreibung	22
7.1 Rohbau und Ausbau	27
8 Bodenwertermittlung	28
8.1 Bodenwert des Grundstückes	29
9 Ertragswertermittlung.....	32
9.1 Grundlagen.....	33
9.2 Rohertrag / Sollmietniveau.....	35
9.3 Ertragswertberechnung.....	37
10 Vergleichswertermittlung	38
10.1 Vergleichswertermittlung.....	39
10.2 Vergleichswert.....	39
11 Verkehrswert.....	41
11.1 Verkehrswert	41
12 Anlagenverzeichnis.....	42



Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).



Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete



KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.



Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestandes und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.



Allgemeine Angaben

Wertedefinitionen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.



Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verfahrenswahl und Begründung

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

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs-bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der ausgewiesene Vergleichswert wurde mit dem Ertragswert plausibilisiert, für beide Verfahren liegen Daten vom Gutachterausschuss vor.

Übergangsregelungen §53 ImmoWertV 2021

(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.



1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Musterfirma
25.04.1996
Musterstadt
Musterstadt

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
	Nr. 4 Ge-					
	werbe	8	67/5	313	1.000	76,68 m ²
	Nr. 7	8	67/5	162,65	1.000	39,84 m ²
	Nr. 10	8	67/5	163,3	1.000	40,00 m ²
	Nr. 12	8	67/5	163,3	1.000	40,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Hauptfläche	196,52 m ²	1.000,00 EUR/m ²	Ja	196.520 EUR
	Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigen-			196,52 m ²
	tumsanteile)			
	davon zu bewerten			196,52 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemass / Anzahl:
Gewerbe	1900	70 Jahre	28 Jahre	227,00 m ² WF
Eigentumswohnung Nr. 7 OG 1	1900	70 Jahre	28 Jahre	
Eigentumswohnung Nr. 10 OG 2	1900	70 Jahre	28 Jahre	
Eigentumswohnung Nr. 12 OG 3	1900	70 Jahre	28 Jahre	
Tiefgaragen Stellplatz (Wohnung Nr. 12)			17 Jahre	
Tiefgaragen Stellplatz (Gewerbe)			17 Jahre	

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Gewerbe	0 m ²	227 m ²
Eigentumswohnung Nr. 7 OG 1	108 m ²	0 m ²
Eigentumswohnung Nr. 10 OG 2	108 m ²	0 m ²
Eigentumswohnung Nr. 12 OG 3	108 m ²	0 m ²
Tiefgaragen Stellplatz (Wohnung Nr. 12)	0 m ²	0 m ²
Tiefgaragen Stellplatz (Gewerbe)	0 m ²	0 m ²
	Σ 324 m ²	Σ 227 m ²
WNFI. (gesamt)		551 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert	196.520 EUR
------------------------	------------------	--------------------



Ertragswert	721.523 EUR
Vergleichswert	722.447 EUR

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert	722.000 EUR
---	----------------------------------	--------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	1.310 EUR/m ²
	x-fache Jahresmiete	14,10
	RoE Wohnen / Gewerbe	53 % / 47 %
	Bruttorendite (RoE/x)	7,10 %
	Nettorendite (ReE/x)	5,74 %
Mietfläche	Wohnfläche	324 m ²
	Nutzfläche	227 m ²
	Σ	551 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	51.287 EUR
	Jahresreinertrag	41.411 EUR
Liegenschaftszins	Wohnen	3,86 %
	Gewerbe	3,86 %
	Ø	3,86 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,10 %
	Gewerbe	14,88 %
	Ø	19,25 %



2 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

2.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 10.11.2023

Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Wohnhaus wurden am 10.11.2023 vollumfänglich von innen und außen besichtigt, bei der Besichtigung waren *Herr Mustermann* als Gutachter anwesend, sowie *Herr Mustermann B.*

2.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Flurkarte	vorhanden			23.11.2023	
Grundbuchauszug	vorhanden			23.11.2023	
Kartenausschnitt Mikro/Makrolage	vorhanden			23.11.2023	
Mieterliste	vorhanden			23.11.2023	



3 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

3.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 25.04.1996.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht *Musterstadt* im Grundbuch von *Musterstadt* geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	---64		<i>Musterstadt</i>	Nr. 4 Ge- werbe	8	67/5	313	1.000	76,68
	---65		<i>Musterstadt</i>	Nr. 7	8	67/5	162,65	1.000	39,84
	---66		<i>Musterstadt</i>	Nr. 10	8	67/5	163,3	1.000	40,00
	---67		<i>Musterstadt</i>	Nr. 12	8	67/5	163,3	1.000	40,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

196,52 m²

davon zu bewerten:

196,52 m²

Das Grundstück ist gemäß Teilungsvertrag nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des in dem Aufteilungsplan mit der Nr. 7, 10, 12 bezeichneten Räumlichkeiten, mit insgesamt einem Tiefgaragenstellplatz (zugehörig zu Wohnung Nr. 12). Und Gewerbe Nr. 4 mit insgesamt einem Tiefgaragenstellplatz.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Musterfirma

PSZ, *Musterstadt*

3.2 Baulasten

Verzicht auf Einsichtnahme

Baulastenverzeichnis:



4 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung: gut

4.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt *Musterstadt* befindet sich ca. XX km nordwestlich der Landeshauptstadt *Musterstadt*. Die Stadt beherbergt rd. XXX.XXX Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Verwaltungssitz des Landkreises *Mustername* und übernimmt innerhalb der Planungsregion *Mustergebiet* die Funktion eines Oberzentrums. *Musterstadt* ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus mündet die *Mustername* bei *Musterstadt* in den *Mustername*.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für *Musterstadt* insgesamt ca. XX.XXX sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. XX.XXX sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von XX.XXX Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden X.XXX ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von *Musterstadt* wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Informationstechnik & Kommunikation, Verkehr & Logistik sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt *Musterbundesland* wird für *Musterstadt* bis zum Jahr 2040 ein marginales Bevölkerungswachstum in Höhe von X,X % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in *Musterstadt* derzeit X,X % (zum Vergleich: *Musterbundesland*: X,X % und Deutschland: X,X %, Stand: September 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von XX,X Punkten für *Musterstadt*, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird *Musterstadt* als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt *Musterstadt* den XX. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.



4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Altstadt', ca. XXX m westlich des Stadtzentrums von *Musterstadt*. Als Oberzentrum profitiert *Musterstadt* von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. XXX m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Netto', 'Rewe', 'Alnatura') und einem Einkaufszentrum ('*Mustername*-Center') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt *Musterstadt* über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Musterstadt ist über die Bundesstraßen BXX, BX und BXXX sowie über die Autobahn AXX an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. X,X km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle '*Musterstadt-Nord*'. Sowohl die Bushaltestelle '*Mustername*' als auch der Bahnhof '*Musterstadt Stadtmitte*' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. XX km zum IC(E)-Bahnhof '*Musterstadt Hbf*' bzw. rd. XX km zum internationalen Verkehrsflughafen '*Musterstadt*'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur vor.



5 Grundstücksbeschreibung

Allgemeines

Fläche	245 m ²
Abmessung:	12,7 m Breite, Tiefe rd. 22,3 m
Zuschnitt, Ebenheit:	unregelmäßig geschnitten, leicht ansteigend
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzung, Ausnutzung:	Wohn- und Geschäftshaus

Planungsrechtliche Einordnung

Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Mischgebiet mit Bebauungsplan Nr. 42 "*Musterstraße*", mit Rechtskraft vom 12.11.1988. Mit folgenden Angaben:



Bebauungsplan Nr.: **42**

Bezeichnung:

[REDACTED]

Datum der Rechtskraft: **6.10.1987**

Lage im Stadtgebiet: **Innenstadt**

Gemarkung:

[REDACTED]

Anlagen

Besteht aus Teilplänen:

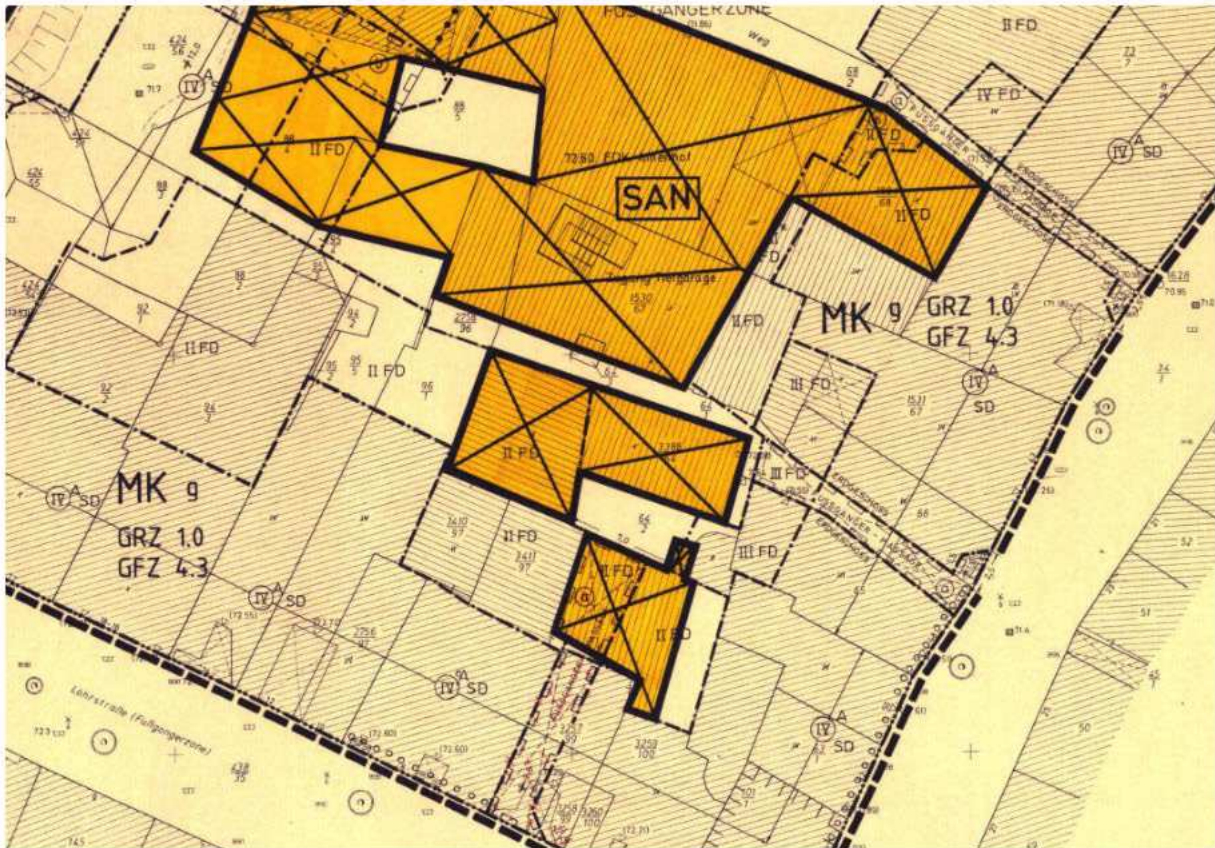
Kellerebene, TGA + St

Abbruchplan

Ansichten

Änderungsverfahren

Nr.	Art der Änderung	eingearbeitet in	Bemerkung	Rechtskraft
Ä 1	Textfestsetzung			27.1.1994





1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO -)	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)	3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	2.1 Geschosflächenzahl Dezimalzahl im Kreis z.B. 0,7 oder GFZ mit Dezimalzahl z.B. GFZ 0,7	Firsthöhe PH z.B. PH 53,5 m über NN Oberkante OK z.B. OK 124,5 m über NN als Mindestgrenze z.B. OK mind. 116,0 m über NN als Mindest- und Höchstgrenze z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NN zwingend z.B. OK 124,5 m über NN
1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	2.2 Geschosfläche GF mit Flächenangabe z.B. GF 500 m²	
1.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	2.3 Baumassenzahl Dezimalzahl im Rechteck z.B. 3,0 oder BMZ mit Dezimalzahl z.B. BMZ 3,0	
1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	2.4 Baumasse BM mit Volumenangabe z.B. BM 4000 m³	
1.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	2.5 Grundflächenzahl Dezimalzahl z.B. 0,4 oder GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4	3.1 Offene Bauweise 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	2.6 Grundfläche GR mit Flächenangabe z.B. GR 100 m²	3.2 Geschlossene Bauweise 3.3 Baulinie 3.4 Baugrenze
1.2.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze römische Ziffer z.B. III als Mindest- und Höchstgrenze römische Ziffer z.B. III-V zwingend römische Ziffer in einem Kreis z.B. V	Grundstücksgrenzen vorhanden geplant Gestalterische Festsetzungen (gem. LBauG) Flachdach FD Satteldach SD Walmdach WD Dachneigung z.B. D 23° $D < 23^\circ$ = flacher als $D > 23^\circ$ = steiler als
1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)		Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
1.2.3 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)		Firstschneidung
1.3 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	Vollgeschosflächenzahl Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 5 BauNVO) Gebäude mit Angabe der vorhandenen Vollgeschosse zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum zulässig gem. § 2 Abs. 4 LBauG zusätzliches Vollgeschoss im Keller zulässig	
1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)		
1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)		
1.4 Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		
1.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) z.B. Wachstumsbaugelände		
1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B. Kleingebiete	2.8 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze Firsthöhe TH z.B. TH 12,4 m über Gehweg	

Art der baulichen Nutzung:	Wohnungen und Gewerbe
Maß der baulichen Nutzung:	viergeschossige Bauweise

Straßenzugang:	Es besteht direkter Straßenzugang /Gewerbe. Wohnwirtschaftlicher Zugang über Hinterhof
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon).
Erschließungsbeiträge	Aufgrund des Baualters und der örtlichen Verhältnisse wird von Abrechnung und Begleichung aller öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgegangen.



6 Planungsrechtliche Gegebenheiten

6.1 Denkmalschutz

Es besteht laut Eigentümer für das Objekt Denkmalschutz.

Altlasten

Auf der Basis der vorliegenden Kundenangaben und Objektunterlagen sowie den Eindrücken bei der Besichtigung sind augenscheinlich keine wertrelevanten konkreten Verdachtsmomente bekannt oder benannt worden.

Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Es wird nachfolgend unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit, oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen, oder gefährden können.

Eintragungen im Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wurde nicht eingesehen.

Bergschadenverzicht

Im Grundbuch ist keine Bergschadenverzicht eingetragen. Für Bergschäden liegen keine Anhaltspunkte vor.

Überschwemmungsrisiko

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

Überbau

Anhand der Bebauung vor Ort und der Flurkarte ist kein Überbau erkennbar.

Sanierungsgebiet

Das Objekt liegt gem. vorliegenden Grundbuchangaben nicht im Bereich eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebietes



7 Gebäudebeschreibung

Hinweise:

Die Feststellungen innerhalb dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen basieren ausschließlich auf den überlassenen Unterlagen, den Feststellungen bei der Inaugenscheinnahme, Annahmen soweit es sich auf Beschaffenheitsmerkmale und nicht sichtbare Bauteile handelt, sowie auf Auskünfte während des Ortstermins und solche von Ämtern und Behörden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Auskünfte ungeprüft verwandt wurden, soweit kein Anlass seitens des Sachverständigen bestand, an der Richtigkeit zu zweifeln.

Durch den Sachverständigen wurde keine Funktionsprüfung der haustechnischen oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Auch wurden keine Bauteile geöffnet. Es wird unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe verwandt wurden, von welchen Gesundheitsgefährdungen ausgehen oder welche die Gebrauchsfähigkeit einschränken. Dies gilt auch für die Qualität des Grund und Bodens.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen in Zusammenhang mit dem Grund und Boden, der baulichen Anlagen oder der Nutzung ist seitens des Sachverständigen nur insoweit erfolgt, wie innerhalb dieses Gutachtens darauf hingewiesen wird.

Allgemeines

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit bebaut, wovon sich eine Wohneinheit im Privatbesitz befindet und nicht Teil der Bewertung ist. Das Wohn- und Geschäftshaus ist ca. im Jahr 1900 erbaut und 1990 erweitert worden. Das viergeschossige Gebäude ist voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss, das Gebäude liegt in der Straße "Musterstraße XX", in Musterstadt. Die Erschließung erfolgt über Straße "Musterstraße", die Parksituation ist angespannt, Parkmöglichkeiten finden sich in den zur Wohnung 12 und zum Gewerbe gehörigen Tiefgaragenstellplatz und begrenzt im öffentlichen Bereich. Restbauarbeiten waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zu sehen:

Nutzungen

KG: Keller
EG: Gewerbe
1 OG: Wohnung, Gewerbe
2 OG: Wohnung
3 OG: Wohnung
DG: Wohnung (nicht Teil der Bewertung)

Die horizontale Erschließung des Gebäudes erfolgt durch den Hauptzugang an der Süd-Ost bzw. des Gebäudes. Die vertikale Erschließung erfolgt über das Treppenhaus. Das Gebäude ist eindeutig zur Fremdnutzung vorgesehen, somit ist das Ertragswertverfahren gemäß ErtrWRL als wertermittelndes Verfahren anzuwenden.

Flächen

Zur Bewertung lagen Flächenberechnungen und die Flurkarte vor. Die ausgewiesene Gesamtfläche erscheint plausibel.



Konzeption/Ausstattung

Das Gebäude wurde in seiner Konzeption an die Nutzung als Wohn und Geschäftsgebäude erbaut.

Die Belichtung/Besonnung der Wohnungen und Gewerbeeinheit sind gut. Die Raumaufteilung ergibt sich wie folgt:

Wohn-/Geschäftsgebäude:

KG:	Keller
EG:	Gewerbe
1 OG:	Wohnung, Gewerbe
2 OG:	Wohnung
3 OG:	Wohnung
DG:	Wohnung (nicht Teil der Bewertung)

Ausstattung

Das Wohnhaus hat eine mittlere Ausstattungsstufe (NHK 2010: 3,0).

Energetische Qualität



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 15.04.2028

Registriernummer ² [REDACTED]

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	[REDACTED]
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	ca. 1900/1948/1990
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1969-2010
Anzahl Wohnungen	5
Gebäudenutzfläche (A _W)	768,0 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erdgas LL
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

bey Bez. Schornsteinfegermeister

[REDACTED]

16.04.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: _____ Registriernummer: _____ 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 84,0 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 92,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 84,0 kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	183675	29481	134214	1,22

Vergleichswerte Endenergie

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Barrierefreiheit

Aufgrund der Bauausführung ist das Gebäude nicht barrierefrei.

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand, mit tlw. Modernisierungstau, Restarbeiten sind nicht vorhanden, substanzgefährdende Baumängel oder Bauschäden konnten wie folgt festgestellt werden:

- feuchte Kellerwände

Für die Beseitigung des Schadens habe ich gutachterlich einen Betrag in Höhe von insgesamt 40 TEUR in Abzug gebracht, dieser Betrag kann in Wirklichkeit höher oder niedriger ausfallen.

1 Gewerbe:

Gebäudeart nach NHK:	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Baujahr:	1900
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	227 m² WF

2 Eigentumswohnung Nr. 7 OG 1:

Gebäudeart nach NHK:	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Baujahr:	1900
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Einheiten im Gebäude:	4

3 Eigentumswohnung Nr. 10 OG 2:

Gebäudeart nach NHK:	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Baujahr:	1900
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Einheiten im Gebäude:	4

4 Eigentumswohnung Nr. 12 OG 3:

Gebäudeart nach NHK:	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Baujahr:	1900
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Einheiten im Gebäude:	4

5 Tiefgaragenstellplatz (Wohnung Nr. 12):



7.1 Rohbau und Ausbau

1 Gewerbe:

Modernisierung: 1990, geringfügig

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag: geringfügig

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 0 Jahr(e)

Modifizierte Restnutzungsdauer: 6 Jahr(e)

Korrektur wegen Objektzustand: 22 Jahr(e)

Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands: 28 Jahr(e)



8 Bodenwertermittlung

Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfswertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfswertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



Richtwertanpassung:

zu 1 Hauptfläche Bodenrichtwert: 1.000,00 EUR/m²

Quelle: <https://www.geoportal.rlp.de/> / Stand: 01.01.2022

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Der Bodenrichtwert wurde dem Internetportal <https://www.geoportal.rlp.de/> entnommen, er beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstückes 1000 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

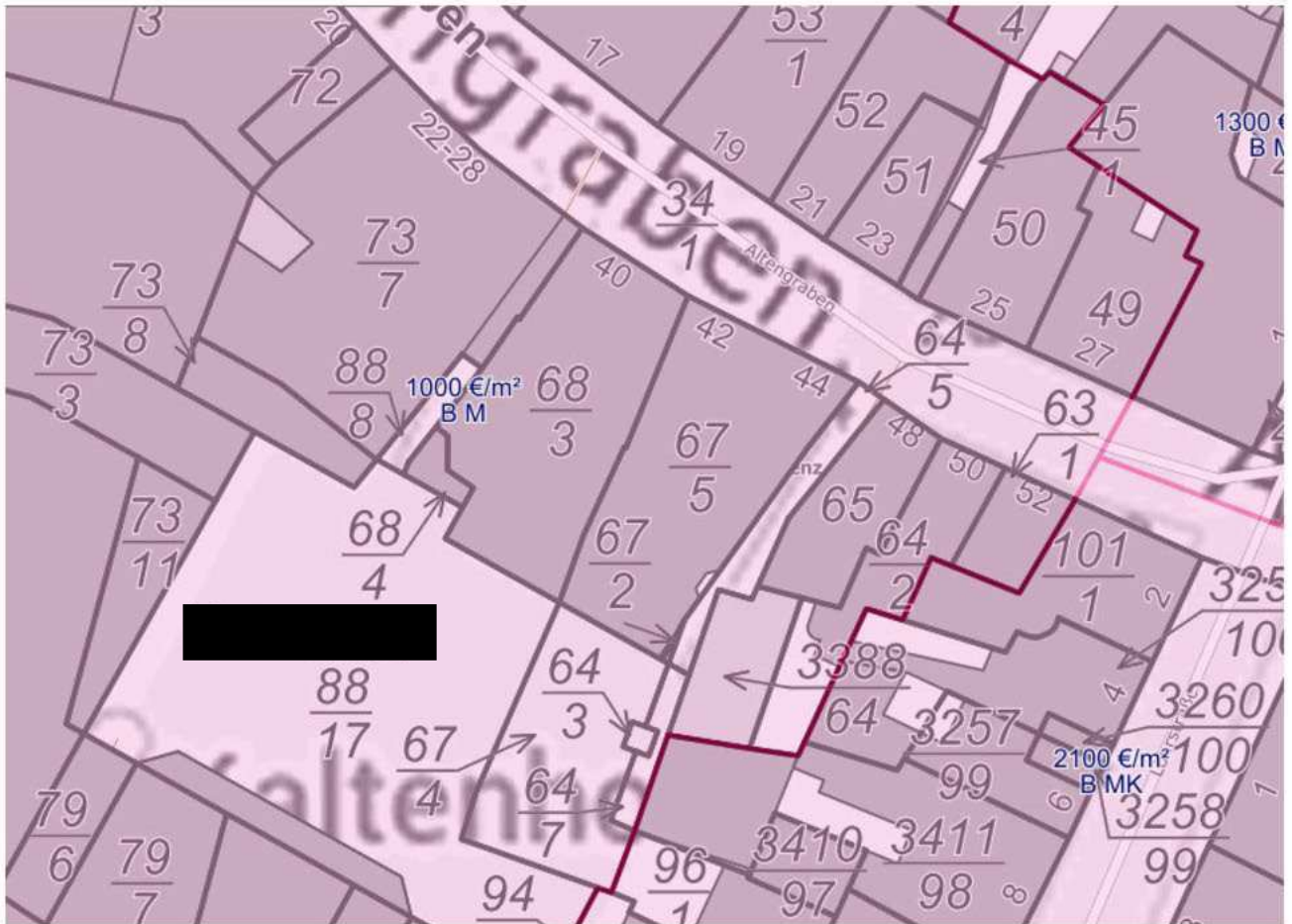
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: baureifes Land
Nutzungsart: Mischgebiet
Erschließungsrechtlicher Zustand: Frei

Das Bewertungsgrundstück hat folgende Eigenschaften bzw. bauliche Ausnutzbarkeit:

Entwicklungsstufe: baureifes Land
Nutzungsart: Wohnen und Gewerbe
Erschließungsrechtlicher Zustand: Frei

Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag des angeführten Bodenrichtwertes sind keine signifikanten Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus im örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar. Der Berechnung wird der Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Die Merkmale des Bewertungsgrundstückes stimmen mit dem Richtwertgrundstück überein, es wird der ausgewiesene Bodenrichtwert angesetzt.



**Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in****Die beschreibenden Merkmale zur ausgewählten
Bodenrichtwertzone**

Wertermittlungsstichtag	01.01.2022
Nummer der Bodenrichtwertzone	
Bodenrichtwert	1000 €/m ²
Entwicklungszustand	B
Beitragsrechtlicher Zustand	bf
Nutzungsart	M
Gemeinde	
Gemarkung	
Gemarkungsschlüssel	

Erläuterungen als PDF

Richtwertbeschreibung Drucken

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Hauptfläche	196,52	1.000,00					Ja	196.520

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)**196.520 EUR**

entspricht 27 % des Ertragswertes



9 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen. In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.



Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von „Restnutzungsdauer“ und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

9.1 Grundlagen

Mietfläche

Der Flächenansatz basiert auf der vorgelegten Flächenberechnung und wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung plausibilisiert, Widersprüche ergaben sich nicht.

Gewerbe: 227 m²

Wohnen OG 1: 108 m²

Wohnen OG 2: 108 m²

Wohnen OG 3: 108 m²

Erzielte Erträge

Die Wohnungen Nr. 7, 10 und 12 sind vermietet, bei der Wertermittlung werden die tatsächlichen Mieten von 5,97 €/m² bis 7,22 €/m² angesetzt. Die Gewerberäume werden mit der tatsächlichen Miete angesetzt von 8,37 €/m². Für die vorhandenen zwei Tiefgaragenstellplätze wurden jeweils 100 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Instandhaltungskosten werden unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Bau- und Unterhaltungszustandes im marktüblichen Bereich mit 13,50 €/m² Wfl. im Wohnbereich und 7,33 €/m² (0,5% der Herstellungskosten) im gewerblichen Bereich angesetzt. Für die vorhandenen Stellplätze wurden 102 €/Stk. angesetzt.

Die Verwaltungskosten werden in marktüblicher Höhe mit 412 € pro Wohneinheit angesetzt und mit 3 % vom Jahresrohertrag im gewerblichen Bereich. Das langfristige Mietausfallwagnis wird aufgrund der regionalen Marktsituation und der Wohnungsgröße im unteren Bereich der marktüblichen Spanne bei 2 % bei den Wohnungen und 4 % im gewerblichen Bereich gesehen. Für die vorhandenen Stellplätze wurden 45 €/Stk. angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahresreinerträge und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Es handelt sich dabei um den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Es ist die Aufgabe der Gutachterausschüsse entsprechende durchschnittliche Zinssätze zu ermitteln.

Für gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von 40 % und einer relativen Restnutzungsdauer von 40 % nennt der Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz auf Basis geeigneter Kaufverträge einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,86 %.

Aufgrund der Restnutzungsdauer, der Ausstattung, des Objektzustandes und der erzielten Miete, wird unter Berücksichtigung der objekt- und lagespezifischen Einflussfaktoren, sowie der wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Liegenschaft ein Liegenschaftszinssatz von 3,86 % berücksichtigt.



Bodenwertniveau [€/m²]				
gewerblicher Anteil am Rohertrag: 40 %				
relative Restnutzungsdauer	75	150	300	600
25%	3,77	3,74	3,68	
30%	3,89	3,86	3,80	3,68
35%	3,99	3,96	3,90	3,78
40%	4,08	4,05	3,98	3,86
45%	4,15	4,12	4,06	3,94
50%	4,22	4,19	4,13	4,01
55%	4,28	4,25	4,19	4,07
60%	4,34	4,31	4,25	
65%	4,39	4,36	4,30	
70%	4,44	4,41	4,35	
75%	4,48	4,45	4,39	
80%	4,52			
85%	4,56			

Tab. 3.2-26: Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude für typische Bodenwertniveaus mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag von 40 %



9.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Gewerbe			227	22.799
2	Eigentumswohnung Nr. 7 OG 1	108	9.357		
3	Eigentumswohnung Nr. 10 OG 2	108	7.737		
4	Eigentumswohnung Nr. 12 OG 3	108	8.994		
5	Tiefgaragen Stellplatz (Wohnung Nr. 12)		1.200		
6	Tiefgaragen Stellplatz (Ge- werbe)				1.200
		Σ 324	Σ 27.288	Σ 227	Σ 23.999

WNFI. (gesamt)	551 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	58,8 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	41,2 %
Jahresrohertrag (gesamt)	51.287 EUR



Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Boden- verzins.
		in Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
g	1	sonstiges / Gewerbe	28	3,86	1	227,00	8,37	8,37	22.799	3.373
g	6	Stellplätze innen (Ge- werbe) / Gewerbe	17	3,86	1		100,00	100,00	1.200	178
w	2	Wohnen / OG 1 WE Nr. 7	28	3,86	1	108,00	7,22	7,22	9.357	1.384
w	5	Stellplätze innen (Woh- nen) / Tiefgarage Woh- nung 12 OG 3	17	3,86	1		100,00	100,00	1.200	178
w	3	Wohnen / OG 2 WE Nr. 10	28	3,86	1	108,00	5,97	5,97	7.737	1.145
w	4	Wohnen / OG 3 WE Nr. 12	28	3,86	1	108,00	6,94	6,94	8.994	1.331

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 27 Ø 3,86 Σ 4 Σ 551,00

Σ 51.287 Σ 7.589

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 53 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 47 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
			/Stk.					/Stk.		
g	1	sonstiges / Gewerbe	7,33	0,50	683,97	3,00	4,00	0,50	0,50	14,81
g	6	Stellplätze innen (Gewerbe) / Gewerbe	102,00		45,00	3,75	4,00			16,25
w	2	Wohnen / OG 1 WE Nr. 7	13,50		412,00	4,40	2,00			21,99
w	5	Stellplätze innen (Wohnen) / Tiefgarage Wohnung 12 OG 3	102,00		45,00	3,75	2,00			14,25
w	3	Wohnen / OG 2 WE Nr. 10	13,50		412,00	5,32	2,00			26,17
w	4	Wohnen / OG 3 WE Nr. 12	13,50		412,00	4,58	2,00			22,79

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 19,25



9.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude		Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	Nutzung / Beschreibung		EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
g	1	sonstiges / Gewerbe	22.799	3.377	19.422	3.373	16.049	16,9353	271.794
g	6	Stellplätze innen (Gewerbe) / Gewerbe	1.200	195	1.005	178	827	12,2988	10.171
w	2	Wohnen / OG 1 WE Nr. 7	9.357	2.058	7.299	1.384	5.915	16,9353	100.172
w	5	Stellplätze innen (Wohnen) / Tiefgarage Wohnung 12 OG 3	1.200	171	1.029	178	851	12,2988	10.466
w	3	Wohnen / OG 2 WE Nr. 10	7.737	2.025	5.712	1.145	4.567	16,9353	77.343
w	4	Wohnen / OG 3 WE Nr. 12	8.994	2.050	6.944	1.331	5.613	16,9353	95.057
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 51.287	Σ 9.876	Σ 41.411	Σ 7.589	Σ 33.822		Σ 565.003

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

565.003 EUR

+ Bodenwert

196.520 EUR

vorläufiger Ertragswert

761.523 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert)

40.000 EUR

Ertragswert

721.523 EUR



10 Vergleichswertermittlung

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt *Musterstadt* (Stand 2022) nennt Vergleichspreise für Wohnungseigentum im Weiterverkauf einen Bereich bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 77 m² einen min. Kaufpreis von 935 €/m² bis max. 5.610 €/m². Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, der Ausstattung, der Bauart, der Lage und dem Unterhaltungszustand, werden in der Bewertung für die vorhandenen Wohnungen 1,390 €/m² angesetzt. Für die vorhandene Gewerbeeinheit wurde der vorhandene Ertragswert mit 1,181€/m² als Vergleichswert angesetzt. Die vorhandenen Tiefgaragenstellplätze wurden pauschal mit 22.000 €/Stk. angesetzt.

5.3. Preisentwicklung für Wohnungseigentum - Weiterverkauf

Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge	Ø Wohnfläche (WF)	min. Kaufpreis/ m ² WF	max. Kaufpreis/ m ² WF	Ø Kaufpreis/ m ² WF
	[Anzahl]	[m ²]	[€]	[€]	[€]
alle Baujahre					
2018	246	76	720	4.150	2.000
2019	270	76	1.030	4.350	2.280
2020	254	76	1.130	6.360	2.510
2021	222	77	1.420	5.260	2.870
2022	221	77	935	5.610	2.890

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2022 im Bereich der Stadt [REDACTED]

5.4. Preisentwicklung für Teileigentum - Kfz-Stellplätze

Weiterverkauf/ Erstverkauf nach Umwandlung				
Jahr	Geeignete Rechtsvorgänge	min. Kaufpreis	max. Kaufpreis	Ø Kaufpreis/ Stellplatz
	[Anzahl]	[€]	[€]	[€]
Garage				
2020	15	2.500	29.500	14.000
2021	15	10.000	29.000	18.500
2022	18	10.000	40.000	16.000
Tiefgaragenstellplatz - Innenstadt				
2020	4	10.000	20.000	16.000
2021	6	12.500	30.000	23.000
2022	3	20.000	28.000	22.000
Tiefgaragenstellplatz - restliches Stadtgebiet				
2020	15	6.500	16.000	12.500
2021	31	7.500	28.000	22.000
2022	13	9.500	20.000	15.000



10.1 Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFI.	Werte [EUR/m² (Stk.)]					Verkehrswert
	Stk.	m²	Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
				von	bis	Mittel	messen	EUR
Gewerbe	1	227,00					1.181	268.087
Eigentumswohnung Nr. 7 OG 1	1	108,00		935	5.610		1.390	150.120
Eigentumswohnung Nr. 10 OG 2	1	108,00		935	5.610		1.390	150.120
Eigentumswohnung Nr. 12 OG 3	1	108,00		935	5.610		1.390	150.120
TiefgaragenStellplatz (Wohnung Nr. 12)	1					22.000	22.000	22.000
TiefgaragenStellplatz (Gewerbe)	1					22.000	22.000	22.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Immobilien Marktbericht *Musterbundesland* (2019), Grundstücksmarktbericht *Musterstadt* (2022 mit dem Stand für 2019, 2022).

vorläufiger Vergleichswert

762.447 EUR

10.2 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert	762.447 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
feuchter Keller	40.000 EUR
Vergleichswert	722.447 EUR



Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentum in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.



11 Verkehrswert

11.1 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Musterstraße XX in PSZ, Musterstadt

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **12.11.2022** auf:

722.000 EUR

Marktwertermittlung zum Stichtag

Das Gutachten wird im Auftrag von der *Musterfirma* erstellt und dient der
der Besichtigung.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt in Verbindung mit der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 2021) gemäß § 194 BauGB.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit bebaut, wovon sich die Wohneinheit im DG in Privatbesitz befindet und nicht Teil der Bewertung ist. Das Wohn- und Geschäftshaus ist ca. im Jahr 1900 erbaut und 1990 erweitert worden. Das viergeschossige Gebäude ist voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss, das Gebäude liegt in der Straße "*Musterstraße*", in *Musterstadt*. Die Erschließung erfolgt über Straße "*Musterstraße*", die Parksituation ist angespannt, Parkmöglichkeiten finden sich in den zur Wohnung 12 und zum Gewerbe gehörigen Tiefgaragenstellplatz und begrenzt im öffentlichen Bereich. Restbauarbeiten waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zu sehen:

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand, mit tlw. Modernisierungsstau, Restarbeiten sind nicht vorhanden, substanzgefährdende Baumängel oder Bauschäden konnten wie folgt festgestellt werden:

feuchte Kellerwände: Für die Beseitigung des Schadens habe ich gutachterlich einen Betrag in Höhe von insgesamt 40 TEUR in Abzug gebracht, dieser Betrag kann in Wirklichkeit höher oder niedriger ausfallen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

23. November 2023

.....
CIS Hyp Zert S

Herr Mustermann

Stempel + Unterschrift



12 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

Informationen zur Marktentwicklung

Flurkarte

Kartenausschnitt Mikro/Makrolage

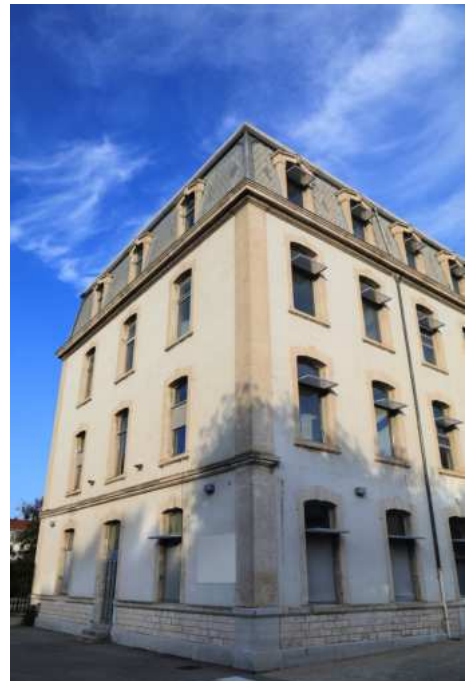


Fotodokumentation

Straßenschild:



Vorderansicht:





Straßenflucht rechts:

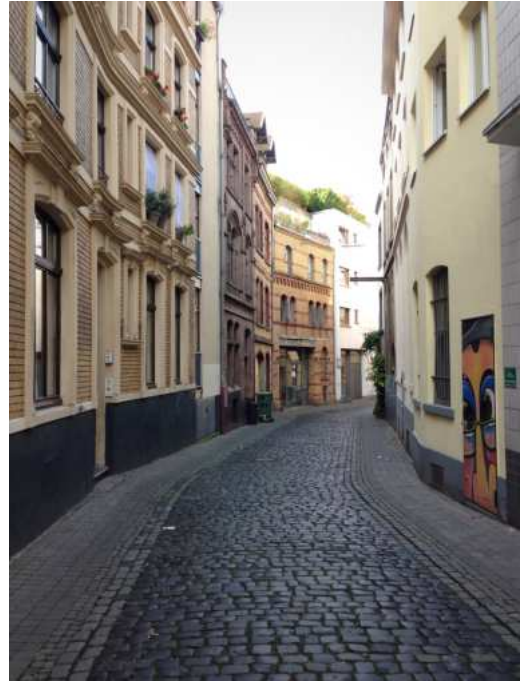


Hausnummer:





Straßenflucht links:



Rückansicht:





Hauseingang:



IMG_8291:

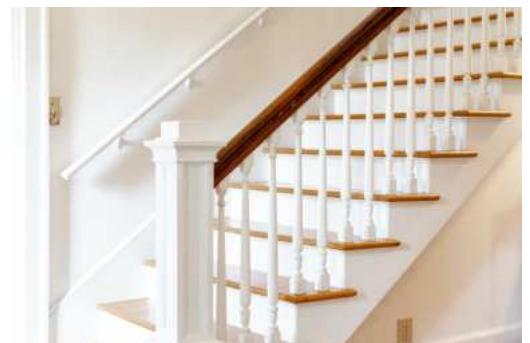




Außenansicht:



Treppenaufgang:





Treppenaufgang KG:



Sicherungskasten:





Sicherungskasten:



Treppenaufgang:

Feuchtigkeit in der Außenwand Bereich Treppenaufgang





Treppenaufgang:

Feuchtigkeit in der Außenwand Bereich Treppenaufgang



Hausanschluss Gas:





Abfluss Rohre:

Abflussrohre im Bereich Keller müssen teilweise
getauscht werden.



Fenster:





Eingangstür Wohnung EG:



Innenansicht:





Außenansicht:



Terrasse:





Zugang Hinterhof:



Eingangstür Gewerbe:





Gewerbe:



Gewerbe:





Gewerbe:



Fenster:





Gewerbe:



Fenster:





Bad Gewerbe:

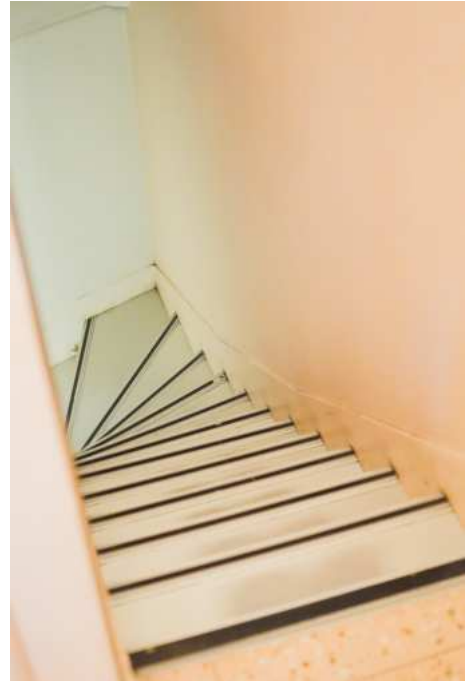


Sicherungskasten:





Treppenaufgang KG Gewerbe:



KG Gewerbe:





Zugang Tiefgarage:



Tiefgarage:





Tiefgarage:



feuchter Keller Bereich Gewerbe:





feuchter Keller Bereich Gewerbe:



Keller:





Keller:



Keller:





Keller:



Keller:





Keller:





Informationen zu den Vorschlagswerten (Parametern)

PLZ, Ort:	PLZ, <i>Musterstadt</i>
Straße, Hausnummer:	<i>Musterstraße XX</i>
Einwohnerzahl:	XXX.XXX
Lage (Wohnen):	gut (im Verhältnis zum Kreis) überdurchschnittlich (im Verhältnis zum Land)

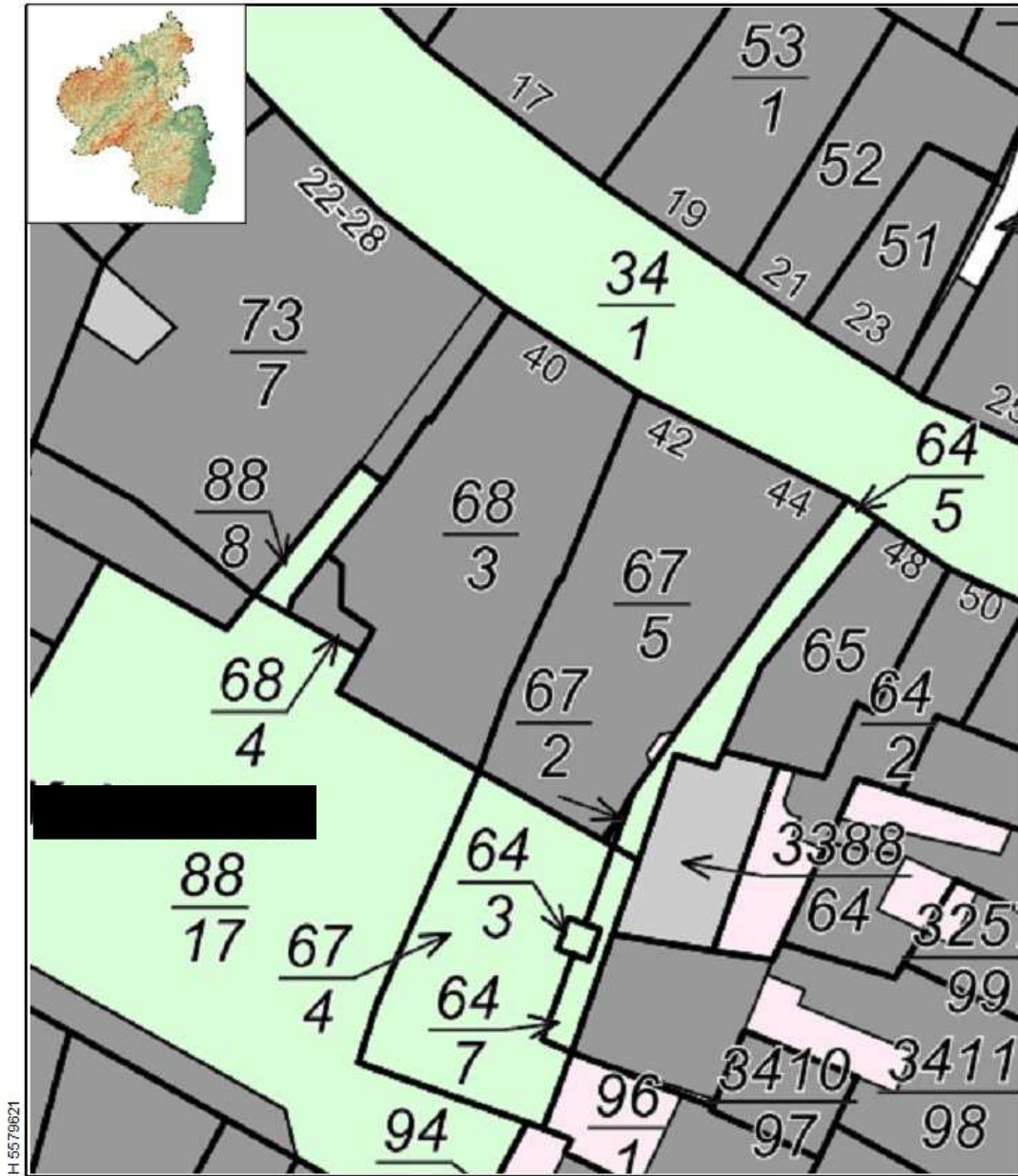
Grundstückswert

1.000,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Bauflächen
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des <i>Musterbundesland</i> zum Stichtag 01.01.2022. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

Quelle: on-geo GmbH



H 5579621

R 399935

Datum: 20.10.2023

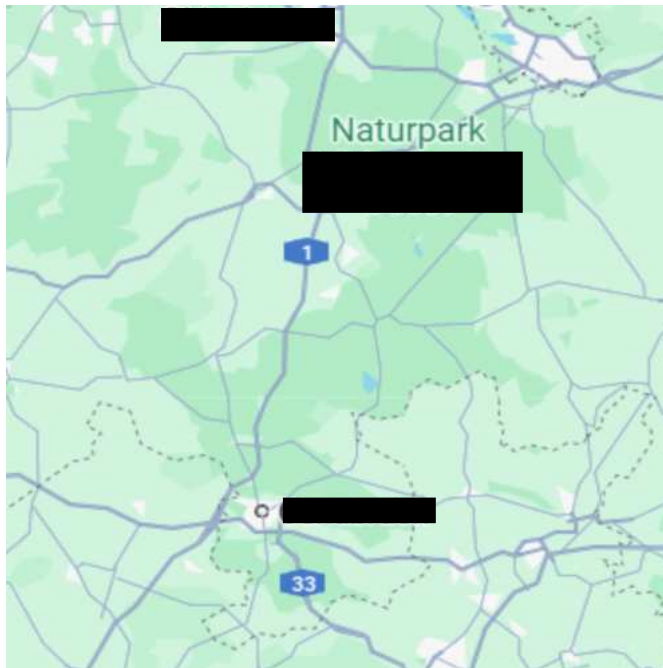
Maßstab: 1 : 300

Notiz



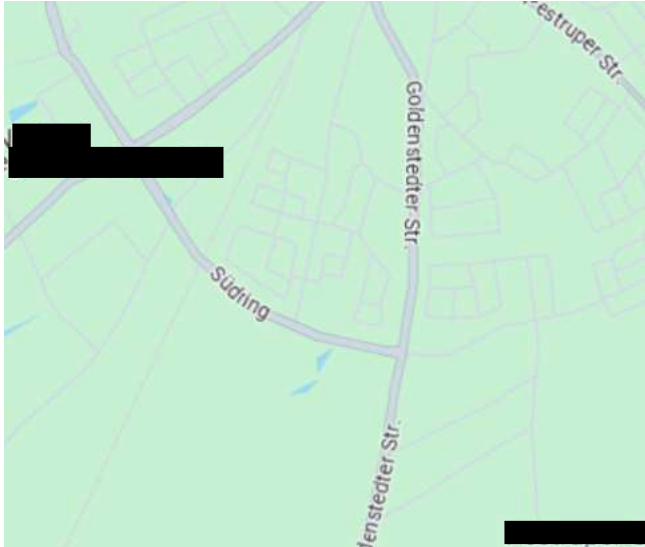
Übersichtskarte

Objektadresse: *Musterstraße XX, PLZ Musterstadt*



Stadtkarte

Objektadresse: *Musterstraße XX, PLZ Musterstadt*



Detailkarte

Objektadresse: *Musterstraße XX, PLZ Musterstadt*

