



Beispiel Verkehrswertgutachten

Zusammenfassung

Adresse:

Musterstraße XX in PSZ Musterstadt

Gebäudetyp:

Eigentumswohnung mit TG Stellplatz
1

Wohneinheiten:

Wohnfläche:

rd. 46 m²

Objektbesichtigungstag:

Wertermittlungstichtag:

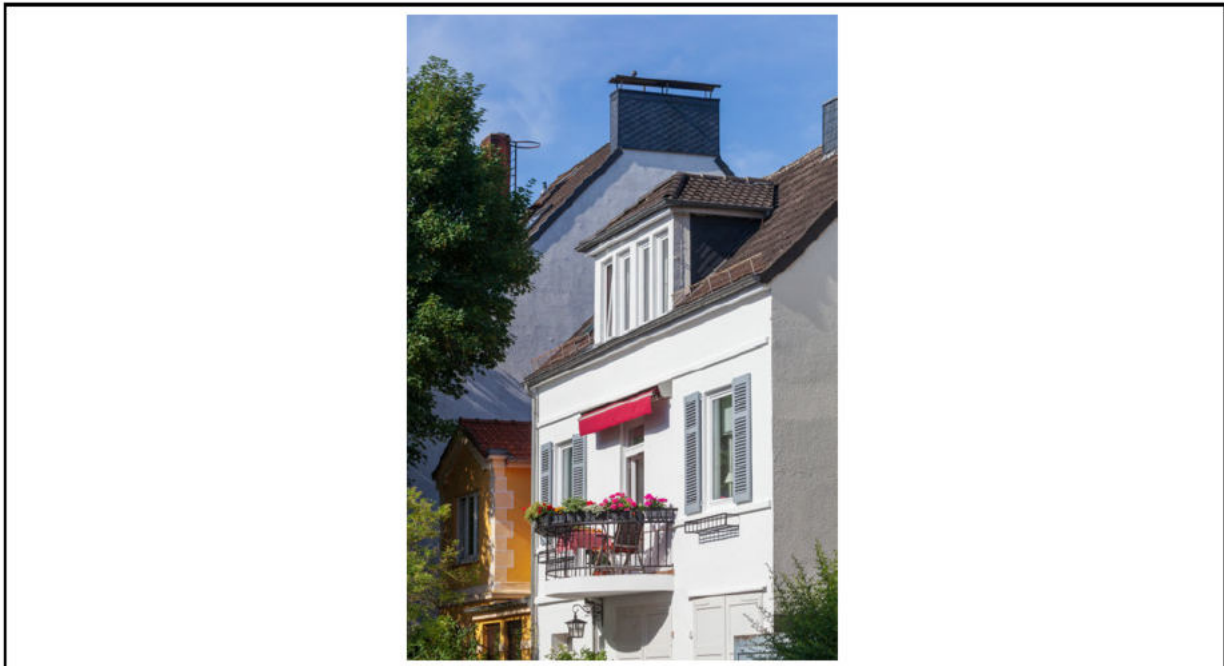
Qualitätsstichtag:

30.08.2021

30.08.2021

30.08.2021

Besichtigungsumfang:



Verkehrswert	220.000 Euro
---------------------	---------------------

Auftraggeber

Herr Mustermann
Musterstraße XX
PSZ, Musterstadt

Auftrag vom: 25.08.2021

Auftragnehmer

HEID Immobilien GmbH
Ziegelstraße 25
64690 Walldorf

Ansprechpartner:
Frau Mustermann

Bearbeitungszeitraum: 25.08.2021. bis 12.09.2021

Aufgabenstellung

Ermittlung des Marktwerts nach §194 Bau GB für Übertrag zu Lebzeiten innerhalb der Familie.

Hinweis:

Aufgrund der in 2020 vorherrschenden COVID-19-Pandemie beschlossen Bund und Länder zu deren Eindämmung umfangreiche Maßnahmen mit nicht unerheblichen Einschränkungen im persönlichen, öffentlichen und wirtschaftlichen Alltag. Die für die Wertermittlung herangezogenen Daten basieren auf Auswertungen vor Ausbruch der Pandemie. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsgegenstandes im Speziellen können nicht abschließend kurz-, mittel- und langfristig beurteilt werden. Die ermittelten Werte sind daher entsprechend mit Unsicherheiten behaftet. Es wird empfohlen, die Marktentwicklung weiterhin zu beobachten und die Werte ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen.



1 Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
Verkehrswertgutachten	1
Auftraggeber	2
Auftragnehmer.....	2
1 Inhaltsverzeichnis	3
2 Übersicht.....	4
3 Beschreibung des Bewertungsobjekts	6
4. Wahl der Wertermittlungsverfahren	9
Vergleichswertverfahren.....	9
Ertragswertverfahren.....	9
Sachwertverfahren	10
4 Wertermittlungsverfahren	10
5 Bodenwertermittlung.....	10
Grundstücks- und Katasterangaben	11
Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	11
Zusammenfassung Bodenwert	12
6 Beschreibung des Bewertungsobjekts	13
7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
8 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
9 Allgemeine Beschreibung Wohnhaus	17
10 Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts.....	21
11 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	21
Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv).....	21
Wohn / Nutzflächenberechnung	24
12 Ertragswertermittlung	24
Ertragswertberechnung: Wohnung	27
Liegenschaftszinssatz	30
13 Wertableitung	30
14 Anlagen:.....	32



2 Übersicht

Vorbemerkungen	
Auftraggeber:	Herr Mustermann Musterstraße XX PSZ, Musterstadt
Eigentümer:	Herr Mustermann Musterstraße XX PSZ, Musterstadt
Objektart:	Eigentumswohnung mit TG Stellplatz
Lage:	Musterstraße XX in PSZ, Musterstadt
Grundbuch- u. Katasterangaben:	AG Musterstadt Musterstadtteil, Blatt --XX und --XX Gemarkung Musterstadtteil, Flurstück 8375/1
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um ein Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 286 / 10.000 und 20/10.000 also 306 / 10.000 vom Gesamteigentum.
Anmerkungen zum Miteigentumsanteil:	Die Miteigentumsanteile sind verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 2. OG und Keller. Sowie dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz TG1.
Gutachtenerstellung zum Zweck:	Übertrag innerhalb der Familie zu Lebzeiten
Wertermittlungstichtag:	05.09.2021
Auftragsdatum:	25.08.2021
Ausfertigungsdatum:	12.09.2021
Tag der Ortsbesichtigung:	30.08.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	Fr. Mustermann (Auftraggeberin) Fr. Mustermann (Sachverständige)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszüge TE und WE Grundrisse Expose Mietvertrag Protkoll etc



Besonderheiten:

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung mit TG Stellplatz Musterstraße XX in PSZ Musterstadt
Miteigentumsanteil:	306 / 10000
Grundstücksfläche (gesamt):	1.969,00 m ²
Wohnfläche (gesamt):	46,32 m ²
Wertermittlungsstichtag:	10.08.2021
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² :	480,00 €/m ²
Bodenwert gesamt:	26.893,15 €
Ertragswert:	219.706,36 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	4.749,57 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	6.600,00 € (11,87 €/m ²)
Anteil Jahresnettokaltmiete (Wohnen):	6.000,00 € (10,79 €/m ²)
Verkehrswert / Marktwert:	220.000 €



3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Musterbundesland
Kreis:	Mustekreis
Ort:	Musterstadt
Einwohnerzahl:	ca. XX.XXX
Ortsbeschreibung:	<p><u>Lage</u></p> <p>Die nur aus dem Dorf dieses Namens bestehende Gemeinde Musterstadt liegt im Mustekreis, einer südöstlichen Teillandschaft der Oberrheinischen Tiefebene, zu Füßen des Mustergebiet. Im Norden der Gemarkung fließt die Musterstadt, durch den Ort selbst zieht die Glotter.</p> <p>Von Ostsüdosten her mündet das Mustekreis aus dem Mustergebiet in die flache Talebene, das sich in weitem Winkel nach Westen hin öffnet bis hin zum kleinen Massiv des Mustergebiet, der die Mustekreis noch vor dem Musterfluss unterbricht. In Richtung Nordosten erreicht man das Musterort. Auf dem Weg nach Norden gelangt man bald zu den westlichsten Ausläufern des Mustergebiets und über Mustername Tal nach Musterort.</p> <p>Die Ebene gibt den Blick auf den Musterort frei und bei klarer Sicht auf die etwa XX km entfernten Musteort auf der französischen Musterflussebene.</p> <p>Im Norden der Gemeinde befindet sich der Musterort eine geologisch interessante Erhebung der Vorbergzone in der Ebene von Musterort A und Musterort B. Weitere Erhebungen Musterort Gemarkung sind die zum Mittleren Mustergebiet gehörenden Musterort A und Musterort B.</p> <p>Im Gemeindegebiet lagen die in Musterstadt aufgegangenen Ortschaften Mustername A und Mustername B. Unmittelbar westlich der heutigen Gemarkungsgrenze befand sich die Ortschaft Mustername C.</p> <p><u>Nachbargemeinden</u></p> <p>An Musterstadt grenzen folgende Gemeinden an (von Westen im Uhrzeigersinn): Musterort A, Musterort B, Musterort C</p>



	und <i>Musterort D</i> im Landkreis <i>Musterlandkreis</i> ; <i>Musterort E</i> , <i>Musterort F</i> und <i>Musterort G</i> im Landkreis <i>Musterlandkreis</i> .
	<i>Musterstadt A</i> 70 km <i>Musterstadt B</i> 80 km
überörtliche Verkehrs- anbindung/ Entfernungen, Lage:	<i>Musterstadt C</i> 10 km <i>Musterstadt D</i> 8 km
nächstgelegene Orte / Städte:	<i>Musterstadt E</i> 180 km
Landeshauptstadt:	B XXX in rd. XX km
Bundesstraßen:	A X in rd. XX km
Autobahnzufahrten:	Bushaltestelle mit guter Frequenz in XXX m
öffentliche überörtliche Ver- kehrsmittel und Infrastruktur:	Flughafen- Euroairport in rd. XX km
nächstgelegene Flughäfen:	Durch die gute Verkehrsanbindung (B XXX etc.) und auch durch die Lage im weiteren Speckmantel von <i>Musterstadt A</i> / <i>Musterstadt B</i> , sowie dem guten Klima und Landschaft, ist dieser Standort sowohl im Gewerbesektor als auch als Wohnlage sehr beliebt.

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	Stadtzentrumsrandlage Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus und Bahn
Entfernungen:	zum Zentrum: X,X km zu Geschäften: XXX m zu Bahnhof: XX km
	Die Gegend verfügt über, für die Bevölkerungszahl als ausreichend anzusehende, Sport- und Freizeitangebote, ärztliche Versorgung, Verwaltung, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten.



allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gut
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Mehrfamilienhäuser Wohn-Geschäftshäuser stilles Gewebe sonst.
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufgelockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zwei - mehrgeschossig
Immissionen:	geringe lageüblich
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	osten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt
Anmerkungen zur innerörtlichen Lage:	Die Lage ist für Wohnzwecke gut einzustufen und durch die Ortsrandlage und Nähe zur B XXX gut erschlossen.



4. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert- das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 8 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren



ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

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

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

4 Wertermittlungsverfahren

Es handelt sich bei der Eigentumswohnung um ein klassisches Renditeobjekt.
Daher wird die Bewertung am Ertragswert orientiert.

5 Bodenwertermittlung

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

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,



- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

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

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

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

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

Grundstücks- und Katasterangaben

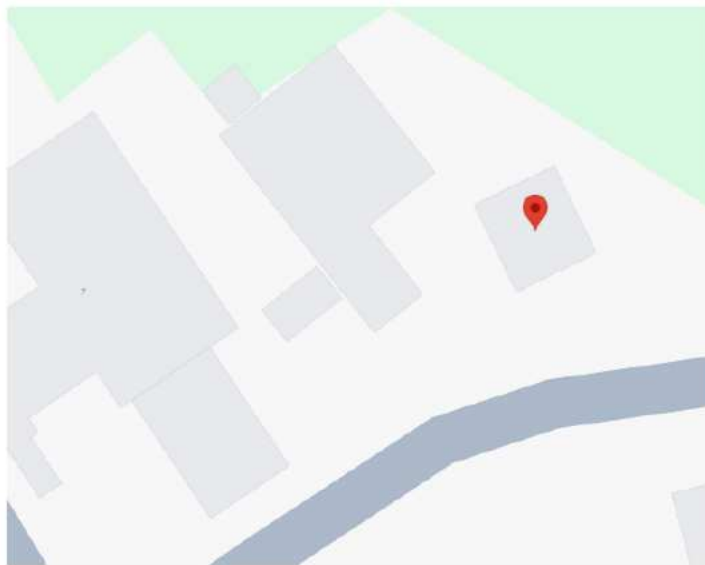
Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
AG XX – Musterstadt	--17	Musterstadt		83--/1	1.959 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.959 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **480,- € / m² zum Stichtag 31.12.2018** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	31.12.2018	30.08.2021
Bodenrichtwert:	480,00€ / m ²	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen





▼ Bodenrichtwerte 2018
 Anzahl: 1
 Bodenrichtwerte 2018
 out_name
 Richtwert Stand 31.Dezember 2018: 480
 €/m²

Datenquelle: INGRADA

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 31.12.2018	480,00€
Bodenwert je m²	= 480,00€

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	1.959 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 480,00€
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 940.320,00€

Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	940.320,00€
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	– 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 940.320,00€
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	940.320,00€
anteiliger Bodenwert entsprechend den Miteigentumsanteilen (306 / 10000)	28.773,79 €

6 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Überörtliche Lage	
Bundesland: Regierungsbezirk: Landkreis: Höhe:	<i>Musterbundesland</i> <i>Musterstadt</i> Musterlandkreis XXX m ü. NHN
Ortsbeschreibung:	<p>Die nur aus dem Dorf dieses Namens bestehende Gemeinde <i>Musterstadt</i> liegt im südöstlichen Teillandschaft der Oberrheinischen Tiefebene, zu Füßen des <i>Mustergebiet</i>. Im Norden der Gemarkung fließt die <i>Mustername</i>, Ort selbst zieht die <i>Musterstadt</i>.</p> <p>Weitere Fließgewässer im Gemeindegebiet sind das <i>Mustername A</i> im Osten, der im Norden sowie der <i>Musterort</i> im Süden.</p> <p>Von Ost Südosten her mündet das <i>Mustername</i> dem <i>Mustergebiet</i> in die flache Talebene, das sich in weitem Winkel nach Westen hin öffnet bis hin zum kleinen Massiv des <i>Musterort</i>, der die Rheinebene noch vor dem <i>Mustername</i> bringt. Richtung Nordosten erreicht man das <i>Musterort</i>. Dem Weg nach Norden gelangt man bald zu den westlichsten Ausläufern des <i>Musterortes</i> und über das <i>Mustername</i> Tal nach <i>Musterstadt</i>.</p> <p>Die Ebene gibt den Blick auf den <i>Musterort</i> frei und bei klarer Sicht auf die etwa XX km entfernten <i>Musterort</i> auf der französischen Seite der Oberrheinebene.</p>
Erschließung	
Art der Straße:	Anliegerstraße
Verkehrsdichte:	Wohngebiet Lageüblich
Straßenausbau:	Durchgangsstraße an der Hauptfront beidseitige Gehwege
Straßenbelag: Parkplätze im näheren Umfeld:	Bitumen ausreichend vorhanden



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss Kabelfernsehen Kommunikationsmedien
Grenzverhältnisse und nachbar-rechtliche Gemeinsamkeiten:	klarer Grenzverlauf
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Anmerkungen zur Erschließung:	Die Erschließung ist abgeschlossen und lageüblich erstellt.

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Ortsrand Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Bahnhof
öffentlicher Nahverkehr:	Bus Bahn
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gut
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Wohnhäuser stilles Gewebe



7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Privatrechtliche Situation	
grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen: wertbeeinflussende Belastungen in Abt. II des Grundbuchs: Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs: sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Der Sachverständigen liegt einen Grundbuchauszüge vom 16.02.2007 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragungen: Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte und wege- und Gartenbenutzungsrechte, schränken die Nutzung der Eigentumswohnung nicht ein und sind daher wertneutral. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.. Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.



Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauung:	Bebauungsplan <i>Mustername</i> III, rechtskräftig seit dem 27.07.1997

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:	<p>Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage</p> <ul style="list-style-type: none">- der Ortsbesichtigung- der übergebenen Pläne- des realisierten Vorhabens- übergebenen Unterlagen <p>durchgeführt.</p> <p>Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit</p> <ul style="list-style-type: none">- den vorgelegten Bauzeichnungen- der Baugenehmigung- dem Bauordnungsrecht <p>wurde auftragsgemäß nicht geprüft.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.</p>
-----------------	--

8 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Bewertung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen und Beschreibungen.

Auf eine detaillierte Beschreibung der Wohnung und des Gebäudes wird verzichtet und auf die Fotos in der Anlage verwiesen. Dem Auftraggeber ist das Objekt bekannt und auch für den Verwendungszweck wird auftraggeberseits darauf verzichtet.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die



Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude	
Art der vorhandenen Außenanlagen:	befestigte Stellplatzfläche/n Einfriedung / Zaunanlage Gartenanlagen und Pflanzungen vor dem Haus Hofbefestigung Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Das Flurstück ist direkt vom öffentlichen Verkehrsraum befahrbar. Zuwegung ist gesichert.
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich zweckmäßig
Anmerkungen:	Die Außenanlagen ist erstellt und abgeschlossen. Die Anschlüsse entsprechend einem lageüblichen Standard und sind zeitgemäß.

9 Allgemeine Beschreibung Wohnhaus

Gebäude

Die Wohnung konnte vollständig besichtigt werden.
Es ist in einem gut bewirtschafteten und gepflegten Zustand. Auf 1 Jahr befristet vermerkt seit dem 01.07.2021 für 500 Euro/ Monat Nettokaltmiete.
Der TG Stellplatz ist an einen anderen Mieter für 50,-- Euro / Monat vermerkt.
Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, die Information wurde am OT mündlich übergeben, die TG konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	2005
Anzahl der Vollgeschosse:	3 (UG - EG – OG – DG)



Art des Gebäudes:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
Nutzungsart:	Vermietet
Anzahl der Wohneinheiten:	11
Anteil Wohnen:	100 %
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Art und Ausführung Fundamente:	Plattenfundament
Material der Fundamente:	Mauerwerk
Mauerwerk und Wände	
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz
Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt
Decken	
Boden im Keller:	Betonboden
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppen	
vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppe/n innen
Treppen: Bauart und Belag:	Beton (massiv) Steinzeug



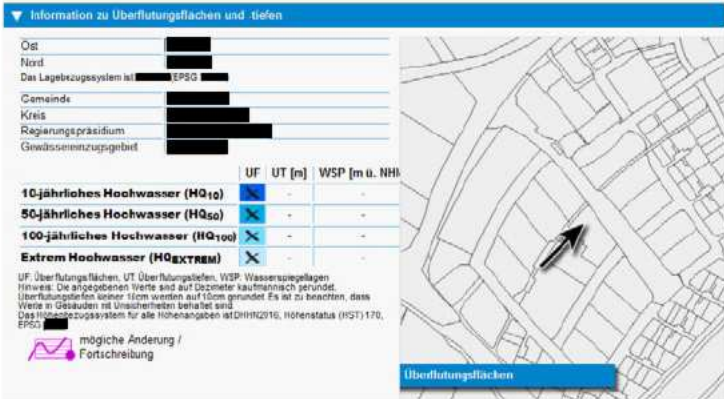
Haustechnik	
Zentralheizung	
Ausführung und Art der Heizung:	Gaszentralheizung
Sonstige Haustechnik	
Wärmeübergabe:	Radiatoren mit Thermostaten
Trinkwassererwärmung:	dezentral über Durchlauferhitzer
Lüftungsanlage:	Keine
Kamin:	Keiner
Ver- und Entsorgungsleitungen:	aus Baujahr
Abwasser:	aus Baujahr Kanaluntersuchung nicht durchgeführt
Heizungsrohre:	aus Baujahr
Elektroinstallation:	Für die aktuelle Nutzung ausreichend
Fernmeldetechnik:	einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes	
Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf:	kein Bedarf
Modernisierungsbedarf:	Keiner in wertrelevanter Sicht erforderlich
Belichtung, Besonnung:	gut
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine

Garagen und Stellplätze	
Anzahl der Stellplätze:	TG Nr. 1 (gemäß Aufteilungsplan)

Bauschäden und Mängel	
allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	keine wertrelevanten Schäden / Mängel erkennbar



Öffentlich-rechtliche Situation																					
Baulasten und Denkmalschutz																					
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.																				
Denkmalschutz:	Das Gebäude wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Denzlingen geführt, was auf Grund des Baujahres und der Unterlagen plausibel ist.																				
Naturschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Naturschutzgebiet.																				
Wasserschutz:	<p>Es wurde die Hochwassergefahr überprüft. Das Bewertungsobjekt wird in die Gefährungsklasse (GK): 1 eingestuft.</p> <p>Danach kann jedes Gebäude einer der insgesamt vier Gefährungsklassen zugeordnet werden:</p> <p>GK 1 nach gegenwärtiger Datenlage nicht vom Hochwasser größerer Gewässer betroffen,</p> <p>GK 2 statistisch seltener als einmal in 100 Jahren ein Hochwasser („HQ100“), und die bei einem „extremen Hochwasser“ (HQextrem) ebenfalls überflutet sein können.</p> <p>GK 3 statistisch einmal in 10 bis 100 Jahren ein Hochwasser sowie</p> <p>GK 4 statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser („HQ10“).</p>																				
 <p>Information zu Überflutungsflächen und -tiefen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>UF</th> <th>UT [m]</th> <th>WSP [m ü. NHN]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10-jährliches Hochwasser (HQ10)</td> <td>■</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50-jährliches Hochwasser (HQ50)</td> <td>■</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>100-jährliches Hochwasser (HQ100)</td> <td>■</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Extrem Hochwasser (HQEXTREM)</td> <td>■</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Basis der verfügbaren Daten geschätzt. Überflutungstiefen sind in Metern über dem Meeresspiegel angegeben. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Umkleeräumen betroffen sind. Das Höhenzugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170. EPSG: [unbekannt]</p> <p>■ mögliche Änderung / Fortschreibung</p> <p>Überflutungsflächen</p>			UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]	10-jährliches Hochwasser (HQ10)	■	-	-	50-jährliches Hochwasser (HQ50)	■	-	-	100-jährliches Hochwasser (HQ100)	■	-	-	Extrem Hochwasser (HQEXTREM)	■	-	-
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]																		
10-jährliches Hochwasser (HQ10)	■	-	-																		
50-jährliches Hochwasser (HQ50)	■	-	-																		
100-jährliches Hochwasser (HQ100)	■	-	-																		
Extrem Hochwasser (HQEXTREM)	■	-	-																		

Altlasten:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise (aktuelle oder historische Nutzung) erkennbar, die einen Altlastenverdacht begründen würden. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegt außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Im Rahmen der Bewertung wird unter Berücksichtigung der vorstehend erwähnten Auskunft von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grundstücks ausgegangen.

10 Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Baujahresübliche Ausführung in einer guten Ausstattung. Gut bewirtschafteter und gepflegter Zustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes inkl. Außenanlagen.

Aufzug vom UG bis EG

Gegensprechanlage ohne Video

Bodenbeläge in der Wohnung Fliesen und Parkett.

PVC-Sprossen-Fenster mit Isolierverglasung und manuellen Rollläden

Wannenband

Hänge WC mit Unterputzspülkasten

11 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.



Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	2005
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23 %			100 %			12 von 23
Dach	15 %			100 %			8 von 15
Fenster und Außentüren	11 %			100 %			6 von 11
Innenwände und -türen	11 %			100 %			6 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %			100 %			6 von 11
Fußböden	5 %			100 %			2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9 %			100 %			4 von 9
Heizung	9 %			100 %			4 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6 %			100 %			3 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							51 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) 60 + (80-60) X 51/ 100 = 70							70

(*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0 %, die höchste



it 100 %, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude

Modernisierungsmaßnahmen	— Modernisierungsgrad —				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	•				(2)	
▶ Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe					(20)	0,00

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, Gebäudealter 16 Jahre und 0,00 Bewertungspunkten:

_____ Modernisierungsgrad (Auszug GND = 70 Jahre) _____

Gebäudealter	Jahre RND ≤ 1 Punkt	Jahre RND 4 Punkte	Jahre RND 8 Punkte	Jahre RND 13 Punkte	Jahre RND ≥ 18 Punkte	resultierende RND (*)
15	• 55 •	55	55	57	60	55
20	• 50 •	50	51	54	58	50
RND nach Tabelle bei einer GND von 70 Jahren und Gebäudealter 16 Jahre:						54

Hieraus errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	54
--	----

(*) Die Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt durch Interpolation im markierten Bereich der Tabelle unter Berücksichtigung der vergebenen Modernisierungspunkte und dem Gebäudealter von 16 Jahren.

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	54 Jahre
---	-----------------

Da der TG Stellplatz im gleichen Gebäude integriert ist, wird die RND für diesen ebenfalls so in Ansatz gebracht.



Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Wohnung 7		46,32
Summe aller Flächen		46,32

Die Nutzfläche des TG Stellplatz ist für die Wertermittlung irrelevant, da dieser pauschal vermietet ist.



12 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

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

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

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 10 - 12 ImmoWertV) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

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

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

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des

Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

PLZ, Ort	PSZ <i>Musterstadt</i>
Straße, Hausnummer	<i>Musterstraße XX</i>
Einwohnerzahl	XX.XXX
Grundstückswertinformationen	480,00 €/m ²
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte <i>Musterstadt</i> zum



Bemerkungen	<p>Stichtag 31.12.2018. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.</p> <p>Die Ermittlung des Grundstückswertes beruht auf einem zonalen Wert. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um Wohnbauflächen. Es liegt der Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV 'Baureifes Land' vor und der beitragsrechtliche Zustand gemäß BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) ist erschließungsbeitragsfrei. Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.</p>
Lageeinschätzung (Wohnen)	
Lage im Verhältnis zum Kreis	überdurchschnittlich
Vergleichsmieten Wohnen	
Vorschlagswert (Spanne)	9,68 (7,94 – 11,68) €/m ²
Bemerkungen	Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 163 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk XXXXX) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum April 2018 bis März 2021 zugrunde.
Vergleichsmieten Stellplatz (innen)	
Vorschlagswert (Spanne)	48,09 (37,41 – 61,81) €/Stellplatz
Quelle	on-geo Vergleichspreis-Datenbank
Bemerkungen	Es wurden 1066 Objekte im Umkreis von 7 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2021). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse zum März 2021 angepasst.
Vergleichspreise Wohnen	
Vorschlagswert (Konfidenzintervall)	3.448 (2.961 – 5.015) €/m ²
Bemerkungen	Es wurden 1283 Vergleichsobjekte im Umkreis von 6,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2021). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,8 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.
Liegenschaftszinssatz	
Min.	1,25 %
Max.	2,25 %
Quelle	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte <i>Musterbundesland - Musterlandkreis</i> - Mehrere Orte zum Stichtag 01.01.2020. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze.
Bemerkung	Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Eigentumswohnung. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.



Ertragswertberechnung: Wohnung

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	46,32 m ²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 6.000,00 €
<small>(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 10,79 € je m²)</small>		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 853,28 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		5.146,72 €

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
durchschnittliche marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	50,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 600,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 131,03 €
Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr		= 468,97 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	23.078,98 €	
Liegenschaftszinssatz	1,50 %	
Gesamt-Reinertrag		5.615,69 €
<small>(Wohnen: 5.146,72; Garagen/Stellpl.: 468,97)</small>		
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag		- 431,61 €
<small>23.078,98 € x 1,50 % = 431,61 €</small>		
Gebäudeertrag		= 5.184,08 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 54 Jahren Restnutzung und 1,50 % Liegenschaftszinssatz		x 36,8305
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 190.932,57 €
vorläufiger Ertragswert Mehrfamilienhaus		190.932,57 €

Zusammenfassung

Ertragswert Mehrfamilienhaus	+	190.932,57 €
Bodenwert	+	28.773,79 €
Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	219.706,36 €



Rohrertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohrertrag auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 18 Abs.2 ImmoWertV). Die Basis für den Rohrertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohrertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflä- chen	marktübliche Nettokaltmiete		
		pro m ² lich	monatlich	jähr- lich
Wohnen				
Wohnung 7	46,32 m ²	10,79 €	500,00 €	6.000,00 €
Summe / Rohrertrag Wohnen			500,00 €	6.000,00 €
T Garagen/Stellplätze				
T Garage/Stellplatz 1			50,00 €	600,00 €
Summe / Rohrertrag T Garagen/Stellplätze			50,00 €	600,00 €
Summe / Rohrertrag			550,00 €	6.500 €

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag seit dem 01.06.2021 vermietet.

Der Mietvertrag ist auf 1 Jahr abgeschlossen und für 500 Euro / Monat. Dies entspricht einer nachhaltig und marktüblich erzielbaren Miete in *Musterstadt*.

Es war eine übliche Preispanne für Wohnungen mit rd. 50 m² und einem mittleren Ausstattungsstandard von 7,80 €/m² bis 12,20 €/m² Wohnfläche online und in einschlägigen Portalen recherchierbar.

Der TG Stellplatz war auch zum Stichtag für 50 Euro/mtl. Vermietet.
Auch dieser Mietertrag ist als marktübliche Miete in *Musterstadt* einzustufen.

Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:



Wohnflächen	10,79 € je m ²
Garagen	50,00 € je Einheit

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten:

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	334,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	8,62 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	120,00 €
Gesamt	853,28 €

Für TG Stellplatz wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	36,43 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	82,60 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	12,00 €
Gesamt	131,03 €

Liegenschaftszinssatz

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



Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wurde, wie in der Ertragswertermittlung dargestellt, angesetzt. Der Ansatz erfolgt in Anlehnung an die Daten des Immobilienverbandes IVD und an den Auswertungen des Gutachterausschuss *Musterstadt A* und *Musterstadt B*

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz wird im Hinblick auf die genannten Recherchedaten sowie die Lage und Objekteigenschaften (ETW mit TG Stellplatz) als plausibel eingeschätzt

13 Wertableitung

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

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(4.743,23 € pro m ²)	219.706,36 €
--------------	----------------------------------	--------------

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in *Musterstadt*, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts „Eigentumswohnung *Musterstraße XX* in PSZ *Musterstadt*“ zum Wertermittlungstichtag 30.08.2021 sachverständig geschätzt auf

220.000 €

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

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Für vom Auftraggeber oder Dritte übergebene Informationen oder Ansätze wird keine Gewähr und Haftung übernommen. Das Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den genannten Zweck erstellt. Eine etwaige Weitergabe ist nicht gestattet und verpflichtet ggf. zu Schadenersatz und entbindet den Sachverständigen von seiner Haftung.



Es wird die Mängelfreiheit, formelle und materielle Legalität der Bebauung und Nutzung und Schadfreiheit sowie keine weiteren wertrelevanten Umstände unterstellt.

Für vom Auftraggeber oder Dritte übergebene Informationen oder Ansätze wird keine Gewähr und Haftung übernommen. Die Marktschätzung wurde ausschließlich für den Eigentümer erstellt. Eine Weitergabe ist nicht gestattet und verpflichtet ggf. zu Schadenersatz.

Musterstadt, den 12.09.2021

Frau Mustermann – öbuv Sachverständige

Unterschrift + Stempel



14 Anlagen:

Lageplan:



Fotos vom Ortstermin:



