

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB der Liegenschaft

**Flst. 12345
Musterstr. 123
12345 Musterstadt**

Gebäude und Freifläche
Grundstück bebaut mit Vierfamilienhaus, Garagen und Stellplätzen



Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch für das o. g. bebaute Grundstück zum Zweck der Vermögensübersicht.

Auftraggeber: Erbengemeinschaft Familie Mustermann, vertreten durch Herrn Mustermann

Verkehrswert: **123.456, - Euro.**
(Summe insg.) (gem. § 194 BauGB)

Bewertungs- und Qualitätsstichtag: 15.08.2019

Auftragsdatum: 10.08.2019
Gutachtendatum: 29.08.2019

Sachverständiger: **Marc-Emanuel Bühler,**
Master of Arts in Management, Bachelor of Arts in Betriebswirtschaftslehre, Dipl.-Immobilienwirt (DIA), Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten sowie Beleihungswertermittlung, DIA-zertifizierter Sachverständiger für Beleihungswertermittlung, Immobilienverwalter (IHK).

Zentrale:
REHKUGLER & BÜHLER GmbH
Immobilienfachverständige
Paulinenstr. 57
88046 Friedrichshafen

Niederlassungen in:
- Göppingen
- Schwäbisch Gmünd
- Ravensburg
- Tettnang

Gutachtennummer: 19.105VGA

INHALTSVERZEICHNIS

1	Abkürzungsverzeichnis	6
2	Übersichtsblatt	7
3	Allgemeine Angaben	8
3.1	Auftrag	8
3.2	Definition Verkehrswert (Marktwert)	8
3.3	Objektbesichtigung	8
3.4	Unterlagen	9
3.4.1	Folgende Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.....	9
3.4.2	Folgende Informationen wurden vom Sachverständigen beschafft	9
3.5	Grundbuchdaten	10
4	Lage	11
4.1	Makrolage	11
4.1.1	Basisdaten von Musterstadt	11
4.1.2	Stadtcharakteristik und Sehenswürdigkeiten	11
4.1.3	Verkehr.....	11
4.1.4	Flächen	12
4.1.5	Bevölkerungsentwicklung von Musterstadt	12
4.1.6	Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Musterstadt	13
4.2	Mikrolage	14
4.2.1	Lagemerkmale.....	14
4.2.2	Anbindung an die Verkehrsstruktur und Entfernungen.....	15
4.2.3	Freizeit	15
4.2.4	Bildung	16
5	Grundstück	16
5.1	Grundstücksbeschreibung	16
5.2	Erschließung.....	17
5.3	Außenanlagen	18
5.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
5.3.2	Sondernutzungsrechte.....	18
5.4	Gesamtbeurteilung der Lage.....	18

5.5	Baurechtliche Situation	19
5.5.1	Öffentlich-rechtliche Situation	19
5.6	Baulasten.....	19
5.7	Altlasten.....	20
5.8	Denkmalschutz	20
5.9	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation.....	20
5.10	Anmerkungen zu den Erhebungen.....	21
5.10.1	Baulicher Zustand und Mängel	21
5.11	Mietverhältnisse und wirtschaftliche Gegebenheiten.....	21
6	Gebäudebeschreibung	22
6.1	Vorbemerkungen für die Gebäudebeschreibung	22
6.2	Objektbeschreibung	22
6.3	Konstruktive Merkmale	23
6.4	Nutzungseinheiten	25
6.5	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	26
6.5.1	(1) Wohnung im Kellergeschoss / UG.....	26
6.5.2	(2) Wohnung im Erdgeschoss:.....	29
6.5.3	(2) Wohnung im 1. OG:.....	32
6.5.4	(3) Wohnung im DG:.....	32
6.6	Nebengebäude	34
6.6.1	Garage	34
6.7	Energetische Eigenschaften	35
6.8	Vermarktungschance der Immobilie	35
6.8.1	Beurteilung der Gesamtanlage	35
6.9	Instandhaltung/Modernisierung	35
7	Wertermittlung	36
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	36
7.2	Flächen und Maß der baulichen Nutzung.....	37
7.2.1	Vorbemerkungen	37
7.2.2	Grundstücksgröße	37
7.2.3	Überbaute Fläche:.....	37
7.2.4	Bruttogrundfläche	38

7.2.6	Grundfläche.....	39
7.2.7	Grundflächenzahl	39
7.2.8	Geschossfläche.....	39
7.2.9	Geschossflächenzahl	39
7.2.10	(1) Wohnfläche Whg. UG.....	40
7.2.11	(2) Wohnfläche, Whg. EG.....	40
7.2.12	(3) Wohnfläche, Whg. 1. OG	40
7.2.13	(4) Wohnfläche, Whg. DG.....	41
7.3	Bodenwert	41
7.3.1	Vorhandene Bebauung.....	41
7.3.2	Vergleichswerte.....	41
7.3.3	Bodenrichtwert	42
7.3.4	Marktkonformer Bodenwert	43
7.3.5	Gesamtsumme marktkonformer Bodenwert.....	44
7.3.6	Baujahr / Baualter / Nutzungsdauer.....	44
7.3.7	Vertraglich erzielbarer Rohertrag.....	48
7.3.8	Bewirtschaftungskosten.....	50
7.3.9	Liegenschaftszinssatz	51
7.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	53
7.4.1	(1) Whg. UG	53
7.4.2	(2) Whg. EG:	53
7.4.3	(3) Whg. 1. OG	53
7.4.4	(4) Whg. DG:	53
7.5	Ertragswert	54
7.6	Verkehrswert (Marktwert).....	55
7.6.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	55
7.6.2	(1) Verkehrswert.....	55
8	Erklärung.....	56
9	Rechtsgrundlagen	57
10	Literaturverzeichnis.....	58
11	Anlagenverzeichnis	60
11.1	Anlage 1: Auszug aus der Stadtkarte sowie Regiokarte.....	61

11.2 Anlage 2: Lageplan	62
11.3 Anlage 3: Wohnflächenberechnung	63
11.4 Anlage 4: Umbauter Raum, GF, ÜGF	65
11.5 Anlage 5: Grundriss Untergeschoss	67
11.6 Anlage 6: Grundriss EG und 1. OG	68
11.7 Anlage 7: Grundriss: DG	69
11.8 Anlage 8: Gebäudeschnitt	70
11.9 Anlage 9: Hochwasserrisikoabfrage	73
11.10 Anlage 10: Bebauungsplan	74
11.11 Anlage 11: Ortsübliche Vergleichsmiete, DG-Wohnung	75
11.12 Anlage 12: Fotos des Bewertungsobjekts	76
11.13 Anlage 13: Energieausweis	92

1 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
Bj.	Baujahr
BNK	Baunebenkosten
BRW	Bodenrichtwert
BOG	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale
BW	Bodenwert
BV / II. BV	Berechnungsverordnung / II. Berechnungsverordnung
bzw.	Beziehungsweise
ca.	circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrie Norm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
€ / m ²	Euro pro Quadratmeter
GBB	Grundbuchblatt
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
LBF	Leibrentenfaktor
LBO	Landesbauordnung
LZ / LZS	Liegenschaftszinssatz
m ²	Quadratmeter
MEA	Miteigentumsanteil(e)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
p.a.	per anno (pro Jahr)
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Rohertrag
ReE	Reinertrag
SW-RL	Sachwert-Richtlinie
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WoFIV	Wohnflächenverordnung

2 Übersichtsblatt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Vierfamilienhaus: - 4 Wohnungen - 2 Pkw-Außenstellplätze - 2 Pkw-Garagen (mit davorliegenden Stellplätzen)	
Adresse:	Musterstr. 7, 12345 Musterstadt, Stadtbezirk Musterort	
Bewertungszweck:	Vermögensübersicht im Rahmen einer Erbaueinandersetzung	
Bewertungsdaten:	Auftragsdatum:	10.08.2019
	Wertermittlungsstichtag:	15.08.2019
	Qualitätsstichtag:	15.08.2019
	Ortstermin:	15.08.2019
	Datum des Gutachtens:	29.08.2019
Genehmigungsdaten:	Baugenehmigung vom:	16.05.1972
Grundstücksdaten:	Flurstücksnummer:	123/45
Gebäudedaten:	Bewertetes Baujahr:	1977
	Bewertetes Baualter:	42 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	38 Jahre
	Anzahl Wohneinheiten insg.:	4
	Anzahl Gewerbeeinheiten insg.:	0
Flächendaten:	Grundstücksgröße absolut:	550 m ²
	Bruttogrundfläche:	576 m ²
	Umbauter Raum:	1399 m ³
	Geschossfläche:	451 m ²
	Gesamte Wohnfläche:	349 m ²
	Pkw-Außenparkplätze:	2
	Pkw-Garagenplätze:	2
	Pkw-Außenparkplätze vor Garage:	2
	Apartment im Keller:	62 m ²
	Erdgeschosswohnung	105 m ²
	Wohnung im 1. OG:	105 m ²
	Dachgeschosswohnung:	77 m ²
Mietpreise:	Apartment im Keller (62m ²) - vertraglich	380 € bzw. 6,13 € / m ²
	Erdgeschosswohnung (105 m ²) - vertraglich	800 € bzw. 7,62 / m ²
	Wohnung im 1. OG: (105 m ²) - vertraglich	650 € bzw. 6,19 / m ²
	Dachgeschosswohnung: (77 m ²) - marktüblich	642,90 € bzw. 8,35 € / m ²
	PKW-Außenstellplatz - vertraglich inkludiert	0,-
	PKW-Garagenplatz -vertraglich inkludiert	0,-
Bodenwert:		
	Bodenrichtwert	325 € / m ²
	550 m ² * 325 €/m ²	178.750,00
	Summe Bodenwert rd.	123.000,00
Ertrags- und Verkehrswert:		
	Liegenschaftszinssatz 4-Fam.-Haus.	2,8 %
	Vorläufiger Ertragswert:	596.253,13
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Einbauküchen / Zubehör /Sicherheitsabschlag insg.:	2700,- €
	Jahresrohertrag:	29.674,80
	Bewirtschaftungskosten:	6.685,50
	Ertragswert:	598.953,13
	Summe Ertragswert insg. rd.:	123.456, - €
	Summe Verkehrswert insg. rd.:	123.456, - €

3 ALLGEMEINE ANGABEN

3.1 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Muster-Str. 7 in 12345 Musterstadt (Musterort), zum Bewertungsstichtag 15. August 2019 und zum Qualitätsstichtag 15. August 2019.

Bewertet werden soll:

Gebäude mit Freifläche:

Grundstück, bebaut mit Vierfamilienhaus (nicht nach WEG-geteilt):

4 Wohnungen:

- Whg. UG
- Whg. EG
- Whg. 1. OG
- Whg. DG

Sowie:

- 2 Pkw-Außenstellplätze,
- 2 Einzelgaragen mit davorliegenden Außenstellplätzen

3.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“¹

3.3 Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung hat am 15. August 2019 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Frau Mustermann, Herr Mustermann
- Herr Marc-E. Bühler (Sachverständiger)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten das gesamte Objekt besichtigt, werden jedoch mit Ausnahme der Wohnung im 1. OG sowie der Garagen.

¹ § 194 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert

3.4 Unterlagen

3.4.1 Folgende Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt

- Vollmacht des Eigentümers zur Einholung weitere Auskünfte und Dokumente (vom 15.08.2019)
- Grundbuchauszüge vom 10.01.2019
- Diverse Baupläne
- Mietverträge

3.4.2 Folgende Informationen wurden vom Sachverständigen beschafft

- Auszug aus dem Bebauungsplan „Altes Muster“ mit rechtsverbindlichen Änderungen.
- Auskunft zu Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und zu Bodenrichtwerten vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Musterstadt
- Grundstücksmarktbericht 2019 der Musterstadt
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt in Musterstadt
- Regio- und Stadtkarte
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung am 15.08.2019
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.
- Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 29.08.2019
- Altlastenauskunft (negativ) vom 23.08.2019
- Grundrisspläne der Wohnung, vom Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Schnitte im Bilddateiformat.
- Baugenehmigung vom 16.05.1972.
- Bauantrag vom 17.03.1972

4 LAGE

4.1 Makrolage

4.1.1 Basisdaten von Musterstadt

Stadt:	Musterstadt, Stadtteil Muster
Bundesland:	Baden-Württemberg
Geographische Lage:	Südwestliche Lage Deutschlands
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Einwohnerzahl Stadt:	Musterstadt: 57558 ²
Postleitzahl:	12345
Vorwahl:	54321
Höhe:	302 m ü. NHN, (Musterstadt: 323 m ü. NHN)
Fläche:	6,61 km ² (Musterstadt: 59,23 km ²)
Bevölkerungsdichte:	1.122 Einwohner/km ² (Musterstadt 972 Einwohner je km ²)
Stadtgliederung:	Musterdorf als Stadtbezirk (Kernstadt Musterstadt mit insg. 7 Stadtbezirken)

4.1.2 Stadtcharakteristik und Sehenswürdigkeiten

Musterstadt liegt auf 302 m ü. NN und ist ein Stadtbezirk im Westen von Musterstadt. Es handelt sich um einen nachgefragten Stadtteil von Musterstadt. Sehenswürdigkeiten im Ort selbst sind die Stadtkirche aus dem Jahr 1200 sowie das Rathaus. Die Musterstadt (Große Kreisstadt sowie Mittelzentrum) ist bedeutender Wirtschaftsstandort mit langer industrieller Tradition bekannt. Im Mustertal gelegen, verfügt Musterstadt über eine verkehrsgünstige Anbindung und bieten zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote sowie ansprechende Einkaufsmöglichkeiten.

4.1.3 Verkehr

Musterstadt verfügt über einen Bahnhof. Hier halten stündlich Regionalbahnen sowie der Regionalexpress der "Mustertalbahn" auf der Verkehrsachse Stuttgart - Ulm - München. Muster verfügt auch über zwei Anschlussstellen an die B 12345, die südlich von Muster in Richtung Stuttgart bzw. Ulm führt. Auch zur etwas weiter südlich verlaufenden Musters Autobahn, der „A1234“ sind es nur wenige Kilometer.

² Zum 31.12.2018

4.1.4 Flächen

Flächen nach Nutzungsart:	100%	ha
Gebäude- und Freifläche:	20,0	1185
Landwirtschaftsfläche:	45,1	2673
Waldfläche:	22,0	1305
Verkehrsfläche:	9,1	539
Erholungsfläche:	2,1	127
Sonstige Flächen:	0,9	51
Wasserflächen:	0,7	43
Gesamtfläche Stadt Musterstadt:		5923

4.1.5 Bevölkerungsentwicklung von Musterstadt

Die Region Stuttgart und insbesondere Musterstadt ist eine Zuzugsregion. Damit einher geht eine stetig steigende Bevölkerungszahl die eine hohe Nachfrage nach Wohnraum nach sich zieht. Prognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl in Musterstadt von 2019 (57621 Personen) bis im Jahr 2035 auf ca. 59015 Personen weiter ansteigt und danach stagniert.³

Einwohnerentwicklung

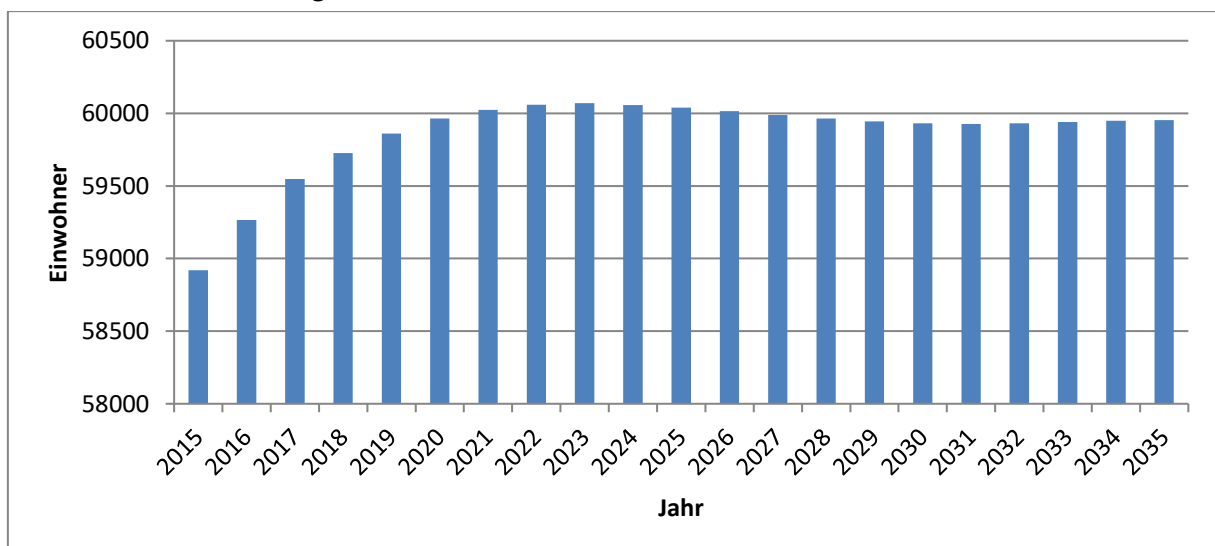


Abb. 1: Bevölkerungsfortschreibung / Einwohnerentwicklung von Musterstadt im Zeitraum 2015 bis 2035

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

³ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter der Einwohner von Musterstadt ist in einem 13-Jahres-Zeitraum (2004 bis 2017) von 42,3 Jahren auf 44,1 Jahre angestiegen und hält sich in den vergangenen vier Jahren bis zum Jahr 2017 weitgehend konstant in diesem Bereich. Die Entwicklung zeigt zwar einen demographischen Wandel, dessen Ausmaß jedoch noch keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat. Abbildung 2 zeigt diese Entwicklung:

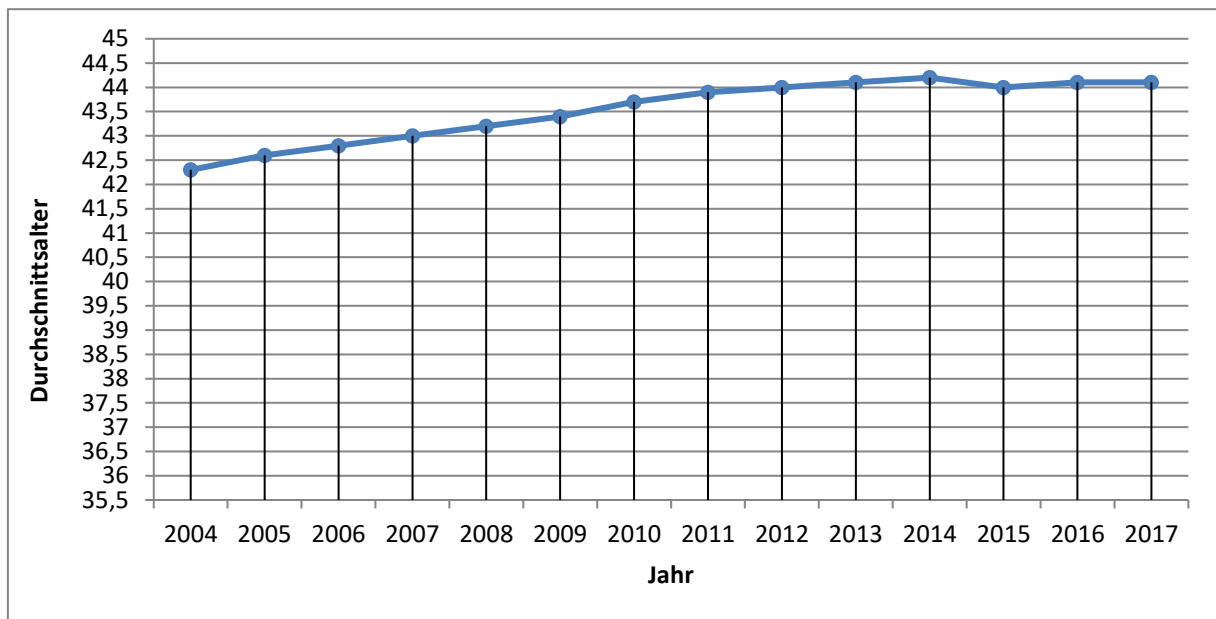


Abb. 2: Altersentwicklung der Einwohner von Musterstadt im Zeitraum 2004 bis 2017

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4.1.6 Wirtschaftsstruktur- und Arbeitsmarktdaten von Musterstadt

In Musterstadt ist Firma X und Firma Y sowie zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe.

In der Musterstadt sind Industrieunternehmen wie z. B. Firma X, Firma Y und Firma Z. Des Weiteren sind zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerksbetriebe ansässig. Musterstadt hat sich außerdem als Hochschulstandort etabliert und verfügt über ein wichtiges Kreiskrankenhaus.

Durch den Bahnhof mit IC-Halt und die Musterstraße 12345 die im südlichen Stadtbereich verläuft, sowie der südlich liegenden Anschlussstelle an die Musterautobahn „A12345“ ist Musterstadt ein wichtiger Verkehrsknoten.

Beeinträchtigungen / Sonstige Immissionen:	Keine wahrnehmbaren sonstigen Belästigungen.
Hochwasserrisiko:	Keine Einträge, Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (siehe Anhang)
Infrastruktur:	Durch die Lage am Ortsrand befinden sich die Geschäfte des täglichen Bedarfs noch in Laufweite (bspw. Bäckerei, Gaststätte, Apotheke, Friseur, Ärzte, Tankstelle). Der mittel- und langfristige Bedarf kann in Musterstadt sowie dem regionalen Umfeld gedeckt werden.

4.2.2 Anbindung an die Verkehrsstruktur und Entfernungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gesuchten Wohngebiet ca. 1 km nördlich des Ortskerns. Das Grundstück ist östlich über eine sehr wenig befahrene Straße, die „Muster-Straße“ erreichbar. Es ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar südlich ca. 190 m von der Grundstückszufahrt entfernt. Der Anschluss an das überregionale Straßennetz ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Entfernungen (alle Streckenangaben sind Fahrstrecken):

	Name	Entfernung
Verkehrsverbindungen: (Fahrstrecken)	● Bushaltestelle „Max-Musterstraße“	ca. 190 m
	● Bundesstraße B 999:	ca. 5 km
	● Bundesstraße B 888:	ca. 25 km
	● Musterautobahn A123:	ca. 29 km
	● Bahnhof Muster:	ca. 1,2 km
	● Bahnhof Musterstadt mit IC-Anbindung:	ca. 3,6 km
	● Flughafen Stuttgart:	ca. 36 km
● Landeshauptstadt Stuttgart:	ca. 41 km	

4.2.3 Freizeit

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsrand. Die in 50 m nördlich gelegenen Wiesen und Wälder eignen sich für Spaziergänge. Das landschaftlich reizvolle Mustertal mit den drei Bergen „Musterberg“ und „Beispielhügel“ sowie die gute Verkehrsanbindung nach Stuttgart ermöglichen verschiedenste Freizeitaktivitäten. In Musterstadt selbst ist der Bundesweit bekannte Fußballverein „FC Musterstadt“.

ständigen organisierten Unterlagern aus der Bauakte. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt u. a. auch für die im Bodenbereich des Grundstückes und im Gebäude vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Bezüglich der vorhandenen Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller Gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

6.3 Konstruktive Merkmale

Die konstruktiven Merkmale beziehen sich, wenn nicht gesondert angegeben, auf die Baubeschreibung.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit insg. 4 Wohneinheiten.
Ursprüngliches Baujahr:	1972
Anzahl Geschosse:	Zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dach- und Kellergeschoss
Unterkellerung:	Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss (Hanggeschoss), das sowohl zu Wohnraum ausgebaut ist als auch über Kellerräume verfügt (Waschraum, Heizungsraum und Lagerräume).
Fundamente:	Stampfbeton.
Treppen:	Fertigteiltreppen. Geländer aus Metall im Farbton Weiß mit schwarzem Handlauf.
Wände im Treppenhaus:	Die Wände sind tapeziert und vermutlich noch aus dem Baujahr.
Böden im Treppenhaus:	Die Geschosseebenen sind mit quadratischen, hellen Natursteinplatten belegt. Die Treppenstufen sind mit ebensolchen Natursteinplatten jedoch in länglicher Form belegt.
Bauweise:	Massive Bauweise (Stahlbeton und Gasbetonsteine).
Umfassungswände:	Gasbeton Großtafel Bauweise (B160).
Trennwände:	UG: Beton B 160. Erd-/Ober-/Dachgeschoss: Gasbeton.
Geschossdecken:	Stahlbeton.

Modernisierungselemente:	Erreichte Punkte:	Max. Punkte:
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	0,5	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	0,25	2
Modernisierung der Heizungsanlage:	0	2
Wärmedämmung der Außenwände:	0	4
Modernisierung von Bädern:	1	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	0,5	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	0	2
Summe Punkte:	2,25	20

In der Sachwert-Richtlinie wird nachfolgende Tabelle zur Bestimmung des Modernisierungsgrades aufgeführt.¹⁴

Modernisierungsgrad:	Bezeichnung:	Punkte:
1	Nicht modernisiert:	≥ 1
2	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung:	4
3	Mittlerer Modernisierungsgrad:	8
4	Überwiegend modernisiert:	13
5	Umfassend modernisiert	≥ 18

Bei dem zu bewertenden Objekt liegt mit **2,25 Punkten** rechnerisch keine Modernisierung vor.

Bestimmung der Restnutzungsdauer:

Es zeigt sich, dass eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer mittels der zuvor beschriebenen Differenzbildung in der Regel nur bei neueren Gebäuden angewendet werden kann. Bei älteren Gebäuden hängt diese Restnutzungsdauer entscheidend von den laufend durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ab. Eventuelle Modernisierungen führen zu einer Verlängerung, wesentliche Unterhaltungsrückstände zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer. Die rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer könnte bei älteren Gebäuden zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es sinnvoller, die Restnutzungsdauer für die zu bewertenden Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die

¹⁴ Vgl. Sachwert-Richtlinie, Anlage 4, Nr.1.

7.2.6 Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind. Die zulässige Grundfläche ist der berechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Auch wird auf die Vorschriften der jeweils gültigen BauNVO verwiesen - im Allgemeinen § 19 BauNVO.

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	Fläche m ²
5,825 x 10,00 m	58,25
8,075 x 10,00 m	80,75
Summe Grundfläche:	139,00

7.2.7 Grundflächenzahl

Überbaute Fläche	m ²
Überbaute Fläche	172
Gesamtfläche des Grundstücks:	550
Grundflächenzahl (GRZ = Überbaute Grundfl. ÷ Gesamtfläche d. Grundst.)	0,31

7.2.8 Geschossfläche

Geschossflächenzahl (baurechtlich relevant): Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln, im Allgemeinen § 20 BauNVO.

Berechnung der Geschossfläche	m ²
UG: $(5,825 \times 10) + (2,975 \times 2,76) = 58,25 + 8,21$	66,46
EG: Wie Grundfläche	139
OG: Wie Grundfläche	139
DG: $(13,90 \times 7,72) ./ 3,275 \times 1,60 ./ 3,175 \times 0,30 = 107,30 ./ 5,24 ./ 0,95$	101,11
+ $4,46 \times 1,1,4 = 5,08 \text{ m}^2$	106,19
Geschossfläche (GF) insgesamt¹⁰	450,65
Geschossfläche (GF) insgesamt rd.:¹¹	451

7.2.9 Geschossflächenzahl

¹⁰ Siehe hierzu auch Flächenberechnung des Architekten in 2005.

¹¹ Siehe hierzu auch Flächenberechnung des Architekten in 2005.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	450,65
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	550
Geschossflächenzahl (GFZ = GF ÷ GFG)	0,82

7.2.10 (1) Wohnfläche, Whg. UG

Für die Wohnfläche ist die genehmigte Wohnfläche der Baugenehmigung und Flächenberechnung des Architekten aus dem Jahr 1972 maßgeblich.

Wohnfläche		Fläche m²
Wohnung (bereinigt um -3 % Putz) zzgl. Schlafzimmer im Kellerraum ¹²	ca.	62
Wohnfläche insgesamt rd.	ca.	62

7.2.11 (2) Wohnfläche, Whg. EG

Für die Wohnfläche ist die genehmigte Wohnfläche der Baugenehmigung und Flächenberechnung des Architekten aus dem Jahr 1972 maßgeblich.

Wohnfläche		Fläche m²
Wohnung (bereinigt um -3 % Putz) zzgl. Kellerraum	ca.	105
Wohnfläche insgesamt rd.	ca.	105

7.2.12 (3) Wohnfläche, Whg. 1. OG

Für die Wohnfläche ist die genehmigte Wohnfläche der Baugenehmigung und Flächenberechnung des Architekten aus dem Jahr 1972 maßgeblich.

Wohnfläche		Fläche m²
Wohnung (bereinigt um -3 % Putz)	ca.	105
Wohnfläche insgesamt rd.	ca.	105

¹² Von einer Genehmigung ist auszugehen, Wanddurchbruch sowie Verschluss der Wand zum Kellerflur sind in der genehmigten Bauakte nachträglich eingezeichnet.

Vorläufiger Ertragswert

Das zu bewertende Objekt wird für gewöhnlich zur Kapitalanlage nachgefragt, teilweise auch zur Eigennutzung. Sachgerechter Weise kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Für das Ertragswertverfahren wird der Rentenbarwert (RBF) mit nachfolgender Formel ermittelt:

$$RBF = [(1 + i)^n - 1] / [(1 + i)^n \times i]$$

Basisdaten zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			
Jahr der Bewertung		2019	
Restnutzungsdauer (RND)		38	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)		2,80	%
Rentenbarwertfaktor		23,2100	RBF
Bodenwert		123.456	€
Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			123.456
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			1.234
Reinertrag (RE)			123.456
Ermittlung der Bodenwertverzinsung		Bodenwert	LSZ in %
Abzgl. Bodenwertverzinsung der bebauten Teilfläche	123.456		0,0
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			17.977,30
Kapitalisierung des jährlichen Gebäudeertragsanteils		GEA	RBF
Gebäudewert	123.456	23,2100	123.456
Zzgl. Bodenwert			12.345
Vorläufiger Ertragswert			123.456

7.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Nachfolgende Faktoren sind zu berücksichtigen:

7.4.1 (1) Whg. UG

Zubehör: Einbauküche

Musterstadt, den 29. August 2019

Marc-Emanuel Bühler

Master of Arts in Management
Bachelor of Arts in Betriebswirtschaftslehre
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken,
für Mieten & Pachten sowie Beleihungswertermittlung
DIA-zertifizierter Sachverständiger für Beleihungswertermittlung
Diplom-Immobilienwirt (DIA)
Immobilienverwalter (IHK)

8 Erklärung

Materialuntersuchungen und Bauteilöffnungen zur Beurteilung des Bauzustandes erfolgten nicht. Augenscheinliche Schäden und Mängel wurden hingegen berücksichtigt. Die Inaugenscheinnahme und Bewertung eventueller vorhandener ökologischer Altlasten und Gefährdungspotentiale war nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung und gewährleiste meine Parteilosigkeit.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung und Weitergabe an Dritte bedarf zwingend meiner Zustimmung.

Musterstadt, den 29.08.2019

Marc-Emanuel Bühler

11.12 Anlage 12: Fotos des Bewertungsobjekts



Abb. 18: Hausansicht
(Blick in nordöstliche Richtung)



Abb. 19: Hausansicht
(Blick in nordwestliche Richtung)



Abb. 20: Dachansicht
(Blick in nordwestliche Richtung)



Abb. 21: Hausansicht
(Blick in nördliche Richtung)



Abb. 22: Musterstraße
(Blick in westliche Richtung)



Abb. 23: Musterstraße
(Blick in östliche Richtung)

9 Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 2191, 2253)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2017 (BGBl. I S. 258, 261)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Art. 3 VO vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790)

DIN 277

DIN-Norm zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2005-04)

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958, 997)

SW-RL:

Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BAz AT 18.10.2012 B1)