

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 4 (2.OG)

Adresse: Referenzstraße 77
22222 Referenzstadt

Auftraggeber: Rainer Referenz
Referenzstraße 77
22222 Referenzstadt

Wertermittlungstichtag: 21. Oktober 2005

Dipl.Ing. (FH) Architektur

Conny Kahlert

**Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

**Futterstraße 1
99084 Erfurt**

Tel: 0178/8606852

Email: kahlert@wertplus.de

Internet: <http://www.wertplus.de>

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	2
2 Wertrelevante Merkmale.....	6
2.1 Lage.....	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale	8
2.4 Sonstiges.....	10
3 Wertermittlung.....	11
3.1 Vorgehensweise	11
3.2 Bodenwertermittlung	12
3.3 Ertragswert	15
4 Verkehrswert	17

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Wohnung Nr. 4 (2.OG rechts), Referenzstraße 77, 22222 Referenzstadt
Wertermittlungsstichtag und Abschluss der Recherchen	21. Oktober 2005
Ortstermin	02. Oktober 2005
Baujahr des Gebäudes	ca. 1975
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	acht
Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung	ca. 76 m ²
Kfz-Stellplatz	vorhanden
Bodenwert (rel.)	770 EUR/m ²
Grundstücksgröße	660 m ²
Bodenwert Gesamtgrundstück	508.200 EUR
Miteigentumsanteil	125/1.000
Bodenwertanteil	63.525 EUR
Mietansatz Wohnung	7,00 EUR/m ² /Monat
Mietansatz Pkw-Stellplatz	0 EUR/Monat
Rohertrag	6.384 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1155 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	4,5 Prozent
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	0 EUR
Ertragswert	42.773 EUR
EUR / m ² Wohnfläche	rd. 1400 EUR/m ²
Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4 (2.OG rechts)	107.000 EUR

1 Allgemeines

Vorbemerkung	Der Verkehrswert wird in diesem Gutachten in EUR ermittelt. Dabei werden die Eingangswerte, die noch nicht in EUR vorliegen mit dem offiziellen Umrechnungskurs umgerechnet: 1 EUR = 1,95583 DM.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
Bewertungsobjekt	<p>Es handelt sich um eine im 2. Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung in einem dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss in Referenzstadt. In dem Gebäude sind laut Teilungserklärung acht Wohnungen vorhanden.</p> <p>Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als solche an ein Paar vermietet.</p>
Grundbuchrechtliche Bezeichnung	<p>Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:</p> <p>AmtsgerichtReferenzstadt Grundbuch von.....Mustersiedlung Blatt01409 Lfd.-Nr.....1</p> <p>Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:</p> <p>125/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung.....Mustersiedlung Flur1 Flurstück-Nrn.....3233, 3236 Größe660 m²</p> <p>verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoss (rechts) und einem abschließbaren Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.</p>
Eigentümer	Als Eigentümer ist Rainer Referenz in das Grundbuch eingetragen.
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung fand am 02. Oktober 2005 statt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Herr Rainer Referenz (Mieter, Auftraggeber)• Herr Conny Kahlert (Sachverständiger) <p>Bei der Ortsbesichtigung konnten lediglich die zu bewertende Wohnung und die Pkw-Abstellplätze im Straßenbereich besichtigt werden. Die Gemeinschaftsbereiche (Treppenhaus, Dach) und die Abstellräume konnten größtenteils besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass die nicht besichtigten Gebäudebereiche keine wertrelevanten Besonderheiten aufweisen.</p>
Wertermittlungstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 21. Oktober 2005 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.
Verwalter	Laut der Teilungserklärung ist Eigentümer selbst als WEG -Verwalter tätig.
Mieter	Rainer Referenz
Dokumente und Infor-	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 04. Oktober 2005

mationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Teilungserklärung (Ur-Nr. 3652/1992 – B -) vom 15. November 1992
- Kopie aus dem Aufteilungsplan
- Auszug aus der Flurkarte vom 04.Oktober 2005
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.Oktober 2005
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.Oktober 2005
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 04.Oktober 2005
- Kopie des Mietvertrags vom 04. Juli 2002
- Bauzeichnungen (Skizze Aufmass)
- Flächenberechnungen
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

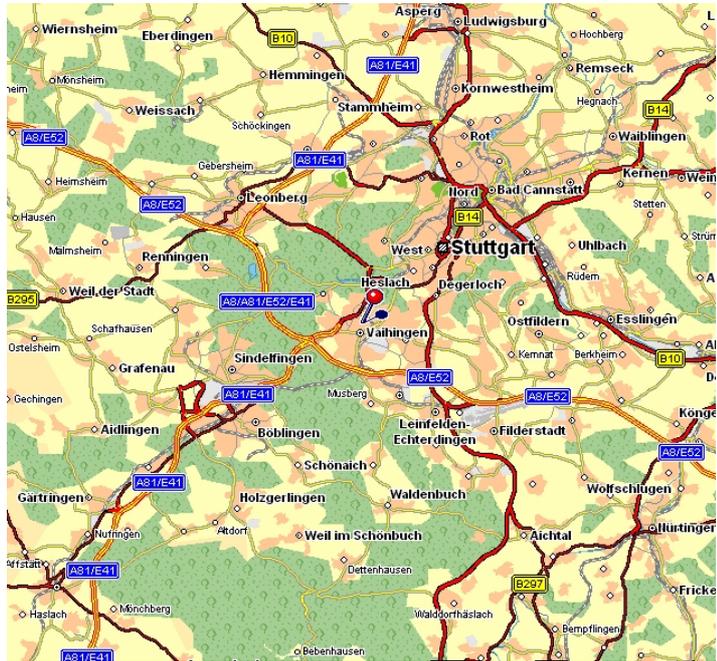
Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien(WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Wesentliche Literatur

- Jürgen-Wilhelm Streich, praktische Immobilienbewertung, 2.Auflage, Theodor Oppermann Verlag 2003
- Simon, Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken 4. überarbeitete und erweiterte Auflage 2001, Luchterhand Verlag, 2001
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 1/99, Freiburg, Haufe Mediengruppe
- Simon, WertR - Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung mit einer Einführung 3. Auflage, Rehmbau Verlag
- Baugesetzbuch, 35. Auflage, Stand 1. Mai 2003, Deutscher Taschenbuch Verlag

Lageplan Region
(ohne Maßstab)



Lageplan Stadtteil
(ohne Maßstab)



Referenzstraße 77
(Befliegung 2004)
Quelle: Stadt
Referenzstadt - Luftbild





Ansicht Referenzstraße



links, Wohnbereich
rechts, Arbeitszimmer



links, Bad
rechts, Schlafzimmer



links, WC
rechts, Flur in
Blickrichtung Küche

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none">• Stadtteil Referenzstadt - Mustersiedlung• Entfernung zum Zentrum von Referenzstadt ca. 10 km
Nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend ein- bis viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit hohem Grünanteil• Büropark in unmittelbarer Nähe• geschlossene Bauweise
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">• Autobahnanschlussstelle Referenzstadt - Süd ca. 2 km entfernt• S-Bahn-Haltestelle Österfeld etwa 700 m entfernt• Bushaltestelle in 300 m Entfernung• Flughafen Referenzstadt ca. 10 km entfernt
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">• allgemeine Wohnstraße• voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig• Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung• einseitige Grenzbebauung zum Nachbarhaus• gewachsener, normaltragfähiger Boden• ebene Erschließung
Immissionen	<p>Bei der Referenzstraße handelt es sich um eine ruhige innerörtliche Straße mit geringem Verkehrsaufkommen. Insofern sind hier keine übermäßigen Verkehrsimmissionen zu erwarten.</p> <p>Weitere Immissionen insbesondere der A 81 konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.</p>
Gestalt und Form	<ul style="list-style-type: none">• regelmäßige, rechteckige Grundstücksform
Infrastruktur	<p>Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf wird im Ortskern (ca. 500m entfernt) durch das Einkaufszentrum „Galerie“ gedeckt.</p>
Lagebeurteilung	<p>Die Wohnlage wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Referenzstadt als "mittel" eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).</p>
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	<p>Insbesondere in der Höhe des nachhaltig erzielbaren Ertrags (Miete).</p>

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

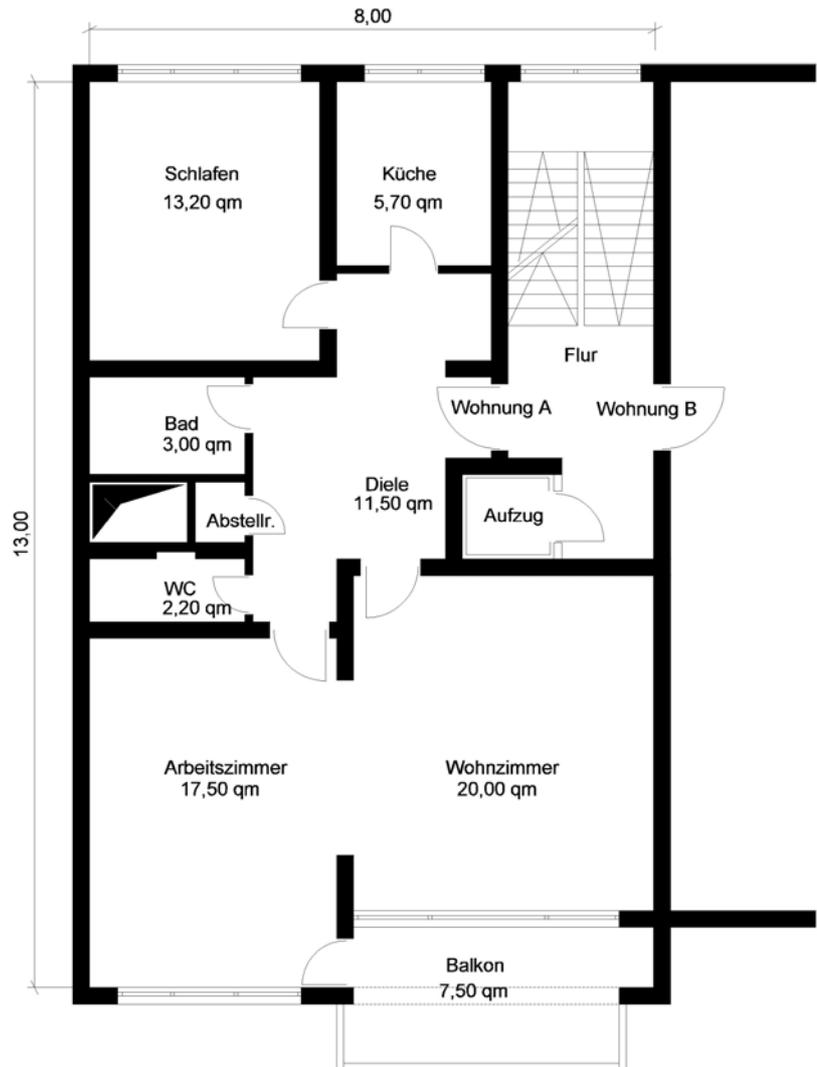
Mietvertrag	<p>Laut der mir vorgelegten Kopie des Mietvertrags begann das Mietverhältnis am 4. Juli 2002 und läuft auf unbefristete Zeit. Es ist kein Pkw - Stellplatz mit vermietet. Die Kaltmiete für die Wohnung beträgt 530 Euro. Es sind keine besonderen Vereinbarungen getroffen.</p>
Rechte und Lasten in Abt. II der Grundbücher	<p>In Abt. II des Grundbuchs sind keine Belastungen eingetragen.</p>

Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Referenzstadt vom 4. Oktober 2005 ist für das Grundstück mit der zu bewertenden Gewerbeeinheit keine Baulast eingetragen.
Baurecht	<p>Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Referenzstadt vom 4. Oktober 2005 besteht für das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung ein Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• gemischte Baufläche• Zahl der Vollgeschosse III• Geschlossene Bauweise• Geschossflächenzahl 1,0 <p>Es wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet wurden bzw. Bestandschutz genießen.</p>
Baugenehmigung für die Büronutzung	Laut dem mir vorliegenden Bauantrag wurde die Baugenehmigung für die Wohnnutzung aller acht in dem Gebäude vorhandenen Einheiten beantragt. Die auf der Grundlage dieses Antrags erteilte offizielle Baugenehmigung lag mir nicht vor.
Rückständige Zahlungen	Es ist mir nicht bekannt, ob rückständige Zahlungen vorhanden sind. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dies nicht der Fall ist.
Abgabenrechtliche Situation	<p>Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um</p> <ul style="list-style-type: none">• Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB• Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB• Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB• Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen• Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)• Versiegelungsabgaben• Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände
Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?	<ul style="list-style-type: none">• Mietvertrag/Miete nicht wesentlich wertrelevant, da im üblichen Rahmen• Rechte/Lasten in Abt. II nicht vorhanden• Baulasten nicht vorhanden• Baurecht hauptsächlich im Bodenwert• Büronutzung wird nicht berücksichtigt• Rückständige Zahlungen Annahme: nicht vorhanden• Abgabenrechtliche Situation Es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
Baujahr	vermutlich 1975
Bauweise des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise• drei Vollgeschosse• ausgebautes Staffelgeschoss• Fassaden überwiegend in Außenputz• Bitumeneindeckung• Gebäude ist unterkellert• vermutlich Betongeschossdecken• vermutlich Betongeschosstreppen• Sprechanlage vorhanden• Aufzugsanlage vorhanden, aber nicht in Funktion• übliche Außenanlagen (Zuwegung, Gartenanlage, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen)
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung	<ul style="list-style-type: none">• Fußböden überwiegend in Laminat ausgelegt• Fußboden in der Diele mit Teppich ausgelegt• Fußboden im Bad gefliest• Wände und Decken tapeziert bzw. verputzt und gestrichen• Wände im Bad gefliest• Holzfenster mit Isolierverglasung• Bad mit Wanne, Waschbecken• separates WC, Waschbecken• kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung
Zustand des Gebäudes und der Wohnung	<p>Das Gebäude befindet sich in den besichtigten Bereichen in einem normalen Unterhaltungszustand. Es konnten keine auffälligen Schäden festgestellt werden.</p> <p>Die zu bewertende Wohnung befindet sich ebenfalls in einem normalen Zustand.</p> <p>Eventuell vorhandene kleinere Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer mit enthalten. Im Übrigen wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p>
Dach	Das Dach konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch brauchbar ist.
Stellplatz	Laut Teilungserklärung und Aufteilungsplan besteht kein Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Stellplatz.
Aufteilung und wohnlich nutzbare Fläche	<p>Die zu bewertende Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wohn-/Arbeitszimmer• Küche• Diele• Bad• WC• Kleiner Abstellräume <p>Die wohnlich nutzbare Fläche beträgt rd. 76 m². Diese Fläche wurde einer Wohnflächenberechnung entnommen und anhand des bemaßten Aufteilungsplans auf Plausibilität überprüft.</p>

**Grundriss 2.OG (rechts)
mit der zu bewertenden
Wohnung**



**Anzahl der
Wohneinheiten**

Laut Teilungserklärung sind in dem Gebäude acht Wohneinheiten vorhanden.

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Hauptsächlich beim Ansatz des Rohertrags, der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Referenzstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Vorbemerkung	Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei allgemein gebräuchlichen Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.</p> <p>Hinzu kommt, dass Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt werden; auch insofern ist also ein Ertragswertdenken nicht fern.</p>
Vergleichswertverfahren	Das Vergleichswertverfahren ist sicherlich auch bei der Bewertung von Wohnungseigentum das Beste, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dies ist jedoch noch schwieriger als bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens für "ganzheitliche" Objekte, wie zum Beispiel Reihenhäuser. Es müssen auch die Miteigentumsanteile, insbesondere die Mitbenutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum, vergleichbar sein, und dies ist in der Praxis so gut wie nie möglich. Selten ist der Fall, dass sich eine vergleichbare Wohnung in demselben Haus befindet und bei der dann auch noch die Vergleichbarkeit des Miteigentumsanteils besteht.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt.
Aufbau des Ertragswertverfahrens	<p>Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt durchgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none">Rohrertrag- Bewirtschaftungskosten= Reinertrag (Bodenanteil + Wohnung)- Bodenwertanteilsverzinsung= Reinertrag (Wohnung)x Vervielfältiger= Ertragswert (Wohnung)± Sonstige wertbeeinflussende Umstände+ Bodenwertanteil= Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes, der Ertragsvervielfältiger mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

**Anmerkung zum
Vervielfältiger**

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die ange-setzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu ver-buchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung die-ses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Vervielfältiger multipliziert.

Mit dem Vervielfältiger, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegen-schaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungs-stichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkom-mastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen wor-den. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführ-ten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

3.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts der Stadt Referenzstadt durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks 740,00 €/m² zum Stichtag 31.12.2004. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,6
Grundstücksfläche	= 450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 21. Oktober 2005
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	= 3
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,0
Grundstücksfläche	= 660 m ²

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2004 und die wertbeeinflussenden Zustandmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

1. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	740 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.		+	0,00 €/m ²	
insgesamt		+		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	740 €/m ²	
2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2004	21.10.2005	x 1,0	E 01
3. Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,0	
Fläche (m ²)	450 m ²	660 m ²	x 1,0	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,0	
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,0	
Vollgeschosse	2	3	x 1,0	E 03
GFZ	0,6	1,00	x 1,16	E 04
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x 1,0	
Tiefe (m)	-	-		
Zuschnitt	Etwas ungünstig	rechteckig	x 0,95	E 05
Sonstiges				
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	770 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. insgesamt		-	0,00 €/m ²	
Relativer Bodenwert		=	740 €/m ²	
4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
Relativer Bodenwert		=	770 €/m ²	
Fläche		X	660 m ²	
Gesamtbodenwert		=	508.200 €	
Bodenwert		=	508.200 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2005 insgesamt **508.200 €**

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E01:

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag ist eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse nicht erforderlich.

E02:

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) größere Grundstücksfläche wird im Rahmen der Anpassung an die bauliche Ausnutzbarkeit mittels GFZ-Umrechnung berücksichtigt (vgl. E11)

E03:

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) höhere Geschosszahl wird im Rahmen der Anpassung an die bauliche Ausnutzbarkeit mittels GFZ-Umrechnung berücksichtigt (vgl. B11)

E04:

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) höhere GFZ (Geschossflächenzahl) wird mittels der veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten der Stadt Stuttgart berücksichtigt:

GFZ der Bewertungsgrundstückes = 1,0 => GFZ-Umrechnungskoeffizient = 1,00

GFZ des Richtwertgrundstücks = 0,6 => GFZ-Umrechnungskoeffizient = 0,86

Anpassungsfaktor: $\frac{1,00}{0,86} = 1,16$

E05:

Die Wertbeeinflussung durch die (gegenüber dem Richtwertgrundstück) ungünstige bauliche Ausnutzbarkeit wird bei der Anpassung an die bauliche Ausnutzbarkeit (vgl. B11) im Wesentlichen bereits berücksichtigt. Die darüber hinaus bestehende Wertbeeinflussung wird durch einen pauschal geschätzten Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

3.3 Ertragswert

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Bei dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man im Allgemeinen von der derzeit erzielbaren Miete aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen.

Die derzeit erzielbare Miete wird in Anlehnung an die Mietwertübersicht des Gutachterausschusses der Stadt Stuttgart ermittelt. Demnach ist für vergleichbare Wohnungen in mittlerer Lage mit normaler Ausstattung und vergleichbarer Größe eine monatliche Nettokaltmiete von rd. 7 EUR/m² erzielbar.

Diese Miete halte ich aus folgenden Gründen auch für langfristig erzielbar:

- kurze Entfernung zum Büropark „Step“
- sehr gute Verkehrsanbindung
- Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mieten lt. Marktbericht, Stadt Referenzstadt langfristig stabil bleiben

Somit ergibt sich folgender Rohertrag:

	monatliche Miete	7,00 EUR/m ² /Monat
x	Größe der Wohnung	rd. 76 m ²
=		532,00 EUR/Monat
		<hr/>
=	Gesamtmiete	532,00 EUR/Monat
x		12
=	jährlicher Rohertrag	6.384,00 EUR/Jahr

Miete lt. Mietvertrag

Die im Mietvertrag vereinbarte Kaltmiete von 532 EUR/Monat ist gleich wie die oben ermittelte nachhaltig erzielbare Miete.

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung rd. 215 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 2 Prozent des Rohertrages, das sind rd. 128 EUR /Jahr geschätzt
- Instandhaltungskosten: 9 EUR/m²/Jahr, das sind 684 EUR /Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von ca. 76m²
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß sehr gering und liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind 128 Euro / Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1155 EUR /Jahr.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt Referenzstadt gibt den Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen mit 3,5 bis 5,0 Prozent an. Ich halte im vorliegendem Fall einen Liegenschaftszins von 4,5 Prozent für angemessen.

Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden liegt bei rd. 70 Jahren (Sommer/Piebler, Gruppe 5, Seite 132). Bei einem geschätzten Alter von rd. 30 Jahren ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Vervielfältiger In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Vervielfältiger von rd. 18,04.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände Sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV konnten nicht festgestellt werden.

Bodenwertanteil Der Gutachterausschusses der Stadt Referenzstadt hat vergleichbare Wohnbauflächen in mittleren Lagen in der Mustersiedlung mit einem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert von 740 EUR/m² ausgewiesen. Nachfolgend wurde der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2004 und die wertbeeinflussenden Zustandmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst und ein Ausgangswert von 770 EUR/m² ermittelt.(s. Pkt. 3.2)

Somit erhält man folgenden Bodenwertanteil:

	Ausgangswert	770 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	660 m ²
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	508.200 EUR
x	Miteigentumsanteil	125/1.000
=	Bodenwertanteil	63.525 EUR

Es wird an späterer Stelle jedoch gezeigt, dass der Bodenwert keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert hat.

Ertragswert Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	6.384 EUR/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	1.155 EUR/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	5.229 EUR/Jahr
-	Bodenwertanteilsverzinsung	2.858 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Wohnung)	2.371 EUR/Jahr
x	Vervielfältiger	18,04
=	Ertragswert (Wohnung)	42.773 EUR
-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	0 EUR
+	Bodenwertanteil	63.525 EUR
=	Ertragswert	106.297 EUR

Plausibilitätskontrolle Eine Plausibilitätskontrolle ist über einen Vergleich des Preisspiegel 2004 des Gutachterausschusses der Stadt Referenzstadt möglich. Dieser gibt das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen in EUR/m² Wohnfläche wieder. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Wert rd. 1.400 EUR/m² Wohnfläche (Ertragswert ÷ Wohnfläche). Dieser Wert liegt etwa in der Mitte einer vom Gutachterausschuss der Stadt Referenzstadt ermittelten Bandbreite von 1.180 – 1.650 EUR/m² (Wohnungseigentum, Baujahr 1961 – 1980, mittlere Wohnlage).

Somit wird die Richtigkeit des Ergebnisses über die vom Gutachterausschuss bestätigt.

Sensitivitätsanalyse Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertänderungen reagiert. Dabei geht man von dem eingangs ermittelten Bodenwert von 770 EUR/m² aus und variiert diesen um 50 EUR/m² in beiden Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert
720 EUR/m ²	105.528 EUR
770EUR/m ²	106.297 EUR
830 EUR/m ²	107.998 EUR

Es zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswerts entscheidungsirrelevant ist.

4 Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für die Gewerbeinheit das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.

Ergebnis Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4 (2.OG rechts) zum Wertermittlungstichtag 21. Oktober 2005 geschätzt auf

107.000 EUR

(in Worten: einhundertsiebentausend Euro)

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.