

Stadthouse Immobilien, Rehwinkel 5a, 22927 Großhansdorf

Herr  
Dr. Martin Mustermann  
Musterstraße 1

**04315 Leipzig**

27.04.2017

## Immobilien-Wertexpertise

über den Marktwert (in Anlehnung an den § 194  
Baugesetzbuch) für das Bewertungsobjekt

**Mehrfamilienhaus  
Musterstraße 1  
04315 Leipzig**



**Der Marktwert der Immobilie wurde zum Stichtag  
27.04.2017**

**ermittelt mit rd.**

**446.000,00 €**

## GUTACHTERBÜRO



**STADTHOUSE IMMOBILIEN**  
JAN TSCHÖLTSCHE e.K.

EMAIL: [info@stadthouse.de](mailto:info@stadthouse.de)  
WEB: [www.stadthouse.de](http://www.stadthouse.de)

TELEFON: +49 (0)4102-891 025-0  
TELEFAX: +49 (0)4102-891 025-1

REHWINKEL 5A  
22927 GROßHANSDORF

HANDELSREGISTER NR.: HRA 8429  
REGISTERGERICHT: LÜBECK  
KAMMER: IHK LÜBECK  
UST.ID.NR.: DE 22 186 1240

## 1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Art des Bewertungsobjekts:	Mehrfamilienhaus
<u>Objektadresse:</u>	
Postleitzahl:	04315
Ort:	Leipzig
Strasse / Hausnummer:	Musterstraße 1
<u>Grundbuchangaben:</u>	
Amtsgericht:	Leipzig
Grundbuch von:	Sellerhausen
Blatt: / Lfd.Nr.:	0001 1
<u>Katasterangaben:</u>	
Gemarkung:	Sellerhausen
Flur: / Flurstück:	1 1111

## 2. GRUNDSTÜCK

Grundstücksfläche:	300	m <sup>2</sup>
Ausrichtung:	ost-	
Eckgrundstück:	nein	
Besonder Lage (im Verhältnis zur nachbarschaftlichen Bebauung):	nein	-
Übertiefes oder ungünstig geschnittenes Grundstück:	nein	-

## 3. GEBÄUDEART, BAUJAHR

Baujahr:	1900		
Gebäudeart 1:	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeart 2:	Zweispänner		
Bauweise:	massiv		
Dach:	voll ausgebaut (Walm- und Giebeldach sowie ähnliche Dachformen)		
Keller:	Kellerausbau:	voll unterkellert	nicht ausgebaut
Anzahl der (Voll-) Geschosse: <small>(ohne Dach-/Kellergeschoß)</small>	4		
Aufzug:	nein		
Nutzung 1:	Nutzung 2:	komplett vermietet	Wohnen
Gesamte Wohnfläche im Objekt:	433,05	m <sup>2</sup>	
Anzahl der Wohneinheiten:	8		
Gesamte Gewerbefläche:	0	m <sup>2</sup>	
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	0		
Anzahl der Garagenstellplätze:	0	(Stellplätze in Tiefgaragen und konventionellen oberirdischen Garagen)	
Anzahl der Außenstellplätze:	0	(auch Carports)	

#### 4. MIETERTRÄGE (Nettokaltmieten)

Erträge aus Wohnflächen:	28.200,00 € /per anno	durchschnittliche Miete m <sup>2</sup> /Monat	5,43 €
Erträge aus Gewerbeflächen:	- € /per anno	durchschnittliche Miete m <sup>2</sup> /Monat	- €
Erträge aus Stellplatzvermietung:	- € /per anno	durchschnittliche Miete €/Monat	- €
<b>28.200,00 € Nettokaltmiete per anno</b>			

#### 5. AUSTATTUNG (überwiegende Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen)

Wert(-ung) der Außenanlagen:	üblich (Standard)
Allgemeine Beurteilung:	mittel
Separates Gäste WC:	nein
Außenwohnbereich:	Balkon/Loggia/Terrasse jeweils kleiner als 10 m <sup>2</sup> Grundfläche
Abstellraum:	ja
Außenwände gedämmt (überwiegend):	ja
Heizung:	Gebäude oder Wohnungszentralheizung
Dacheindeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenster:	isolierverglast
Sonstiges:	Kernsanierung 1999. Laufende Instandsetzung 2010 + 2017.

#### 6. MODERNISIERUNGEN IN DEN LETZTEN 15 JAHREN

Bodenbeläge, Wandbekleidung und Treppenhaus:	teilweise
Bäder und WC´s (Fliesen und Sanitärobjekte):	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel):	teilweise
Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und Heizkörper:	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung):	keine
Wärmedämmung (Fassade):	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung):	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen):	keine

## 7.1 BERECHNUNGSDetails

### Differenzierte Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Stichtag	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Grundstücksfläche /m <sup>2</sup>	Zuschnitt	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	abgabenfreier Bodenrichtwert
31.12.2016	baureifes Land	frei	nicht belegt	nicht belegt	MFH, wohnen	geschlossen	nicht belegt	<b>180,00 €</b>

#### Beschreibung der Richtwerzone bzw. des Richtwertgrundstücks (sofern vorhanden)

Der amtliche Bodenrichtwert gilt für die Bodenrichtwerzone des Grundstücks und ist verkehrswertbildend.

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Grundstücksfläche /m <sup>2</sup>	Zuschnitt	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
27.04.2017	baureifes Land	frei	300	rechteckig	W (Wohnbaufläche)	geschlossen	4

#### Anpassungen an das Bewertungsgrundstück

Merkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2016	27.04.2017	1,02
Lage *	Sellerhausen	mittlere Lage	1,00
Fläche	nicht belegt	300	1,00
Geschossflächenzahl, GFZ	1,8	2,12	1,11
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00
Art der baulichen Nutzung	MFH, wohnen	W (Wohnbaufläche)	1,00
Bauweise/Anbauart	geschlossen	geschlossen	1,00
Zuschnitt	nicht belegt	rechteckig	1,00

#### \* differenzierte Lageanpassung

Lage innerhalb der Richtwerzone	1,00
Himmelsrichtung	1,00
Uferlage	1,00
Immissionen	1,00
Aussichtslage	1,00
sonstiges	1,00
<b>Lagefaktor</b>	<b>1,00</b>

<b>angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag / m<sup>2</sup></b>			<b>203,80 €</b>
<b>Fläche x / m<sup>2</sup></b>			<b>300</b>
<b>Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>27.04.2017</b>	<b>insgesamt</b>	<b>61.138,80 €</b>
<b>Zu-/Abschläge zum Bodenwert</b>			<b>- €</b>
<b>Erläuterung:</b>	-		
			<b>61.138,80 €</b>
<b>Ergebnis gerundet</b>			<b>61.139,00 €</b>

## 7.2 BERECHNUNGSDetails

### Ertragswertermittlung

#### Mehrfamilienhaus

Nutzung	Mieteinheiten	Fläche (m²)	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnen	bis 55 m² Wohnfläche		6			
Wohnen	56 m² bis 100 m² Wohnfläche		2			
Wohnen	über 100 m² Wohnfläche		0			
		433,05	8	- €	2.350,00 €	28.200,00 €
Gewerbe	im Erdgeschoß	0	0	- €	- €	- €
Stellplätze	Garagen und Außenstellplätze		0	- €	- €	- €
Summe		433,05	8		2.350,00 €	28.200,00 €

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblichen erzielbaren Nettokaltmieten durchgeführt. Der Einfluss von eventuell vorhandenen Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)						28.200,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	22,00%	(der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)				6.204,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>						21.996,00 €
<b>Reinertrag des Bodens</b>	4,25%	von	61.138,80 €			2.598,40 €
			(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)			
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>						19.397,60 €
<b>Barwertfaktor</b>	bei	4,25%	Liegenschaftszinssatz und	46	Jahren Restnutzungsdauer	
					x	20,061
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>						389.135,27 €
<b>Bodenwert</b>						61.138,80 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>						450.274,07 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	Mietabweichung p.a.	2.304,00 €		2 Jahre		
	Dynamik der Rente	0%	Kapitalisierungszinssatz	3%		
					<b>Mindermiete</b>	4.479,63 €
	Barwertfaktor	1,944283				
<b>Ertragswert</b>						445.794,44 €
					<b>Ergebnis gerundet</b>	<b>446.000,00 €</b>

Kennzahlen	
Wohnanteil am Rohertrag	100,00%
Gewerbeanteil am Rohertrag	0,00%
Stellplatzanteil am Rohertrag	0,00%
Vervielfältiger	15,81
Marktwert je m² Wohn-/Nutzfläche inkl. Stellplatzm.	1.029,90 €

### 7.3 BERECHNUNGSDetails

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	
aus Tabelle (kruzinterpolierter) Wert	4,25%
Einflussfaktor Objektgröße	1,00
Einflussfaktor Lage	1,00
Einflussfaktor Anbauart	1,00
Einflussfaktor Region	1,00
<b>ermittelter Liegenschaftszinssatz</b>	<b>4,25%</b>

Alterswertminderung	
Jahr der Verkehrswertermittlung	2017
tatsächliches Baujahr	1900
fiktives Baujahr	1992
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	72
Restnutzungsdauer (fiktiv)	46
prozentual	35,21%

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Wertbeeinflussung insgesamt
Ausstehende Abgaben, Erschließungsbeiträge u.a.:	- €
Modernisierungs- / Instandhaltungskosten:	- €
Fertigstellungskosten:	- €
Teilungskosten:	- €
Bauschäden:	- €
Sonstiges:	- €
Mehrmieten (Barwert):	- €
Mindermieten (Barwert):	4.479,63 €
Summe	4.479,63 €

**Anmerkung:**

Mustergutachten.

Die Höhe der zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden vom Auftraggeber auf Basis von Rechnungen und/oder Angeboten bzw. Schätzungen ermittelt. Es handelt sich insbesondere um eine Bewertung von Baumängeln und Bauschäden, fehlender Fertigstellung sowie ausstehender Abgaben. Funktionsprüfungen sowie bauphysikalische, chemische und andere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Einflüsse von Rechten und Belastungen (Nießbrauch, Wohnrecht, Baulasten, Mietrechten etc.) finden, sofern vorhanden, keine Berücksichtigung in dieser Wertermittlung. Mehrmieten und/oder Mindermieten, die auf Grund kurzfristig bestehender Umstände vorherrschen (z.B. zeitweilig vermietete Außenflächen, Leerstand), werden kapitalisiert und in dieser Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

### 8. VERFAHRENSWAHL

Die Verfahrenswahl für diese Marktwertermittlung wurde in Anlehnung an die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen. Um eine marktkonforme Bewertung zu erzielen, wurde auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Daten, der verfügbaren Grundstücks- und Gebäudedaten sowie der üblichen Nutzung derartiger Immobilien das Ertragswertverfahren angewandt. Ziel dieser Immobilien-Wertexpertise (in Anlehnung an den § 194 Baugesetzbuch) ist den im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Der Verkehrswert ist wie folgt definiert: "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die begrifflichen Erläuterungen sind nachfolgend detailliert aufgeführt (ImmoWertV).

## 9. VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON GRUNDSTÜCKEN (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

### § 1 Anwendungsbereich

(1) Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist diese Verordnung anzuwenden.

(2) Die nachfolgenden Vorschriften sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

### § 2 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

### § 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

(1) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

### § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

(1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

(2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).

(3) Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
2. Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
3. Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
4. Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
5. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt sind,
6. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

## § 5 Entwicklungszustand

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

## § 6 Weitere Grundstücksmerkmale

- (1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.
- (2) Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.
- (3) Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.
- (4) Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.
- (5) Weitere Merkmale sind insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Bei bebauten Grundstücken sind dies zusätzlich insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer.
- (6) Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

## § 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.



## § 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise 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.

## § 9 Grundlagen der Ermittlung

(1) Bodenrichtwerte (§ 10) und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11), Umrechnungskoeffizienten (§ 12), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14).

(2) Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, sind im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Auswirkungen auf die Preise sich ausgleichen,
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

## § 10 Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

(2) Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:

1. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl,
2. bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite und
3. bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 des Baugesetzbuchs) der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.

Deckt der Bodenrichtwert verschiedene Nutzungsarten oder verschiedene Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten zu führen.

## § 11 Indexreihen

- (1) Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden.
- (2) Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.
- (3) Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet. Das Ergebnis eines Erhebungszeitraums kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.
- (4) Indexreihen können insbesondere abgeleitet werden für
1. Bodenpreise,
  2. Preise für Eigentumswohnungen und
  3. Preise für Einfamilienhäuser.

## § 12 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

## § 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 des Baugesetzbuchs) sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

## § 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze

- (1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere
1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren , § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),
  2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).
- (3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

## § 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

## § 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

## § 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

## § 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

## § 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

## § 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

## § 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

## § 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

## § 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## § 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2010 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBI. I S. 2209), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBI. I S. 2081) geändert worden ist, außer Kraft.

## 10. RECHTSGRUNDLAGEN

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **ImmoWertV 2010:**

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

### **VW-RL (2014):**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20.03.2014

### **EW-RL (2015):**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes vom 12.11.2015

### **SW-RL (2012) mit NHK 2010:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012 in der Bekanntmachung vom 18.10.2012

### **BWR-RL (2011):**

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11.01.2011

### **WertR 2006:**

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

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34)

### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## 11. VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE

1. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012, Stand September 2016
  2. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012, Stand Oktober 2016
- Baukosten 2010/2011, Instandsetzung - Modernisierung - Umnutzung, Heinz Schmitz, Edgar Krings, Ulrich J. Dahlhaus, Ulli Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010
- Baukosten 2010/2011, Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Heinz Schmitz, Ulli Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010
- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7.Auflage 2014
- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlungsrichtlinien 2016, 12.Auflage 2016
- Das Gutachten wurde u.a. unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 34.0" (02/2017) erstellt.

## 12. URHEBERRECHT

Der Inhalt dieser Marktexpertise unterliegt dem Urheberrecht. Die Wertexpertise ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Zweck des Gutachtens: Interne Vermögensübersicht. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet oder für kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell in dieser Marktexpertise enthaltene Karten, Stadtpläne, Fotos und Daten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten/der Marktexpertise separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Veränderungen, Kürzungen, Ergänzungen und Erweiterungen an diesem Dokument bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Firma Stadthouse Immobilien.

## 13. HAFTUNG

Die Bewertung basiert ausschließlich auf den Angaben des Auftraggebers sowie verfügbaren Haus- und Grundstücksdaten. Der Sachverständige der Firma Stadthouse Immobilien hat die Angaben stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Das Objekt wurde durch den Sachverständigen am 01.04.2017 besichtigt. Vom Sachverständigen und der Firma Stadthouse Immobilien Jan Tschölsch e.K., wird keine Haftung für die Richtigkeit des Wertermittlungsergebnisses sowie der dargestellten bzw. ermittelten Daten übernommen.

Großhansdorf, den 27.04.2017

**Jan Tschölsch**

Gutachter für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**STADT HOUSE**  
immobilien

