

Mitgliedschaften:

Verein Deutscher Ingenieure e.V.



Immobilienbewertung Förderverein
Hochschule-Anhalt e.V.



Bundesverband Deutscher
Volks- und Betriebswirte e.V.



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB
für das **mit einem Mietwohnhaus bebaute Grundstück**,

Beispielstraße 25 in 06844 Beispielstadt



Auftraggeber: Herr Max Mustermann
Geschäfts-Nr.: 2015-Beispielstr25-Beispiel
Ausfertigung Nr.: 1 von 3

Wertermittlungsstichtag: 03.08.2013

Verkehrswert (Marktwert): **100.000 €**

Stefanie Mocker
Dipl.-Ing. (FH) Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Immobilienbewertung

Anschrift:
Kühnauer Straße 24
06846 Dessau-Roßlau

Kontakt:
Telefon: (0340) 5 20 87 37
Fax: (0340) 5 20 87 36
Mobil: (0151) 127 333 06

Dieses Wertermittlungsgutachten umfasst 33 Seiten zuzüglich Anlagen.

Datum: 16.02.2015

E-Mail: kontakt@immo-ga.de
Internet: www.immo-ga.de

Objektkurzbeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus, Beispielstraße 25 in 06844 Beispielstadt



Verkehrswert:	100.000 €
Wertermittlungsstichtag:	03.08.2013
Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus bebaut.
Wohn-/Nutzflächen:	6 Wohneinheiten mit ca. 459 m ² Wohnfläche, kein Gewerbe
Nutzung:	Die Wohnung im EG rechts war zum Stichtag vermietet und steht inzwischen leer. Das 2. OG war und ist durch den Auftraggeber eigengenutzt; ebenso war die Wohnung im 1. OG rechts vom verstorbenen Vater selbst bewohnt. Die Wohnung im EG links ist bereits seit Jahren leerstehend. Die Wohnung im 1. OG links war zum Stichtag leer und wurde erst später renoviert und vermietet.
Allgemeinzustand:	Das Gebäude befand und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen baulichen Zustand mit teils erheblichem Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau im Bereich der Leerwohnungen. Die Ausstattung besitzt nach fiktiver Mod./Inst. eine Standardstufe 3.
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gründerzeitviertel Beispiel-Nord nahe dem Umweltbundesamt; das Stadtzentrum ist rund 1 km südlich gelegen. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet, das mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ÖPNV sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen erschlossen ist. Die nächste Autobahnauffahrt (A 9, AS „Vockerode“) ist etwa 6 km entfernt, der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich in 45 km.
Grundbuchdaten:	Blatt: 4177 Grundbuch: von Beispiel (Amtsgericht Beispielstadt) Flur, 14, Flurstücke: 1923 Fläche: 399 m ²

Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Determinanten Grundstück(-e):	Grundstücksgröße: 399 m ² Bauliche Nutzbarkeit: Wohnbaufläche (W) Planungsgrundlagen: B-Pian Nr. 216 Entwicklungszustand: Bauland, voll erschlossen, ebf Nutzung: Mehrfamilienwohnhaus Gewerbeeinheiten: kein Gewerbe Wohneinheiten: 6 Wohneinheiten (überwiegend leer)
Determinanten Gebäude:	Baujahr: um 1905 Vollgeschosse: 3 (EG, 1.OG, 2.OG) Bruttogrundfläche: ca. 1.075 m ² BGF Restnutzungsdauer: 45 Jahre (nach fiktiver Mod./Inst.) Kosten für Instandsetzung: ca. 290.000,- € Mietausfall/Underrent: ca. 22.000,- €
Wohn-/Nutzflächen:	Erdgeschoss ca. 155 m ² Wohnfläche, 2 WE 1. Obergeschoss ca. 153 m ² Wohnfläche, 2 WE 2. Obergeschoss <u>ca. 151 m² Wohnfläche, 2 WE</u> Gesamtgebäude ca. 459 m² Wohnfläche
Nebengebäude:	keine Garage oder andere Nebengebäude auf dem Grundstück
Miete/Pacht:	Die Wohnung im EG rechts war zum Stichtag vermietet und steht inzwischen leer. Das 2. OG war und ist durch den Auftraggeber eigengenutzt; ebenso war die Wohnung im 1. OG rechts vom verstorbenen Vater selbst bewohnt. Die Wohnung im EG links ist bereits seit Jahren leerstehend. Die Wohnung im 1. OG links war zum Stichtag leer und wurde erst später renoviert und vermietet. Für das Mietwohnhaus wird im Ertragswertverfahren mit einer marktüblichen Nettokaltmiete i. H. v. 35.802 € p. a. (nach fiktiver Mod./Inst.) gerechnet.
Weitere Kennzahlen:	Bodenwertanteil am VW: 41 Prozent Verkehrswert/m ² WNFL: 218 €/m ² Wohnfläche Verkehrswert/m ² BGF: 93 €/m ² Bruttogrundfläche
Besonderheiten:	Zwangsverwaltung: nein Gebäudeversicherung: vorhanden (Police nicht vorliegend) Zubehör nach § 97 BGB: nein
Ergebnisse:	Ertragswert: rd. 101.000 € Sachwert: rd. 101.000 € nach Marktanpassung Bodenwert: rd. 41.000 €

Verkehrswert / Marktwert: 100.000 €

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen	5
1.1. <i>Auftragsangaben</i>	5
1.2. <i>Objektangaben</i>	5
1.3. <i>Grundbuch- und Katasterangaben</i>	5
1.4. <i>Ortsbesichtigung</i>	6
1.5. <i>Vorliegende Unterlagen und Auskünfte</i>	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1. <i>Lagemerkmale</i>	7
2.2. <i>Gestalt und Form</i>	9
2.3. <i>Erschließung</i>	9
2.4. <i>Rechtliche Zustandsmerkmale</i>	10
2.5. <i>Sonstige Beschaffenheit</i>	11
3. Gebäudebeschreibung	12
3.1. <i>Vorbemerkung</i>	12
3.2. <i>Allgemeines</i>	12
3.3. <i>Rohbau</i>	13
3.4. <i>Ausbau</i>	13
3.5. <i>Haustechnische Anlagen</i>	14
3.6. <i>Gebäudenutzung</i>	14
3.7. <i>Gebäudetechnische Beurteilung</i>	15
3.1. <i>Außenanlagen</i>	20
4. Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
5. Wertermittlung	23
5.1. <i>Bodenwert</i>	23
5.2. <i>Sachwert</i>	24
5.3. <i>Ertragswert</i>	27
6. Verkehrswertableitung	29
6.1. <i>Verkehrswertdefinition</i>	29
6.2. <i>Gegenüberstellung der Ergebnisse</i>	29
6.3. <i>Verkehrswert</i>	29
7. Abschließende Erklärung	30
8. Rechtsgrundlagen und Literatur	31
9. Anlagenverzeichnis	33

1. Vorbemerkungen

1.1. Auftragsangaben

Auftraggeber:	Max Mustermann, wohnhaft: Beispielstraße 25, 06844 Beispielstadt
Auftragsdatum:	17.10.2014
Zweck des Gutachtens:	Erbschaftsauseinandersetzung
Art des Gutachtens:	Langgutachten i. S. d. § 194 BauGB
Umfang des Gutachtens:	Das Gutachten umfasst 33 Seiten zzgl. Anlagen
Wertermittlungsstichtag:	03.08.2013 (Todesstag des Erblassers)

1.2. Objektangaben

Adresse:	Beispielstraße 25, 06844 Beispielstadt
Gebäudetyp:	3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Nutzung zum Stichtag:	Die Wohnung im EG rechts war zum Stichtag vermietet und steht inzwischen leer. Das 2. OG war und ist durch den Auftraggeber eigengenutzt; ebenso war die Wohnung im 1. OG rechts vom verstorbenen Vater selbst bewohnt. Die Wohnung im EG links ist bereits seit Jahren leerstehend. Die Wohnung im 1. OG links war zum Stichtag leer und wurde erst später renoviert und vermietet.
Gebäudeversicherung:	Seit 2014 besteht eine neue Gebäudeversicherung bei der Allianz. Der Vertrag der zum Stichtag gültigen Versicherung lag der Gutachterin nicht vor.

1.3. Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuchamt:	Beispielstadt
Grundbuch von:	Beispiel
Grundbuchblatt:	Blatt 4177
Lfd. Nr. / Flur, Flurstück / Größe:	BV-Nr. 1 Flur 14, Flurstück 1923 399 m ²
Wirtschaftsart und Lage:	Wohnbaufläche: Beispielstraße 25
1. Abteilung (Eigentümer):	1) Wilhelm Mustermann, geboren 04.06.1929
2. Abteilung (Lasten und Beschränkungen):	Es sind keine Eintragungen zu Rechten und Belastungen vorhanden.
3. Abteilung (Grundpfandrechte):	nicht wertrelevant

1.4. Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2014
Beteiligte Personen:	Der Auftraggeber und seine Ehefrau, seine Tochter, sein RA Herr XYZ, die gegnerische RA Frau ABC, die Mieter im 1. OG links und die unterzeichnende Sachverständige selbst.
Anmerkungen:	Bei der Ortsbegehung waren alle Räume zugänglich und konnten besichtigt werden.

1.5. Vorliegende Unterlagen und Auskünfte

Grundbuchauszug:	vom 11.04.2014 (schriftlich, auftraggeberseitig)
Liegenschaftskarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation:	vom 22.04.2014 (schriftlich, auftraggeberseitig)
Auskunft aus dem Altlastenkataster:	vom 29.12.2015 (schriftlich)
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:	vom 20.01.2015 (schriftlich)
Auskunft der Stadt Beispielstadt zu Anliegerabgaben und Planungsrecht:	vom 15.01.2015 (schriftlich)
Auskunft der Beispieler Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV):	vom 03.02.2015 (per E-Mail)
Auskunft des Amtes für Denkmalpflege der Stadt Beispielstadt:	vom 16.01.2015 (schriftlich)
Auskunft der Inframation AG zu (Mikro-)Marktdaten:	vom 12.02.2015 (schriftlich)
Kostenaufstellung und Angebote von Baufirmen zu Instandsetzungsarbeiten:	vom 12.12.2014 (schriftlich, auftraggeberseitig)
Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Beispielstadt:	vom 16.02.2015 (telefonisch)

Abschluss der Recherchen am 16.02.2015.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagemerkmale

Bundesland:

Sachsen-Anhalt

Kreis:

Kreisfreie Stadt Beispielstadt (Kennzeichen DE)

Gemeinde:

Stadt Beispielstadt

mit 245 km² und
etwa 83.359 Einwohnern (12/2014)

Ortsteil:

Beispiel-Nord im Stadtteil Beispiel

Entfernung zum nächsten Zentrum:

ca. 1 km Entfernung zur Innenstadt

Art des Gebietes:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA), überwiegend bestehend aus Mietwohnhäusern.



Umgebende Bebauung:

Das Umfeld besteht aus zumeist sanierten 3-geschossigen Gründerzeitbauten in geschlossener Bauweise.



Nähe zu Schulen, Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten:

Beispielstadt als Oberzentrum verfügt über mehrere Kindertagesstätten, Grund- und Sekundarschulen sowie 3 Gymnasien; ein Gymnasium befindet sich in etwa 900 m Entfernung. Darüber hinaus ist die Stadt Hochschulstandort. Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Kino, Tankstellen) sind in wenigen hundert Metern in Beispiel-Nord gegeben;

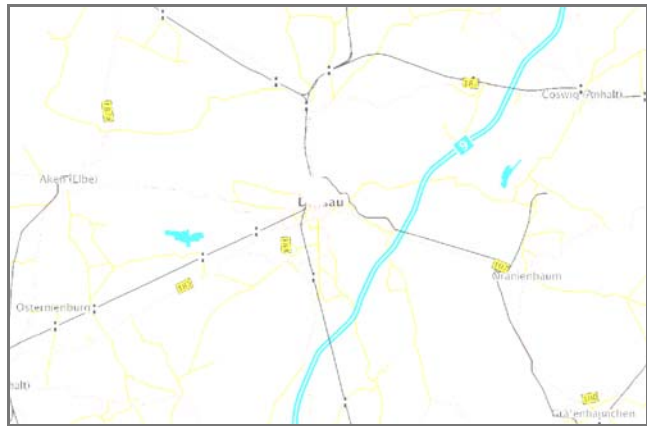
Öffentlicher Nah- und Fernverkehr:

das Einkaufszentrum „Rathaus-Center“ in der Kavallerstraße ist etwa 1 km entfernt gelegen. Der Beispielpark grenzt unmittelbar an das Objekt, weiterhin liegt der Georgengarten als Naherholungsfläche in ca. 300 m Entfernung.

Der Hauptbahnhof „Beispielstadt“ befindet sich rund 600 m vom Bewertungsobjekt entfernt mit IC- und Regionalbahn-Verbindungen nach Magdeburg, Leipzig, Berlin. Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) existiert in etwa 200 m Entfernung in der Schillerstraße eine Bushaltestelle (DVG).

Überörtliche Verkehrsanbindung/
Individualverkehr:

Etwa 200 m westlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die B 184 „Roßlauer Allee“. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 9 (AS „Vockerode“) ist ca. 6 km entfernt, das entspricht ca. 9 Autominuten.



Den internationalen Flughafen Leipzig/Halle erreicht man in etwa 40 Autominuten (rd. 45 km Entfernung).

Entfernungen:

Lutherstadt Wittenberg	ca. 34 km
Bitterfeld-Wolfen	ca. 34 km
Halle (Saale)	ca. 50 km
Magdeburg	ca. 62 km
Leipzig	ca. 72 km
Berlin	ca. 130 km

Immissionen:

keine nennenswerten Immissionen

Einordnung der Wohn- und
Gewerbelage:

Die Kreisfreie Stadt Beispielstadt ist zum 01.07.2007 durch Zusammenschluss der Gemeinden Beispiel und Roßlau entstanden. Die Stadt ist die drittgrößte des Landes Sachsen-Anhalt und eines von drei Oberzentren. Das Bewertungsgrundstück liegt nahe der Innenstadt mit dem UNESCO-Welterbe Bauhaus, mehreren Museen sowie der Marienkirche. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Umweltbundesamt sowie das Georgium als Teil des UNESCO-Welterbes Gartenreich Beispiel-Wörlitz.

Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Anbindung an den ÖPNV sind gut. Der Mikromarkt ist geprägt durch eine mittlere Einwohnerdichte (1.178 EW/km²) in Beispielstadt und eine Arbeitslosenquote von ca. 14 %. Der Kaufkraftindex im Mikromarkt beträgt 100,2 % des

Bundesdurchschnitts; der Bonitätsindex liegt bei 97 % im Vergleich zu Gesamtdeutschland. Für Beispielstadt ist eine eher unterdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich um eine **mittlere Wohnlage**.

2.2. Gestalt und Form

Grundstücksgröße:

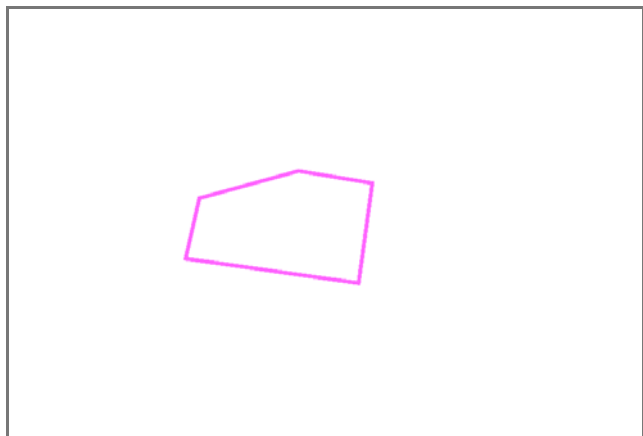
399 m²

Abmessungen:

Front zur Zugangsstraße ca. 16 m
Mittlere Tiefe ca. 27 m

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks entspricht einem unregelmäßigen Polygon.



Gebäudelage / Ausrichtung:

Es handelt sich um das Endhaus einer geschlossenen Straßenrandbebauung, einseitig angebaut. Die Vorderseite des Wohnhauses weist nach Osten; der Hof ist nach Westen ausgerichtet. Nördlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche an.

2.3. Erschließung

Straßenart und -ausbau:

Die Beispielstraße ist eine 2-spurige innerörtliche Erschließungsstraße; sie ist asphaltiert sowie mit Gehwegen und Straßenbeleuchtung ausgestattet.



Pkw-Stellplätze:	Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichende Pkw-Stellmöglichkeiten am Fahrbahnrand gegeben.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Das Grundstück ist mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. In naher Zukunft sind laut Auskunft der DVV Beispiel keine weiteren diesbezüglichen Maßnahmen geplant.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung bestehen für das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag keine erschließungs- und abgabenrechtlichen Verpflichtungen, das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei (ebf). Es sind keine Maßnahmen gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) zu erwarten.

2.4. Rechtliche Zustandsmerkmale

2.4.1. Öffentlichrechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan vom 26.06.2004 ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche (W) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO dargestellt.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche".
Besonderes Städtebaurecht:	Gemäß Auskunft der Stadt Beispielstadt liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem festgelegten Erhaltungsgebiet. Es liegen für den Bereich des Bewertungsobjekts keinerlei städtebauliche Satzungen (Gestaltungssatzung oder Entwicklungsgebiet) vor. Das Grundstück ist auch in kein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.
Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft ist keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz. Jedoch sind im Beispieler Stadtbereich Bodendenkmale möglich.

Sonstige öffentlich- rechtliche Gegebenheiten wurden nicht festgestellt. Über die o. g. Recherchen hinaus wurden keine Untersuchungen angestellt.

2.4.2. Privatrechtliche Situation

Im Grundbuch gesicherte Lasten:	vergleiche Punkt Grundbuch- und Katasterangaben auf Seite 5 dieses Gutachtens
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	nichts bekannt
Privatrechtliche Verträge:	Es existierte zum Wertermittlungsstichtag lediglich ein Mietvertrag für die Wohnung im EG rechts. (vgl. Punkt Ertragswert auf Seite 27 dieses Gutachtens)

Nach meinen Recherchen und den Auskünften der entsprechenden Behörden bestehen keine weiteren wertrelevanten Rechte und Belastungen auf dem Grundstück.

2.5. Sonstige Beschaffenheit

Bebauung / Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen, voll unterkellerten Mietwohnhaus (2-Spänner) bebaut.



Die verbleibenden Flächen bestehen aus einem gepflasterten Hofbereich und einem Garten mit kleinem Zierteich. Das Grundstück ist von ca. 2,5 m hohen Ziegelmauern eingefriedet, ein Teilstück mit Maschendrahtzaun. Im rückwärtigen Bereich grenzt es an eine hohe Außenmauer an.

Geländeoberfläche:

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd eben.

Aufwuchs:

Rasenfläche, Strauchbepflanzung, vereinzelte kleinere Bäume im Hofgarten.

Bodenverhältnisse:

Baugrund:

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand lagen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass einerseits tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe angetroffen wird, andererseits, dass der höchste Grundwasserspiegel mindestens ausreichend unter Niveau anzutreffen ist.

Altlasten:

Es sind keine Altlasten bekannt. Das Grundstück wird nachfolgend als kontaminationsfrei bewertet. Diese Annahme sollte durch ein Gutachten eines entsprechenden Sachverständigen überprüft werden. Sollten sich Belastungen des Grundstückes mit Kontaminationen ergeben, sind diese in dieser Wertermittlung zusätzlich zu berücksichtigen.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Vorbemerkung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die Außenanlagen werden soweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können also Abweichungen vorhanden sein. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/ Installationen wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die **Baugenehmigung der zuständigen Behörde lag nicht vor**. Die Übereinstimmung der Bauausführung mit geltendem Baurecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um eine tragfähige, nach den Kenntnissen der Statik berechnete Baukonstruktion. In dieser Wertermittlung wird die Tragfähigkeit der Baukonstruktion vorausgesetzt.

Baumängel und -schäden werden soweit aufgenommen wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für Mängel und Schäden, die üblicherweise nicht unmittelbar beseitigt werden oder deren Beseitigung nur mit unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre, wird ein pauschaler Wertabschlag angesetzt. Die wertmäßigen Abweichungen von Mängeln und Schäden bzw. durchzuführenden Maßnahmen mit einem zeitnahen Beseitigungsbedarf werden auf der Grundlage der erforderlichen Beseitigungskosten geschätzt. Für Vermögensdispositionen, die auf dieser Grundlage vorgenommen werden, wird keine Haftung übernommen; es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Zusammenstellung bzw. Kostenvoranschläge erstellen zu lassen.

Grundrisse konnten für die Wertermittlung nicht herangezogen werden; ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt. Sämtliche Maße wurden den vorliegenden Unterlagen (Liegenschaftskarte) entnommen und daraus die nachfolgenden Flächen grob überschlägig geschätzt. Diese Zahlen sind mit Hilfe der Mietvertragsangaben sowie Auskünften und Feststellungen während des Ortstermins plausibilisiert worden. Die Sachverständige übernimmt jedoch keine Gewähr für deren Richtigkeit.

3.2. Allgemeines

Art der Baulichkeiten und deren Bruttogrundflächen:	Mehrfamilienhaus mit	ca. 1.075 m ² BGF ca. 2.512 m ³ umbautem Raum
Wohnflächen:	6 Wohnungen mit Σ	ca. 459 m ² WFL
Baujahr:	Das Gebäude wurde zwischen 1903 und 1905 errichtet.	
Bauweise:	massiv (Mauerwerksbau)	
Geschosszahl:	3 Vollgeschosse (EG, 1. und 2. OG) zzgl. Dachboden	
Keller:	vollständig unterkellert	
Gebäudegrundfläche:	ca. 215 m ² überbaute Fläche	
Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO:	Die vorhandene GFZ ergibt sich aus dem Verhältnis der Bruttogrundflächen aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche. GFZ = 645 m ² Geschossfläche / 399 m ² Grundstück = 1,60	

3.3. Rohbau

Gründung / Baugrube:	Keller gemauert (teilweise Gewölbekeller)
Außenwände:	massiv (Mauerwerk) ohne Wärmedämmung
Innenwände:	massiv gemauert
Deckenkonstruktion:	Holzbalkendecken, Decken über KG massiv
Treppen:	Holztreppe, Trittstufen Holz, Holzgeländer
Dachform und -entwässerung:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (Betonsteine, grau, 1970er/1980er Jahre) auf Hauptgebäude, Pultdach mit Bitumen-Schweißbahn auf Seitenflügel; vorgehängte Kunststoff-Dachrinnen/Fallrohre

3.4. Ausbau

Fassaden:	Gelbe Klinkerschale (1. und 2. OG straßenseitig), EG straßenseitig verputzt und grün gestrichen, hofseitig Sichtmauerwerk ohne Putz, Seitengiebel weiß verputzt
Innenwandverkleidungen:	Tapeten (Raufaser, EG links z.T. Vinyltapete) 1.OG rechts: eine Wand Echtholz-Verkleidung. Küchen, Bad, WC gefliest (außer WC 2.OG rechts und links und EG rechts Tapete), Fliesenspiegel 1,5 m / 2 m. Treppenhaus Glattputz mit Borte.
Fußbodenendbelag:	EG li: Laminat, Küche und hofseitige Räume Holzdielen EG re: Laminat, Bad und Küche gefliest, 2 hofseitige Zimmer mit Teppich auf Holzdielen, Zimmer straßenseitig Parkett 1. OG li: Holzdielen, Bad und WC gefliest, Küche PVC. 1. OG re: Teppich auf Holzdielen, Zimmer mit Sanitärbereich und Küche PVC, WC gefliest. 2. OG li: Laminat, WC gefliest, Bad Estrich (Sanierung begonnen), Küche PVC. 2. OG re: Laminat, Teppich, Küche PVC, Bad Fliesen, WC Teppich.
Deckenverkleidung:	Tapete, 1. OG rechts: ein Raum mit Holzpaneelen, 2. OG rechts: 3 Zimmer Holzpaneele.
Fenster:	im Jahr 1991 eingebaute Holzverbundfenster aus DDR-Bestand sind überwiegend marode / erneuerungsbedürftig
Türen:	Haustür aus Massivholz mit Glaseinsatz, Wohnungstüren Holzkassetten mit Glaseinsatz, Innentüren als Holzkassetten Türen, gestrichen
Besondere Bauteile / sonstiges:	2 Balkone straßenseitig, 1 Balkon zum Hofgarten, Kellerzugang vom Hof mit Überdachung

3.5. Haustechnische Anlagen

Sanitäre Einrichtung:

EG li: kein Bad vorhanden, lediglich Duschkabine und Waschtisch in der Küche, separates WC ohne Waschtisch

EG re: Bad mit Wanne, Dusche und 2 Waschbecken (aus ca. 2004), separates WC, jeweils Fliesensockel ca. 1,50 m

1. OG li: Innen-Bad mit Wanne und Waschbecken, separates WC ohne Waschtisch, jeweils ca. 1,50 m hoch gefliest

1. OG re: Bad als offener Sanitärbereich in einem Zimmer mit Dusche, Wanne und Waschbecken, separates WC, je mit Fliesensockel ca. 1,30 m, Waschbecken in der Küche

2. OG links: Innen-Bad mit Wanne und Waschbecken, ca. 1,50 m hoch gefliest, separates WC ohne Wandfliesen/WB

2. OG rechts: Innen-Bad mit Wanne und Waschbecken, ca. 1,50 m hoch gefliest, separates WC ohne Wandfliesen/WB

Heizung:

Öl-Zentralheizung (Viessmann) aus 1991 und entsprechende Platten-Heizkörper, zentrale Warmwasser-Bereitung über 350 Liter Standspeicher im Kellergeschoss

Elektroinstallation:

Installationen unter Putz mit 1 - 2 Lichtauslässen und mehreren Steckdosen je Raum, veralteter DDR-Bestand aus den 1970/80er Jahren bzw. noch aus dem Baujahr

Trinkwasserversorgung:

Steigleitungen aus 1991; hier wurden die Wasserleitungen innerhalb der WE mit Kunststoffleitungen erneuert

Abwasser:

Steigleitungen aus Baujahr, in den WE teils neu (1991)

3.6. Gebäudenutzung

Gebäudekonzeption:

Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut (Ausbaureserve). Straßenseitiges Hauptgebäude mit Seitenflügel hofseitig

Kellergeschoss:

Unsanierter Keller mit Gewölbedecken, Ziegelboden, einfachverglasten Holzfenstern; Räume dienen als Mieterkeller, Werkstatt sowie Heizungs-/Tankraum; der Keller weist in Teilbereichen Feuchte und Salpeter auf

Erdgeschoss:

links: 3-Zi-Wohnung: 2 Zimmer straßenseitig, Küche mit Badfunktion sowie ein weiteres Zimmer hofseitig (dieses ursprünglich mit Zugang Balkon, der aus statischen Gründen jedoch gesperrt wurde), separates Innen-WC

rechts: 3-Zi-Wohnung: 1 Zimmer straßenseitig, großes Tageslicht-Bad straßenseitig, Durchgangszimmer zu hofseitigem Zimmer, Küche hofseitig, separates Innen-WC

1. Obergeschoss:

links: 3-Zi-Wohnung: 1 Zimmer straßenseitig mit Erker und kleinem Balkon, Durchgangszimmer zu hofseitigem Zimmer und hofseitiger Küche, Innenbad und separates Innen-WC

rechts: 4-Zi-Wohnung: 3 Zimmer straßenseitig, davon eines mit Erker und eines mit eingebautem, nicht abgetrennten Sanitärbereich mit Wanne, Dusche, Waschbecken. 1 Zimmer hofseitig mit Balkon. Küche hofseitig, separates Innen-WC

2. Obergeschoss:	<p>links: 3-Zi-Wohnung: 1 Zimmer straßenseitig mit Balkon, Durchgangszimmer zu hofseitigem Zimmer im Seitenflügel und hofseitiger Küche, Innenbad und separates Innen-WC</p> <p>rechts: 4-Zi-Wohnung: 3 Zimmer straßenseitig, davon eines mit kleinem Balkon auf Erkerdach 1. OG, 1 Zimmer hofseitig, Küche hofseitig, innenliegendes Bad und ebensolches WC</p> <p>Die beiden Wohnungen wurden im Jahr 2012 mit Hilfe eines bogenartigen Durchbruchs im Flur verbunden.</p>
Dachgeschoss:	<p>Vom Treppenhaus gelangt man auf den Dachboden mit gemauerten Speicherraumeinbauten. Ziegeleindeckung von innen sichtbar, nur im Bereich der Speichereinbauten mit Gipsplatten verkleidet. Der Dachraum ist ungedämmt (Kaltdach) und nicht an die Zentralheizung angeschlossen.</p> <p>Die Raumhöhe wäre ausreichend für einen vollwertiger Ausbau zur Wohnnutzung mit schätzungsweise 80 m² WFL.</p>
Zukünftige Nutzung:	<p>Die gegenwärtige Nutzungsart (Wohnen) wird beibehalten. Ein DG-Ausbau nach modernen Anforderungen erscheint in Anbetracht der Lage auf dem Beispielers Wohnungsmarkt zum gegenwärtigen Zeitpunkt unwirtschaftlich.</p>

3.7. Gebäudetechnische Beurteilung

Durchgeführte Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:	<p>ca. 1991: Heizungseinbau komplett, Einbau von DDR-Holzfenstern, Badeinbauten und Kunststoffwasserleitungen innerhalb der Wohnungen (damals ca. 200.000 DM investiert)</p> <p>ca. 2000: Erneuerung der Straßenfassade nach einem Wasserschaden (Versicherungsleistung)</p> <p>2012: Durchbruch zwischen den Wohnungen 2. OG li und re, Wand-/Deckenbeläge und Fußböden 2012 erneuert</p> <p>07/2013: Treppenhaus renoviert (Wände mit Glattputz und Borte versehen, Holzgeländer malermäßig überholt)</p> <p>Die Dacheindeckung sowie die Elektrik im Haus stammen gemäß Aussagen während des Ortstermins aus den 1970/80er Jahren. In den Wohnungen fanden seit 1991 vereinzelte Renovierungsarbeiten (Fußböden und Wände) statt sowie laut Angaben um 2004 in der Wohnung im EG rechts der Einbau einer neuen Küche sowie die Sanierung des Bades nach einem Wasserschaden.</p>
Schutzmaßnahmen gegen Wärme(-verlust) und Schall:	<p>Eine Übereinstimmung mit den Vorschriften des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Energieeinspargesetzes (EnEG vom 13.07.2013 zur Änderung der EnEV 2009) wurde nicht geprüft; ein Gebäudeenergieausweis lag nicht vor. Es wird unterstellt, dass die durchgeführten Baumaßnahmen bei Einbau dem Stand der Technik entsprachen und ordnungsgemäß ausgeführt sind.</p>
Bauschäden und Baumängel:	<p>Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Baumängel/-schäden festgestellt:</p>

Kunststoff-Rinnen und Fallrohre sind straßenseitig undicht. Der Sockelbereich zur Straße ist feucht; in dem dahinter liegenden Zimmer löst sich hier die Tapete ab.



Die gesamte nördliche Fassade zum Park weist Algen- und Schimmelbefall (innen) auf, vor allem im Sockelbereich. Dieser wird begünstigt durch die Nord-Orientierung und die dicht angrenzende Baumbepflanzung mit Efeubewuchs.



Auch im Keller sind an verschiedenen Stellen Feuchtigkeit und Salpeter zu erkennen. Am Warmwasser-Standspeicher finden sich Rostschäden im Bodenbereich.

Bis auf die im Jahr 2012 renovierten Wohnungen im 2. OG weisen alle anderen Wohnungen zum Wertermittlungstichtag 03.08.2013 eine sehr einfache Ausstattung sowie eine Überalterung des Innenausbau (Wand-, Boden- und Deckenbekleidung, Innentüren und deren Anstrich) auf. Die teilweise unprofessionell erstellten Sanitärräume zeigen ausgeplatzte Fugen, gerissene oder fehlende Fliesen und Schimmel; das betrifft auch die Bäder im 2. Obergeschoss.

Das Gebäude inklusive der Außenanlagen wurde augenscheinlich während der letzten Jahre kaum oder nur notdürftig (teils provisorisch) instandgehalten. Die Elektrik ist veraltet, die Raumaufteilung in einzelnen Wohnungen (innenliegende, sehr kleine Bäder sowie separate WCs ohne

Waschbecken und Belüftung nach außen) verbesserungswürdig. Im Kellergeschoss befinden sich Reste einer ehemaligen Bastlerwerkstatt des verstorbenen Eigentümers, die entsorgt werden müssen.

Wohnung EG re: Fenster marode, zum Teil undicht. Die Tapete wellt sich an mehreren Stellen. Eine Steckdose ist defekt. Im Flur rechts zw. Wohnungstür und Hauseingang zeigt sich Feuchtigkeit (vermutlich durch Undichtigkeiten der dahinterliegenden Dusche: Schimmel sichtbar).

Wohnung 2. OG re: Im Bad zeigen sich abgeplatzte Fliesen und Rost an der Badewanne. Hier ist durch den niedrigen Fliesenspiegel vermutlich Duschwasser hinter die Fliesen gelaufen. In der Küche sind bei einzelnen Fliesen Risse vorhanden. Hier ist ein Schadenszusammenhang zu vermuten, da zwischen Bad und Küche nur eine Spantrennwand zur Raumteilung eingebaut worden ist.



Wohnung EG links: Balkon hofseitig ist nicht mehr begehbar, Zugang wurde durch Einbau eines Fensters anstelle der ehemaligen Balkontür verschlossen. (ebenso im 2. OG re) Diese Wohnung besitzt zudem kein Badezimmer. Lediglich in der Küche befindet sich eine Dusche. Im hinteren Zimmer zum Hof ist ein Mauerwerksriss (Nachbarwand) ersichtlich.



Wohnung 1. OG rechts: Auch hier ist kein Badezimmer

eingrichtet, da sich Wanne und Dusche in einem der Wohnzimmer befinden. Darüber hinaus bedarf die Wohnung des verstorbenen Vaters einer Entrümpelung.

Wohnung 2. OG li: Alle nach Norden orientierten Räume haben dauerhaft kalte und teils feuchte Wände mit Stockflecken. Im straßenseitigen Zimmer zeigt sich zudem massiver Schimmel im Bereich der Außenwände zur Straße (Ost) und zum Park (Nord). Das Zimmer ist nicht nutzbar.



Die alten Gips-Verkleidungen im Dachgeschoss sind stark beschädigt und lösen sich von der Unterkonstruktion. Ein Schornstein weist erhebliche Rissbildung auf. Im Dach zeigen sich hier starke Wasser-/Versottungsschäden.



Pflanzliche und tierische
Schädlinge:

Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen (beispielsweise auf Hausbock im Dachstuhl) waren nicht beauftragt. Ein Hausschwammbefall war augenscheinlich nicht ersichtlich, kann jedoch aufgrund der massiven Feuchteinwirkungen (Keller und Dach) nicht ausgeschlossen werden. Zur endgültigen Klärung wird die Entnahme von Laborproben an diversen Stellen empfohlen.

Baulicher Zustand:

Das Objekt zeigt insgesamt einen erheblichen, teilweise dringenden Modernisierungs- und Instandsetzungsstau, so

Erforderliche Maßnahmen und deren geschätzte Kosten:

dass eine eingeschränkte Ertragsfähigkeit festzustellen ist. Das Gebäude genügt in weiten Teilen nicht mehr den Anforderungen an gesundes Wohnen; die Leerwohnungen sind im beschriebenen Zustand nicht neu vermietbar.

Zum Stichtag sind daher folgende Maßnahmen erforderlich:

- Trockenlegung Keller und EG-Sockelbereich
- Neueindeckung und Abdichtung Dach inkl. Abtragung und Neuaufbau Schornstein, neuen Dachrinnen, Entrümpelung und Zwischensparrendämmung (KV vorliegend)
- Sanierung hofseitiger Balkone (EG und 1. OG) und Wand mit Mauerwerksriss zum südlichen Nachbarn (Brandwand)
- Trockenlegung, Schimmel-/Algenbekämpfung, Wärmedämmung und Putz an nordseitiger Außenwand, Reinigen und/oder Neuverputzen der Hoffassade
- Austausch der Fenster im gesamten Objekt (KV vorliegend) und Einbau fehlender Balkontüren hof-/straßenseitig (3 St.)
- Entrümpelung der Leerwohnung im 1. OG rechts und KG
- Austrocknung Feuchtigkeit im EG rechts zum Hausflur
- Einbau moderner Bäder im EG links und 1. OG rechts
- Fliesenlegerarbeiten in den anderen Wohnungen
- Einbau von Waschbecken bei den WC-Räumen, Einbau einer Zwangslüftung bei den innenliegenden Bädern oder komplette Umgestaltung der Badsituation in diesen WE
- Erneuerung der Elektroinstallation im gesamten Objekt
- aus diesem Grund auch Maler- und Putzarbeiten im kompletten Innenbereich (außer Treppenhaus)

Die oben genannten notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung in Ansatz gebracht. Etwaige Schäden an nicht sichtbaren Bauteilen sind hierbei unberücksichtigt. Es wird empfohlen, vor Einleitung von Baumaßnahmen Kostenvoranschläge geeigneter Baufirmen einzuholen. Für die aufgeführten Baumaßnahmen werden überschlägig **Gesamtkosten i. H. v. 290.000 €** geschätzt. Dies stellt keine Kostenschätzung i. S. d. DIN 276 dar. Bezogen auf die Wohnfläche des Gebäudes betragen die Aufwendungen rund 630 €/m² WFL. Die Kosten sind ggf. nach Erstellung eines Sanierungskonzepts anzupassen.

Ausstattung:

Zum Stichtag weist das Gebäude einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard auf; nach erfolgter Mod./ Instandsetzung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt

Ausreichende Deckenhöhe:

in allen Vollgeschossen gegeben

Restnutzungsdauer des Wohngebäudes:

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird in Anlehnung an die Anlage 3 SW-RL mit 80 Jahren beurteilt. Die Restnutzungsdauer (RND) verlängert sich durch die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf etwa 45 Jahre¹; als fiktives Baujahr kann somit das Jahr 1978 angenommen werden.

¹ Vgl.: Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen, Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL vom 05.09.2012)

3.8. Außenanlagen

Zufahrt:	Keine Grundstückszufahrt vorhanden. Erschließung des Hof-/Gartenbereichs über das Vorderhaus. Seitlich existiert eine kleine Tür vom öffentlichen Park zum Garten.
Wege- und Hofbefestigung:	Pflasterung eines ca. 3 m breiten Streifens im Hof entlang der Fassade mit Klinkersteinen.
Einfriedung:	Ziegelmauerwerk und Maschendrahtzaun
Gärtnerische Gestaltung:	Rasenfläche, Strauchbepflanzung, vereinzelte kleinere Bäume, kleiner Zierteich (Außenanlagen mäßig gepflegt)
Grundstücksentwässerung:	Abwasser: öffentliches Kanalsystem Regenwasser: Einlauf im Bereich der gepflasterten Hoffläche, Versickerung auf dem Grundstück (Garten)
Versorgungsleitungen:	Hausanschlüsse aus dem Baujahr oder später errichtet. Im Medienbestandsplan der DVV sind die Anschlüsse für Strom, Trinkwasser und Gas dargestellt.



Der Abwasseranschluss ist im Plan nicht dokumentiert, da es sich anscheinend um Altbestand handelt.

4. Wahl der Wertermittlungsverfahren

4.1. Anmerkung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes können die Vorschriften der Verordnung über Grundsätze für die Wertermittlung von Grundstücken – ImmoWertV 2010 – herangezogen werden, die sich ebenfalls für nichtamtliche Wertermittlungen als geeignet erwiesen haben. Nach § 8 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die nichtamtliche Erstattung von Gutachten durch Sachverständige haben sich diese Vorgaben für amtliche Wertermittlungen als Richtschnur und Standard durchgesetzt. An diese Überlegungen wird auch dieses Gutachten angelehnt.

4.2. Verfahrenswahl und Begründung

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses.

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

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

4.2.1. Bodenwertermittlung

Bodenwerte sind nach § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln, wobei Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen sind, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale (§§ 15 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Geringfügige Abweichungen werden nach § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Anstelle und/oder neben Preisen aus Vergleichsgrundstücken kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind anwendbar, 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.

Der Bodenwert von bebauten Grundstücken wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes, gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwertes oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

4.2.2. Gebäudewertermittlung

Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Für das zu bewertende Objekt liegen laut Auszug aus der Kaufpreissammlung und Auskunft des **Gutachterausschusses für Grundstückswerte** keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle bezüglich der genauen Lage, der Ausstattung, der Objektgröße sowie des baulichen Zustands vor. Das direkte Vergleichswertverfahren kann somit mangels geeigneter Kaufpreise nicht durchgeführt werden, jedoch dienen die abgefragten Kaufpreise zur Plausibilisierung.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. Das zu bewertende Objekt wird als Mehrfamilienwohnhaus (mit Gewerbeanteil) vom Markt ertragsorientiert betrachtet, daher wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 17-20 ImmoWertV beschrieben. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Renditeobjekt, daher wird das Sachwertverfahren lediglich stützend angewendet. Für die Objektart werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, so dass der Faktor für das Bewertungsobjekt in Anlehnung an die veröffentlichten EFH-Faktoren nur grob geschätzt werden kann. Da der Sachwert in diesem Fall nur informativen Charakter hat, wird bei der Sachwertermittlung auf eine Anpassung an die örtlichen Marktgegebenheiten verzichtet.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV sowie in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

5. Wertermittlung

5.1. Bodenwert

5.1.1. Ableitung aus dem Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Regionalbereich Anhalt (Beispielstadt) veröffentlicht einmal jährlich die ermittelten durchschnittlichen Lagewerte der Grundstücke in Form einer Bodenrichtwertkarte.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2013 beträgt **100,- €/m²** Grundstücksfläche.

Das dem Wert zugrunde liegende Bodenrichtwertgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:

(100)
BWA g III GFZ1,5

BWA = Wohnbauland Allgemein (lagetypische Art der baulichen Nutzung)
 g = geschlossene Bauweise (lagetypische Art der baulichen Nutzung)
 III = 3 Vollgeschosse (lagetypisches Maß der baulichen Nutzung)
 GFZ1,5 = Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks

Hinsichtlich wertbeeinflussender Eigenschaften unterscheidet sich das Richtwertgrundstück in seiner GFZ vom Bewertungsgrundstück. Mit steigender Geschossflächenzahl sind die gezahlten Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Grund und Boden üblicherweise höher. Berechnungsgrundlagen hierzu liefern die Gutachterausschüsse bzw. die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL vom 20.03.2014), die jedoch zum Wertermittlungsstichtag noch nicht in Kraft war. Da der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, werden im Folgenden die Tabellen² der WertR 2006 herangezogen. Die höhere Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks Ist-GFZ 1,60 ist durch einen Zuschlag zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

5.1.2. Berechnung des Bodenwerts

Fläche	Bezeichnung	Bodenrichtwert	UK	angepasster BRW	Bodenwert
399 m ²	Wohnbaufläche	100,00 €/m ²	1,03	103,00 €/m ²	41.097 €
399 m²					41.097 €

Der Wert der sonstigen Anlagen – Versorgungseinrichtungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Aufwuchs und Ziergehölze – ist gemäß § 21 Absatz 3 der ImmoWertV nicht zu erfassen, wenn diese bereits im Bodenwert erfasst sind.

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt demnach zum Wertermittlungsstichtag

rd. 41.000,- €.

² Quelle: Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung, Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006)

5.2. Sachwert

5.2.1. Herstellungswert der baulichen Anlagen

Der Gebäudeherstellungswert wird als Produkt aus Bruttogrundfläche (m²) und den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausstattungsstandard (Normgebäude). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Indexbasisjahr zurückgerechnet. Dem so ermittelten Herstellungswert ist der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen. Die NHK auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) werden in der Dimension €/m² BGF verwendet und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um einen Gebäudetyp 4.1 als Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten“. Bei der Anwendung der NHK 2010 wird nach Standardstufen unterschieden.

Merkmale	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außen-türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; Schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Decken	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fernoder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für WW und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstiges	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Kimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Das zu bewertende Gebäude entspricht gemäß den o. g. Ausstattungskriterien (vgl. SW-RL Tabelle 2: Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser vom 18.10.2012) einer Standardstufe 3. Aus der entsprechenden Typentabelle in Anlage 1 der SW-RL lassen sich übliche Neubaukosten i. H. v. 825 €/m² ablesen. Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Gebäude werden demnach mit 825,- €/m² BGF** angesetzt.

Da dieser Preis auf das Jahr 2010 (Index Basisjahr = 100) bezogen ist, wird eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag nötig. Der auf das **Basisjahr 2010 bezogene Baupreisindex zum 3. Quartal 2013 liegt bei 107,8**. Mit diesem Index werden Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 an den Wertermittlungsstichtag im Jahr 2013 angepasst. Zur Berücksichtigung regionaler und objektspezifischer Besonderheiten der Bauweisen und Baukosten können Korrekturen vorgenommen werden. Vom Baukosteninformationszentrum (BKI) werden Regionalfaktoren auf Kreisebene veröffentlicht. Aus dem so ermittelten Kostenansatz ergibt sich ein Herstellungswert des Gebäudes, der die gebäudetypischen Baunebenkosten enthält.

Das Bewertungsobjekt verfügt über drei Balkone und eine überdachte Kelleraußentreppe. Darüber hinaus gibt es keine wertrelevanten besonderen Bauteile oder Einrichtungen. Solche Bauteile müssen nur dann gesondert berechnet werden, wenn die Herstellungskosten mehr als 1 % der Gesamtherstellungskosten ausmachen würden. Dies ist hier nicht der Fall, so dass der zuvor ermittelte Herstellungswert nach NHK für das Sachwertverfahren maßgeblich ist.

5.2.2. Wertminderung wegen Alters

Der auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelte Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes. Wenn es sich wie in diesem Falle um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert dem Alter entsprechend gemindert werden.

Gemäß § 23 ImmoWertV 2010 bestimmt sich die Wertminderung wegen Alters „nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen“. Ihr ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (lineare Abschreibung) zugrunde zu legen. Bei der gewählten Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre gemäß SW-RL, Anlage 3: Tabelle) und der voraussichtlichen Restnutzungsdauer (45 Jahre nach fiktiver Mod./Inst. gemäß SW-RL, Anlage 4: Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen RND) ergibt sich eine **Alterswertminderung in Höhe von 43,82 Prozent**.

5.2.3. Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen werden von mir pauschal mit 2 % des Gebäudezeitwertes bemessen, das entspricht der üblichen Wertermittlungspraxis.³

5.2.4. Marktanpassung

Der so ermittelte Sachwert ist bei einem Sachwertobjekt an die Marktgegebenheiten anzupassen. Für vergleichbare Objekte sind **Marktanpassungsabschläge zwischen 10 und 30 % des berechneten Sachwerts** üblich. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein ertragsorientiert zu betrachtendes Bewertungsobjekt handelt, entfällt eine Sachwertanpassung.

³ Vgl. Kleiber/ Simon/ Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2006, S. 1900

5.2.5. Sachwertberechnung

Herstellungskosten nach NHK 2010:			
1.075 m ² Bruttogrundfläche MFH	à	825 €/m ²	= 886.875,00 €
			= 886.875,00 €
Umrechnungsfaktor auf 3. Quartal 2013			x 1,078
Korrekturfaktor für Region (optional nach BKI)			x 0,866
ergibt objektbezogene Normalherstellungskosten:			= 827.940,38 €
abzüglich Wertminderung wegen Alters:			
45 Jahre Restnutzungsdauer und 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer ergibt:			43,75 %
			- 362.223,92
ergibt Zeitwert der Baulichen Anlagen:			= 465.716,46 €
zuzüglich Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			
Ansatz pauschal als Prozentsatz des Zeitwerts:			2 %
			+ 9.314,33 €
zuzüglich Bodenwert:			+ 41.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks:			= 516.030,79 €

5.3. Ertragswert

5.3.1. Jahresrohertrag

Das Bewertungsobjekt besaß aufgrund des hohen Leerstands und der Eigennutzung zum Wertermittlungsstichtag nur sehr geringe Mieteinnahmen. Zum Stichtag lag folgender Vermietungsstand vor:

- EG links leerstehend
- EG rechts vermietet (NKM 440,- €, Mietvertrag lag nicht vor.)
- 1. OG links leerstehend
- 1. OG rechts eigengenutzt (durch den Erblasser)
- 2. OG links und rechts (zusammengelegt, eigengenutzt durch Erblasser und seinen Sohn)

Die Ertragswertermittlung stellt auf die ortsüblich, nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen (Nettokaltmieten) ab. Da ein Mietspiegel für Beispielstadt zum Stichtag nicht existierte, wird auf entsprechende Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zurückgegriffen. Danach liegen die Mieten in Beispielstadt für vergleichbare Wohnungen in Gebäuden mit einem guten Wohnwert zwischen 5,50 und 6,50 €/m². Nach unterstellter Modernisierung / Instandsetzung wird eine **Nettokaltmiete i. H. v. 6,50 €/m²** als angemessen betrachtet. Für die Leerwohnungen und auch die eigengenutzten Flächen wird mit dieser Marktmiete gerechnet. Die Mieter tragen sämtliche Kosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Für die leerstehenden Wohnungen wird von einer zeitnahen Vermietung nach fiktiver Modernisierung/Instandsetzung/Umbau ausgegangen und die ortsübliche nachhaltige Nettokaltmiete angesetzt. Für den Mietausfall während dieser Zeit ist ein sogenannter **Underrent i. H. v. rund 22.000 €** wertmindernd einzukalkulieren. Der Mietausfall in Höhe der marktüblichen Nettokaltmiete sowie der sonst umlagefähigen Betriebskosten wird über die Dauer des Sanierungs- und anschließenden Vermarktungszeitraums mit dem Vervielfältiger (V) kapitalisiert und ist am Ende vom vorläufigen Verkehrswert abzuziehen.

Fläche	Betriebskosten (fiktiv)	NKM marktüblich	Mietausfall p. a.	1 + LSZ	RND/ Laufzeit	V	Underrent
459 m ²	2,00 €/m ²	6,50 €/m ²	46.818 €	1,0625	0,5	0,48	22.473 €

5.3.2. Bewirtschaftungskosten

Maßgeblich für den Ertragswert ist der Jahresreinertrag. Er ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung inkl. der Erhaltung aufbringen muss. Hier können nur die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden, das wären die

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Anhaltspunkte für den Ansatz dieser Kosten ergeben sich aus der Anlage 3 der WertR in der ab 01.01.2011 geltenden Fassung.

5.3.3. Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich somit aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu ermitteln, muss der Reinertragsanteil des Bodens (Bodenverzinsungsbetrag) vom Jahresrohertrag abgerechnet werden. Der Reinertragsanteil der

baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der baulichen Anlagen zu ermitteln. Sollte der Reinertragsanteil kleiner Null sein, weist dies auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationsverfahren zu ermitteln.

5.3.4. Liegenschaftszins und Vervielfältiger

Für Mehrfamilienwohnhäuser in Beispielstadt wird im Grundstücksmarktbericht ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 6,6 % angegeben. In Anbetracht der Marktlage in der Region und der Lage des Grundstücks in der Gemeinde, der Objektart und -größe sowie der Gebäudekonzeption wird der Zinssatz i. H. v. **6,25 %** als angemessen betrachtet.

5.3.5. Marktanpassung

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes sowie der nachhaltigen Nettokaltmieten gegeben.

5.3.6. Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:			
65 m ² EG li (WE leer)	à	6,50 €/m ²	= 422,50 € (fiktive NKM)
90 m ² EG re (WE verm.)	à	6,50 €/m ²	= 585,00 € (fiktive NKM)
78 m ² 1. OG li (WE eig.)	à	6,50 €/m ²	= 507,00 € (fiktive NKM)
75 m ² 1. OG re (WE leer)	à	6,50 €/m ²	= 487,50 € (fiktive NKM)
76 m ² 2. OG li (WE eig.)	à	6,50 €/m ²	= 494,00 € (fiktive NKM)
75 m ² 2. OG re (WE eig.)	à	6,50 €/m ²	= 487,50 € (fiktive NKM)
			2.983,50 € x 12 = 35.802,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
0 % des Gew-Jahresrohertrags	Verwaltungsk.	=	0,00 €/Jahr
263,55 €	Verwaltungskosten	à	6 WE = 1.581,30 €/Jahr
0 €/m ²	Instandhaltung	à	0 m ² NF = 0,00 €/Jahr
13,18 €/m ²	Instandhaltung	à	459 m ² WFL = 6.049,62 €/Jahr
2 % des Jahresrohertrags	Mietausfallwagnis	=	716,04 €/Jahr
			8.346,96 €/Jahr - 8.346,96 €
			(entspricht: 23 %)
ergibt den Jahresreinertrag:			= 27.455,04 €
abzüglich Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:			
6,25 %	Liegenschaftszins	x	41.000 € BW = 2.562,50 € - 2.562,50 €
ergibt Anteil des Gebäudes am Reinertrag:			= 24.892,54 €
multipliziert mit dem Vervielfältiger:			
6,25 %	Liegenschaftszins	u.	45 Jahre RND ergibt V: x 14,95
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen:			= 372.143,47 €
zuzüglich Bodenwert:			+ 41.000,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstückes:			= 413.143,47 €

6. Verkehrswertableitung

6.1. Verkehrswertdefinition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks „durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

6.2. Gegenüberstellung der Ergebnisse

Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren wurden die folgenden (gerundeten) Zwischenergebnisse abgeleitet:

BV-Nr. 1:	Mehrfamilienwohnhaus	Sachwert ohne Marktanpassung:	516.000 €
		Ertragswert:	413.000 €

„Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken...“ (WertR, Punkt 3.1.2.1). Dazu zählen insbesondere alle Mietwohn-, Geschäfts- und Gewerbegrundstücke sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Stützend dazu kann und sollte das Sachwertverfahren angewandt werden, das auf der Grundlage von Herstellungskosten für ein vergleichbares Gebäude durchgeführt wird. Der Bodenwert ist in beiden Fällen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, das bei bebauten Grundstücken über den Bodenrichtwert erfolgt.

Gemäß telefonischer Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegen tatsächlich gezahlte Kaufpreise für Mietwohnhäuser in Beispiel-Nord zwischen 85.000 € (unsaniert) und 460.000 € (kernsaniert). Der sanierungsunbeeinflusste Ertragswert befindet sich mit 413.000 € nahe dem oberen Spannenwert und erscheint somit plausibel.

Der ermittelte Ertragswert weicht vom Sachwert ab. Dies ist durch den relativ hohen Gebäudesachwert und den schwachen Immobilienmarkt in der Region mit niedrigem Mietniveau bedingt. Bei Anwendung von Marktanpassungsfaktoren auf den vorläufigen Sachwert (hier ein Abschlag von ca. 20 %) ergibt sich ein an den Markt angepasster Sachwert i. H. v. rund 413.000 €.

6.3. Verkehrswert

Laut § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2010 können **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten sind die erforderlichen Modernisierungen / Instandsetzungen (vgl. Seite 15 ff.) durchzuführen, die in Anlehnung an Schmitz / Krings „Baukosten 2013“ sowie Veröffentlichungen des BKI ermittelt wurden. Diese Kosten sowie der Mietausfall während der Sanierungsphase für die Leerwohnungen (vgl. Punkt „Jahresrohertrag“ auf Seite 27 dieses Gutachtens) sind **pauschal mit insgesamt 312.000 € wertmindernd zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück in 06844 Beispielstadt, Beispielstraße 25, wird demnach zum Wertermittlungsstichtag

03.08.2013 mit rund

100.000 €

(In Worten: Einhunderttausend 00/100)

ermittelt.

7. Abschließende Erklärung

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Vorstehendes Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse. Auftraggeberseitig zur Verfügung gestellte Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft. Die Angaben von Behörden werden als vollständig und richtig angenommen, eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Exemplar um die 1. Ausfertigung, die mit der mir vorliegenden Urschrift wörtlich übereinstimmt. Das Gutachten inklusive Anhang und Fotos ist urheberrechtlich geschützt, alle Rechte sind vorbehalten. Es ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet, das Gutachten zu verwerten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch wenn es sich um Teile handelt, ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Beispiel, den 16.02.2015

.....

Stefanie Mocker - Sachverständige

8. Rechtsgrundlagen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB 1997) zuletzt geändert am 22.07.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) zuletzt geändert am 22.04.1993

Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25.11.2003

DIN 276 (2006/2008) Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten

DIN 277 (April 2005) Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) in der Fassung vom 01.07.2010

Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (LBO LSA) zuletzt geändert am 20.12.2005

Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990) in der Fassung vom 18.12.1990

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG 1994) zuletzt geändert am 26.10.2001

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) zuletzt geändert am 17.05.2002

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBERG) in der Fassung vom 26.10.2001

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006

Wohnflächenverordnung (WoFlV 2003) in der Fassung vom 25.11.2003

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG 1897) zuletzt geändert am 07.12.2011

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:

Kosten abgerechneter Objekte, Bände N5, N6, N7, N8 (Neubau) 2003 bis 2007, Stuttgart

Kosten abgerechneter Objekte, Bände A3, A4, A5 (Altbau) 2004 bis 2007, Stuttgart

Baukosten, Bände Altbau, Gebäude, Positionen, Bauelemente 2010, Stuttgart

Baukosten Altbau – Statistische Kostenkennwerte 2012/13, Stuttgart

Bobka:

Spezialimmobilien von A-Z – Bewertung, Modelle, Benchmarks, Beispiele, 2007, Kronach

Dröge:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2005, München

Holzner/Renner:

„Ross-Brachmann“ – Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage 2005, Isernhagen

Kleiber:

WertR 2006 – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten und ImmoWertV 2010, 10. Auflage 2010, Köln

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Köln

Kleiber/Simon:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2006, Köln

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, Köln

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, 1. Auflage 2008

Kröll:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004, München/Unterschleißheim

Oswald/Abel:

Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, 2. Auflage 2000, Wiesbaden und Berlin

Plümecke:

Preisermittlung für Bauarbeiten, 27. Auflage 2012, Köln

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage 2005, Neuwied

Sandner/Weber:

Lexikon der Immobilienbewertung, 1. Ausgabe 2003, Köln

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2012/13 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 21. Auflage 2012/2013, Essen

Schwirley:

Mietwertermittlung, 1. Auflage 2000, Köln

Simon/Kleiber/Joeris/Simon:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2005, München

Sprengnetter:

Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Stand 2009, Sinzig

Stöber:

Zwangsversteigerungsgesetz – Kommentar zum ZVG, 19. Auflage 2009, München

Streich:

Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage 2003, Hannover

Stumpe/Tillmann:

Versteigerung und Wertermittlung – Arbeitshilfen für die Praxis, Stand 2009, Köln

Vogels:

Grundstücksbewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996, Wiesbaden

<http://www.beispielstadt.de> (Stand 02/2015)

<http://www.destatis.de> (Stand 02/2015)

<http://www.geoport.de> (Stand 02/2015)

<http://www.immobilienscout24.de> (Stand 02/2015)

<http://www.sachsen-anhalt.de> (Stand 02/2015)

<http://statistik.arbeitsagentur.de> (Stand 02/2015)

<http://www.wikipedia.de> (Stand 02/2015)

9. Anlagenverzeichnis