

Gerhard Hofer - Lenzenweg 4 - 84549 Engelsberg

Herr
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Büroanschrift:

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg

Telefon: 0 86 34 - 89 74
Telefax: 0 86 21 - 63 16 3
Internet www.hofer-immowert.de
eMail: kontakt@hofer-immowert.de

Datum: 06.03.2010
Az.: hg - 2010.03.026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Musterstadt, Blatt 2 eingetragenen **88,75/1.000,00 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 12345 Musterstadt, Musterstraße 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage EG hinten im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum KG mit Nr. 3 bezeichnet.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
05.02.2010 ermittelt mit rd.

112.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. Anlagen Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Garage.....	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
3.3.2.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	13
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	16
4.4	Bodenwertermittlung.....	16
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	16
4.4.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks.....	16
4.4.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	17
4.4.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.5	Vergleichswertermittlung.....	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der WertV.....	18
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	19
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts.....	20
4.5.4	Vergleichswert.....	21

4.6	Ertragswertermittlung	21
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.6.3	Ertragswertberechnung	24
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.7	Sachwertermittlung	27
4.7.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	27
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.7.3	Sachwertberechnung	31
4.7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	32
4.7.5	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
6	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus.
Objektadresse:	Musterstraße 1 12345 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterstadt, Band 1, Blatt 2, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 2 (860 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Herr Max Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterstadt
	Auftrag vom 15.01.2010 (Datum des Auftragschreibens).

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Erbaueinandersetzung.
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2010 (Tag der Ortsbesichtigung).
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr und Frau Mustermann Frau Sylvia Hofer Herr Gerhard Hofer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit Schreiben vom wurden bei dem Auftraggeber die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen;
- Mietverträge und Aufstellung der aktuellen tatsächlich vereinbarten Mieten.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom;
- Bodenrichtwerte vom 31.12.2008 – Gutachterausschuss Traunstein;
- Katasterauszug Fl. Nr. ... – Vermessungsamt Traunstein.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin, Frau Sylvia Hofer wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Traunstein
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt; Stadtteil Musterhausen (ca. 8.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Die Kreisstadt **Traunstein** ist Verwaltungszentrum des Landkreises Traunstein. Die Kreisstadt hat rund 18.400 Einwohner, der Landkreis hat ca. 170.900 Einwohner. Die Bevölkerungszahl hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Im Landkreis ist der Markt für Geschosswohnungen eher verhalten. Gesucht sind günstige 3- 4-Zimmer Wohnungen. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 1.400 – 2.000 € / m².

Nahe gelegene Zentren:

Trostberg	ca. 12,0 km
Traunreut	ca. 22,0 km
Traunstein	ca. 35,0 km
Altötting	ca. 20,0 km
Mühldorf	ca. 18,0 km
Burghausen	ca. 28,0 km

München ca. 90,0 km
 Rosenheim ca. 48,0 km

Verkehrsanbindung:

Bundesstraßen:

B 299 (Landshut – Traunstein)

B 304 (Freilassing – München)

B 20 (Straubing – Berchtesgaden)

Autobahnen: A 8 (München – Salzburg)

A 94 (München – Passau)

Flughafen München FJS ca. 80,0 km

Bahnhof Garching ca. 5,0 km

Bahnhof Trostberg ca. 12,0 km

Bahnhof Mühldorf ca. 19,0 km

Bahnhof Traunstein ca. 34,0 km

Schulen und Einrichtungen:

Grundschule und Kindergarten am Ort

Hauptschule – Tacherting ca. 6,0 km

Realschule – Trostberg ca. 12,0 km

Gymnasium – Trostberg ca. 12,0 km

Realschule – Altötting ca. 21,0 km

Gymnasium – Altötting ca. 21,0 km

Berufsschule – Traunstein ca. 35,0 km

Berufsschule – Mühldorf ca. 13,0 km

Krankenhaus – Trostberg ca. 12,0 km

Krankenhaus – Mühldorf ca. 13,0 km

Krankenhaus – Altötting ca. 21,0 km

Bevölkerung:

Garching a. d. Alz ca. 8.600 Einwohner

Trostberg ca. 11.600 Einwohner

Traunreut ca. 21.000 Einwohner

Tacherting ca. 5.500 Einwohner

Kirchweidach ca. 2.300 Einwohner

Landkreis Traunstein ca. 170.000 Einwohner

Landkreis Altötting ca. 110.000 Einwohner

Landkreis Mühldorf ca. 110.000 Einwohner

Gewerbsteuerhebesatz 320

Hebesatz der Grundsteuer B 330

Pendlersaldo – 330

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:

In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich reine Wohnbebauung sowie zwei kleinere Läden und zwei kleine Gaststätten.

In der Gemeinde gibt es Einkaufsmöglichkeiten mit individueller Beratung für den kurzfristigen Bedarf, sowie Schulen und Kindergärten. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls in der Gemeinde bzw. im Umland gut gedeckt werden.

Die Landschaft wird als eine reizvolle und attraktive Wohngegend bezeichnet. Dank der abwechslungsreichen Landschaft ist diese Region auch ein beliebtes Urlaubsziel in Oberbayern. Wegen der Nähe zu den Alpen und zu München werden diese Regionen häufig als Zweitwohnsitz gewählt. Wirtschaftlich geprägt ist diese Region durch Kleinbetriebe aus Handel und Handwerk, sowie vereinzelt durch mittelständische Industriebetriebe. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich im gesamten deutschen Vergleich als solide. Die günstige Verkehrsanbindung über die A8 sowie über die B 304 und die B 299 gewährleisten eine gute Erreichbarkeit.

Angesichts der günstigen Arbeitsmarktbedingungen und der anhaltend positiven Einwohnerentwicklung ist die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt als gut zu bezeichnen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen.

Beeinträchtigungen:

Keine.

Topografie:

Es handelt sich um ein gut geschnittenes Grundstück im Landkreis Traunstein in der Gemeinde Musterstadt, OT Musterhausen, Musterstraße 12. Das Grundstück liegt zentrumsnah.

Das Grundstück ist dem Augenschein nach eben und ist von Norden und von Osten aus gut erschlossen. Die direkte Zufahrt verläuft über die Musterstraße.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 32 m zum Musterweg;

mittlere Tiefe:

ca. 12,50 m;

Grundstücksgröße:

Größe: ca. 860,0 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform,

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Maschendrahtzaun.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
Altlasten:	Das Grundstück liegt laut Schreiben der Gemeinde Musterhausen nicht in einem Sanierungsgebiet und es besteht keine Erhaltungssatzung. Eine Prüfung eventueller Altlasten ist nicht Auftrag dieses Gutachtens und liegt auch nicht in meinem Ermessen. Sollte ein Verdacht auf Altlasten bestehen, so ist ein entsprechender Sachverständiger zu Rate zu ziehen. Für evtl. Altlasten wird kein Abzug bei der Wertermittlung erbracht. Beim Bewertungsobjekt wird von einem altlastenfreiem Grundstück ausgegangen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen am 08.03.2010 eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragungen. Abteilung III Bei der Wertermittlung werden eingetragene Grundschulden und Hypotheken nicht berücksichtigt, da diese Pfandrechte nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis des Anwesens beeinflussen. Es wird davon ausgegangen, dass einem potentiellen Käufer
---------------------------------------	--

bzw. Erben keine Zinsvorteile oder Zinsnachteile entstehen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 1,2 (Grundflächenzahl);
o = offene Bauweise;

Der Bebauungsplanentwurf hat bereits Planreife erlangt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird demzufolge nach § 30 BauGB beurteilt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt so das im Gutachten angenommen wird, dass die Bauausführungen den anerkannten Regeln der Baukunst, den örtlichen Gepflogenheiten und den einschlägigen DIN-Normen der jeweiligen Baualtersklasse entsprechen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist laut Schreiben der Gemeinde Musterhausen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach §§ 123 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den § 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch wie schriftlich bei den jeweiligen Behörden eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (12 WE) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 12 Garagenplätze. Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (12 WE), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 4-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbauten (Garagenanlage).
Baujahr:	1998 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Der bei einer Veräußerung bzw. Neuvermietung notwendige Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung 2009 wurde mir nicht vorgelegt. Da sich die Angaben des Endenergieverbrauches auf den Verkehrswert nicht wertrelevant auswirken, kann für die Ausarbeitung des Gutachtens auf den Energiepass verzichtet werden.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (Waschputz).

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil Nr. 3. Die Kellerabteile sind mit Holzlatten unterteilt. Jeder Keller hat einen eigenen Stromanschluss und Licht.

Gemeinschaftsräume:

Zu den Gemeinschaftsräumen im Keller gehört eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller. Der Zustand des Kellers ist als sehr ordentlich zu bezeichnen.

Wohnung:

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit Balkon, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einem Esszimmer, einem Badezimmer (Vollbad) und einem Flur. Sämtliche Zimmer haben mindestens je ein Fenster und sind über den Flur gut erschlossen.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und auch nicht in Einzelabteile gegliedert.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau mit Satteldach und einer verputzten Fassade.
Fundamente:	Tragende Bodenplatte, Stahlbetonfundament gemäß Bauunterlagen.
Keller:	Beton, Hochparterre; Abdichtung als Außendichtung mit Bitumenbahnen (sog. "schwarze Wanne") ausgeführt;

	ohne Wärmedämmung. Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung (36 cm).
Innenwände:	Tragende Innenwände Ziegelmauerwerk; nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk.
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton, ohne Belag. <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; einfaches Eisengeländer.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1998; Brenner 30 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1998; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 6000 Liter, Baujahr 1998.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Warmwasserversorgung:	Überwiegend zentral über Heizung.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: Es wurden keine wesentlichen Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt.

Allgemeinbeurteilung: Das Hauptgebäude und die Garagen befinden sich in einem gut erhaltenem Zustand. Die Ausstattung der Wohnung wie der Boden, die Wandbeläge, die Sanitärgegenstände, die Fenster sowie die Türen entsprechen dem zeitgemäßen Geschmack. Der Grundriss sowie die Bausubstanz ist als gut einzustufen. Ein Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstau, der sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirkt, wurde nicht festgestellt.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garagenanlage (12 Einheiten); eingeschossig; Flachdach; einseitig angebaut.

Baujahr: 1998 (gemäß Bauakte)

Außenansicht: Insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (Waschputz).

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Fertigbauweise massiv.

Fundamente: Streifenfundament, Beton.

Dach: Dachkonstruktion:
Beton
Dachform:
Flachdach (Kaltdach)
Dacheindeckung:
Folie mit Bekiesung; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.3.2.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Grundbuch rd. 88,75

m²; die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 25,0 m² straßenseitig gelegen;
- Esszimmer rd. 12,0 m² straßenseitig gelegen;
- Schlafzimmer rd. 15,0 m² gartenseitig gelegen;
- 1. Kinderzimmer rd. 15,0 m² gartenseitig gelegen;
- Küche rd. 11,0 m² gartenseitig gelegen;
- Bad inkl. WC rd. 8,0 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig.

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 88,75/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 12345 Musterstadt, Musterstraße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage EG hinten im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum KG zum Wertermittlungstichtag 05.03.2010 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterstadt</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Musterstadt</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>860 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentum oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 12 WertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 14 WertV).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentum in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet herangezogen werden.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2008**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2
Bauweise	=	offen

4.4.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2010
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,56
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	860 m ²
Grundstückstiefe	=	27 m

4.4.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.03.2010 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (pflichtig)	= 280,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 30,00 €/m ²	E02
insgesamt + 30,00 €/m ²		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 310,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2008	05.03.2010	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
GFZ	1,2	1,56	× 1,19	E05
Fläche (m ²)		860	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 368,90 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 368,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 368,90 €/m ²	
Fläche	× 860 m ²	
Bodenwert	= <u>317.254,00 €</u>	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.03.2010 **317.254,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E02

Der Bodenrichtwert wird zunächst auf den b/a-freien Zustand umgerechnet, weil die nachfolgend verwendeten Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten (Stichtag, Zustand) aus b/a-freien Kaufpreisen abgeleitet wurden. Aufgrund Erfahrungswerten wird es als sachgerecht erachtet 30,00 € / m² als Erschließungskosten anzusetzen.

E05

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der WertR, Anlage 11, mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Die Geschossflächenzahl für das Gebäude wird wie folgt ermittelt: 1350 m² Geschossfläche / 860 m² Grundstücksfläche ergibt eine Geschossflächenzahl von rund 1,56. Da für den Bodenrichtwert die Geschossflächenzahl 1,20 beträgt, ist eine Umrechnung notwendig.

4.4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 88,75/1.000,00 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	317.254,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	4.426,80 €	
angepasster Gesamtbodenwert	321.680,81 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 88,75/1.000,00	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	28.549,17 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 28.549,17 € <u>rd. 28.549,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2010 **28.549,00 €**.
Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
einer Einzelgarage	4.426,80 €
Summe	4.426,80 €

4.5 Vergleichswertermittlung**4.5.1 Das Vergleichswertmodell der WertV**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 12, 13 und 14 WertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise

zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 9 WertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 10 WertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 12 WertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 14 WertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 13 Abs. 3). Ein gemäß § 12 WertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i.d.R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Richtwerts (frei)	= 1.200,00 €/m ²	
im RW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 0,00 €/m ²	
im RW enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
b/a-freier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts				
	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.11.2009	05.03.2010	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage		× 1,00	
Geschosslage	2. OG	2. OG	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Orientierung			× 1,00	
Ausstattung	einfach/mittel	einfach/mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	85	86,00	× 1,00	
Zimmeranzahl	4	4	× 1,00	
Bodenwertanteil [%]	30,00		× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	50 / 80	60 / 80	× 1,14	
Teilmarkt			× 1,00	
Vermietung	vermietet	vermietet	× 1,00	
angepasster b/a-freier Richtwert			= 1.368,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €/m ²	
insgesamt			– 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			= 1.368,00 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.368,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.368,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 86,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 117.648,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 117.648,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 0,95	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 111.765,60€	
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	0,00 €	
Vergleichswert	= 111.765,60 € rd. <u>112.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2010 mit rd. **112.000,00 €** ermittelt.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im

Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in

Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 2. OG	86,00		5,00	430,00	5.160,00
Wohnungseigentum (Garage)	Garage hinten		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe		86,00	-		455,00	5.460,00

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 2. OG	86,00		6,00	516,00	6.192,00
Wohnungseigentum (Garage)	Garage hinten		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe		86,00	-		541,00	6.492,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.032,00 € ab**.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV).

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.492,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.363,32 €
jährlicher Reinertrag	= 5.128,68 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche) 4,05 % von 28.549,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 1.156,23 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 3.972,45 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 4,05 % Liegenschaftszinssatz und n = 62 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,585
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 89.717,78 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.549,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 118.266,78 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 118.266,78 €
	rd. 118.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	4,05 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,05 %

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1998 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2010 – 1998 = 12 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (74 Jahre – 12 Jahre =) 62 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 62 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (62 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (74 Jahre – 62 Jahre =) 12 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2010 – 12 Jahre =) 1998.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 62 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1998 zugrunde gelegt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.7 Sachwertermittlung

4.7.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 25 WertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)**Herstellungswerte** unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- **Objektart,**
- **Ausstattungsstandard,**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),**
- **Baumängel und Bauschäden** und
- sonstige **besondere wertbeeinflussende Umstände** abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks**.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die **”Marktanpassung”** des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

In den nachfolgenden Begriffserläuterungen werden die Besonderheiten des Sachwertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäude	Mehrfamilienhaus	Garage
Basis des anteiligen Gebäudewerts	Gesamtgebäude	Gesamtgebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.350,00 m ²	25,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.03.2010 (2000 = 100)	115,9	115,9
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2000)	675,00 €/m ² BGF	224,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	782,33 €/m ² BGF	259,62 €/m ² BGF
Herstellungswert (ohne BNK)		
• Normgebäude	1.056.145,50 €	6.490,50 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	1.056.145,50 €	6.490,50 €
Baunebenkosten (BNK)		
• prozentual	14,00 %	14,00 %
• Betrag	147.860,37 €	908,67 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	1.204.005,87 €	7.399,17 €
Alterswertminderung	nach Ross	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	74 Jahre	100 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	62 Jahre	62 Jahre
• prozentual	9,42 %	26,22 %
• Betrag	113.417,35 €	1.940,06 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäudewert	1.090.588,52 €	5.459,11 €
• Bauteile		
• Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.090.588,52 €	5.459,11 €
anteilig mit	86/1.000	100 %
anteiliger Gebäudewert	93.790,61 €	5.459,11 €

anteiliger Gebäudewert des Wohnungseigentums insgesamt		99.249,72 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	1.984,99 €
anteiliger Gebäudewert und anteiliger Wert der Außenanlagen	=	101.234,72 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.549,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	129.783,72 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	116.805,35 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	0,00 €
Sachwert des Wohnungseigentums	=	116.805,35 €
	rd.	117.000,00 €

4.7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach WertR) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard - stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mitleerer Wärmedämmstandard
Fenster (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Kunststoff, Isolierverglasung
Dächer (rel. Anteil 11,10 %)	gehoben	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	1 Bad mit WC, Gäste-WC, Installation unter Putz
Innenwand bekleidung der Nassräume (rel. Anteil 11,10 %)	gehoben	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge (rel. Anteil 11,10 %)	gehoben	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, Nassräume: großformatige Fliesen
Innentüren (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen
Heizung (rel. Anteil 11,10 %)	gehoben	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation (rel. Anteil 11,10 %)	mittel	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz
Insgesamt 99,90 % davon:	mittel gehoben	55,50 % 44,40 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilien - Wohnhäuser
 Gebäudeart: freistehend
 Gebäudetyp: Typ 3.22 KG + EG + 2 OG, SD (nicht ausgebaut)

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	775,00 €/m ² BGF
Gebäudeart: freistehend		
Ausstattungsstandard: gehoben	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1998	x	0,99
Werteinfluss wegen: Dreispänner	x	0,97
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland Bayern	x	1,07
• Regionalfaktor Gemeindegröße Musterhausen 8000 EW	x	0,92
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,963
modifizierter NHK-Grundwert	=	705,51 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	715,00 €/m ² BGF
Gebäudeart: freistehend		
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1998	x	0,99
Werteinfluss wegen: Dreispänner	x	0,97
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland Bayern	x	1,07
• Regionalfaktor Gemeindegröße Musterhausen 8000 EW	x	0,92
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,963
modifizierter NHK-Grundwert	=	650,89 €/m ² BGF

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ² BGF]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ² BGF]
gehoben	705,51	44,4/100	313,56
mittel	650,89	55,5/100	361,61
Summe		100/100	675,17

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 675,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach WertR) für das Gebäude: Garage

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Garage

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Parkhäuser, Tiefgaragen, Kfz- Stellplätze

Gebäudeart: KFZ - Stellplätze

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudewerte insg. (99.249,72 €)			1.984,99 €
Summe			1.984,99 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	80	44,4/99,9	35,24
mittel	70	55,5/99,9	39,24
Summe		99,9/99,9	74,47 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 74 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher

Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Marktanpassungsfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Marktanpassungsfaktoren, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 10 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 88,75/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 12345 Musterstadt, Musterstraße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage EG hinten im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum KG

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterstadt</i>	2	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Musterstadt</i>	1	2

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2010 mit rd.

112.000,00 €

(in Worten: einhundertzwölftausend Euro)

geschätzt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die

von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Das vorstehende Gutachten wurde durch mich persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Engelsberg, den 15.07.2009

Hofer Gerhard

- *Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten*
- *Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)*
- *Dipl. Immobilienwirt DIA*
- *Immobilienfachwirt IHK / DIA*
- *Betriebswirt d. Handwerks*

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

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)

WertV:

Wertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertR:

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 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz vom 27. Februar 1997 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 21. August 2002 (BGBl. I S. 3322)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien vom 17. März 2003 (BStBl. I Sondernummer 1/2003)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Gutachtens wird auf folgende wesentliche Literatur verwiesen:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007 Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB – Kleiber Wolfgang, Jürgen Simon

- Marktorientierte Immobilienbewertung, 6. Auflage Boorberg Verlag – Hauke Peterson
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, 2. Auflage 2006 Haufe Verlag
- Wertermittlungsrichtlinien 2006, 9. Auflage 2006 Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Normalherstellungskosten, Bundesanzeiger Verlag
- Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, 1. Auflage Bundesanzeiger Verlag

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage : Das Anlagenverzeichnis wurde gelöscht