

Herr  
Muster Mustermann  
Musterstraße  
**12345 Musterhausen**

Lenzenweg 4  
84549 Engelsberg

Tel.: 0 86 34 - 89 74  
Fax: 0 86 21 - 63 16 3  
Internet: [www.hofer-immowert.de](http://www.hofer-immowert.de)  
Mail: [kontakt@hofer-immowert.de](mailto:kontakt@hofer-immowert.de)

Datum: 28.03.2006  
Az.: 030 - 2010

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 12345 Musterhausen, Musterstraße 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
25.01.2010 ermittelt mit rd.

**1.600.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben zum Objekt .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage .....	3
2.1.1	Großräumige Lage .....	3
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	4
2.3	Privatrechtliche Situation .....	4
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	4
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	4
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	4
3.2	Garage.....	5
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	5
3.3	Wohn- und Geschäftshaus .....	5
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	5
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	5
3.4	Außenanlagen .....	6
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>7</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	7
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
4.3	Bodenwertermittlung .....	8
4.4	Ertragswertermittlung .....	10
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	10
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	10
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	12
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	12
4.5	Sachwertermittlung .....	14
4.5.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	14
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
4.5.3	Sachwertberechnung.....	18
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	19
4.6	Verkehrswert .....	25
<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>28</b>

## 1 Allgemeine Angaben zum Objekt

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Musterstraße 1 12345 Musterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Musterhausen, Band 1, Blatt 1, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flur 1, Flurstück 0 (1842 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Herr Muster Mustermann Musterstadt 12345 Musterhausen
	Auftrag vom 25.01.2010 (Datum des Auftragschreibens)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	25.01.2010
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom;</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);</li><li>• Mietverträge.</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Traunstein

## 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen.  Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Musterhausen, Band 11, Blatt 123 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Wohnungsbelegungsrecht für die -----; Sanierungsvermerk der Stadt Musterhausen.  Die Belastungen werden bei den Berechnungen auftragsgemäß nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
----------------	--

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## **3.2 Garage**

### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Garage; eingeschossig; Flachdach.

Baujahr: 1956

## **3.3 Wohn- und Geschäftshaus**

### **3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 15 %;  
5-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend.

Baujahr: 1956

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

Konstruktionsart: Massivbau.

Fundamente: Tragende Bodenplatte, Beton.

Keller: Beton; Lichtschächte massiv.

Umfassungswände: Mauerwerk, Ziegelmauerwerk.

Innenwände: Tragende Innenwände; Ziegelmauerwerk.

Nichttragende Innenwände, Ziegelmauerwerk.

Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	Repräsentativ, gepflegt, dem Baujahr entsprechend;  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit rotem Naturstein belegt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Ohne Aufbauten.  <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach).  <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblech; mit Dämmung.

### 3.4 Außenanlagen

Wegbefestigung und befestigte Stellplatzfläche sind Asphaltiert.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 12345 Musterhausen, Musterstraße 1 zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2010 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterstadt</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Musterhausen</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1.842 m<sup>2</sup></i>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 15-20 WertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende

Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Es wird darauf hingewiesen, dass der zu ermittelnde Bodenwert nach den Regelungen der WertV den Wert darstellt, der einer zu bewertenden Fläche in einem unbebauten Zustand beizumessen wäre. Vergleichspreise von Bodenwerten werden in der Regel vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelt.

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **170,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2008**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,6
Bauweise	=	offen

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	25.01.2010
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,82
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1842 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2010 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (pflichtig)	= 170,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 15,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt	+ 15,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	= <b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2008	25.01.2010	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 185,00 €/m <sup>2</sup>	E04a
GFZ	1,6	1,82	× 1,14	
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.842	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,05	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 221,45 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			= <b>221,45 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 221,45 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1842 m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	= 407.910,90 € <b>rd. 407.911,00 €</b>	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2010 insgesamt **407.911,00 €**.  
**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### E04a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rothertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rothertrags 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 Rothertrags 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 Rothertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rothertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)**

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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).

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	EG		5,00	12,00	60,00	720,00
Garage	EG		2,00	30,00	60,00	720,00
Wohn- und Geschäftshaus		2.150,70		5,00	10.753,50	129.042,00
Summe		2.150,70	-		10.873,50	130.482,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>130.482,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>28.706,04 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= <b>101.775,96 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,60 % von 407.911,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>18.763,91 €</b>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	= <b>83.012,05 €</b>
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur WertV) bei p = 4,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,976</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	= <b>1.492.224,61 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>407.911,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>1.900.135,61 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	- <b>303.498,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	= <b>1.596.637,61 €</b>
	<b>rd. 1.600.000,00 €</b>

#### 4.4.4 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. 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

### **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	=	5,09 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	0,95
Einflussfaktor „Lage“	x	0,95
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,60 %

### **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.

### **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.

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-303.498,00 €
•	-303.018,00 €
• EG	-240,00 €
• EG	-240,00 €
Summe	-303.498,00 €

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen 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. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten 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 oder als Zeitwert aufgrund von 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 und an die Marktverhältnisse anzupassen (§ 7 Abs.1 Satz 2 WertV). Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist im Sachwertverfahren nicht explizit genannt, so dass auch ihre Position innerhalb der Sachwertermittlung nicht gesetzlich vorgegeben ist. Diese ergibt sich aus der Praxis, in der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände) angewendet werden. Erst anschließend dürfen sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)**

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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.

##### **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, Eingangstreppen 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 Gesamterstellungswert 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.

#### 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Garage	Garage	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	44,80 m <sup>2</sup>	44,80 m <sup>2</sup>	3.370,80 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 25.01.2010 (2000 = 100)</b>	115,4	115,4	115,4
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>			
• NHK im Basisjahr (2000)	221,00 €/m <sup>2</sup> BGF	221,00 €/m <sup>2</sup> BGF	818,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	255,03 €/m <sup>2</sup> BGF	255,03 €/m <sup>2</sup> BGF	943,97 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungswert (ohne BNK)</b>			
• Normgebäude	11.425,34 €	11.425,34 €	3.181.934,08 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)</b>	11.425,34 €	11.425,34 €	3.181.934,08 €
<b>Baunebenkosten (BNK)</b>			
• prozentual	16,00 %	16,00 %	14,00 %
• Betrag	1.828,05 €	1.828,05 €	445.470,77 €
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>	13.253,39 €	13.253,39 €	3.627.404,85 €
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	50 Jahre	74 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	15 Jahre	39 Jahre
• prozentual	70,00 %	70,00 %	47,30 %
• Betrag	9.277,37 €	9.277,37 €	1.715.762,49 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	3.976,02 €	3.976,02 €	1.911.642,36 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	3.976,02 €	3.976,02 €	1.911.642,36 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>1.919.594,40 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>19.195,94 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>1.938.790,34 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>407.911,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>2.346.701,34 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>0,95</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>2.229.366,28 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>2.229.366,28 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>2.230.000,00 €</b>

#### 4.5.4 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.

##### 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: Garagen

Gebäudetyp: Kleingaragen, freistehend

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	255,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Gebäudeart: Garagen		
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1975	x	0,88
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland Bayern	x	1,07
• Regionalfaktor Gemeindegröße Musterhausen 10000 EW	x	0,92
modifizierter NHK-Grundwert	=	220,90 €/m <sup>2</sup> BGF

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

**Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

<b>Gebäudeteil</b> (rel. Anteil)	<b>Ausstattungsstandard</b> - <b>stufe des Gebäudes</b>	<b>Beschreibung der Ausstattungs-</b> <b>standardstufe (allgemein)</b>
<b>Fassade</b> <b>Massivbau</b>  (rel. Anteil 16,70 %)	mittel	Sichtbeton, Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich, einfache Verkleidung
<b>Fenster</b>  (rel. Anteil 16,70 %)	mittel	Metallgitter, Glasbausteine
<b>Bodenbeläge</b>  (rel. Anteil 16,70 %)	mittel	Rohbeton, Estrich, Gussasphalt

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach WertR) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

**Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

<b>Gebäudeteil</b> (rel. Anteil)	<b>Ausstattungsstandard</b> - <b>stufe des Gebäudes</b>	<b>Beschreibung der Ausstattungs-</b> <b>standardstufe (allgemein)</b>
<b>Fassade</b> (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich
<b>Innenwand- bekleidung der Nassräume</b> (rel. Anteil 3,00 %)	gehoben	Fliesen raumhoch
<b>Bodenbeläge in Nassräume</b> (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Fliesen
<b>Dachdeckung</b> (rel. Anteil 8,00 %)	stark gehoben	Deckungen mit gehobenem Standard und hohem Schwierigkeitsgrad durch Dachaus- und Dachaufbauten
<b>Fenster</b> (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Kunststoff, Isolierverglasung
<b>Innentüren</b> (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen
<b>Heizung</b> (rel. Anteil 7,00 %)	gehoben	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Klima- oder Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung zentral
<b>Sanitär- Wohnen</b> (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	1 Bad mit WC, separates Gäste-WC; Installation unter Putz
Insgesamt 47,00 % davon:	einfach	4,00 %
	mittel	25,00 %
	gehoben	10,00 %
	stark gehoben	8,00 %

## Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshäuser
Gebäudetyp:	4 – 5geschossig

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	1.425,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshäuser	
Ausstattungsstandard:	gehoben	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1975	x 0,88
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland	Bayern	x 1,07
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Musterhausen 10000 EW	x 0,92
modifizierter NHK-Grundwert	=	1.234,44 €/m <sup>2</sup> BGF

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	1.085,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshäuser	
Ausstattungsstandard:	mittel	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1975	x 0,88
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland	Bayern	x 1,07
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Musterhausen 10000 EW	x 0,92
modifizierter NHK-Grundwert	=	939,91 €/m <sup>2</sup> BGF

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshäuser	
Ausstattungsstandard:	einfach	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1975	x 0,88
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland	Bayern	x 1,07
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Musterhausen 10000 EW	x 0,92
modifizierter NHK-Grundwert	=	649,70 €/m <sup>2</sup> BGF

## Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
stark gehoben	0,00	8,0/47	0,00
gehoben	1.234,44	10,0/47	262,65
mittel	939,91	25,0/47	499,95
einfach	649,70	4,0/47	55,29
Summe		47/47	817,89

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.

= 818,00 €/m<sup>2</sup> BGF

## 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.

## 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 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 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 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Außenanlagen**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der Gebäudewerte insg. (1.919.594,40 €)	19.195,94 €
Summe	19.195,94 €

**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.

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage**

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.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	50	100,0/100,0	50,00
Summe		100,0/100,0	50,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 50 Jahre

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage**

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.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	50	50,1/50,1	49,90
Summe		50,1/50,1	49,90 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 50 Jahre

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

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]
stark gehoben	90	8,0/47,0	15,32
gehoben	80	10,0/47,0	17,02
mittel	70	25,0/47,0	37,23
einfach	60	4,0/47,0	5,11
Summe		47,0/47,0	74,68 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.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion.

### 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. 5 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.600.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **2.230.000,00 €**.

Die Auswahl der oder des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, das heißt es muss den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren. Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Falle geeigneter Vergleichsgrundlagen grundsätzlich des Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf die im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreise beruht.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung dieses Verfahrens allerdings in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund der individuellen Ausführungen und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich. Dies gilt auch für den vorliegenden Fall. Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen auf das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV) und das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 19 WertV). In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§20 WertV) zu prüfen. Entscheidend für die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Während sich Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Gewerbeflächen am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet werden. Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 12345 Musterhausen, Musterstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterhausen</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Musterstadt</i>	<i>1</i>	<i>0</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2010 mit rd.

**1.600.000,00 €**

**in Worten: eine Million sechshunderttausend Euro**

geschätzt.

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 29. März 2006

---

Hofer Gerhard  
*Dipl. Bauschadensbewerter DIA*  
*Dipl. Immobilienwirt DIA*  
*Betriebswirt d. H.*  
*Immobilienfachwirt IHK / DIA*

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 1.000.000,00 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## **5 Verzeichnis der Anlagen**

### **1. Berechnung der Mietabweichung**

**Anlage 1: Berechnung der Mietabweichung**

Seite 1 von 1

<b>Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 27.01.2010</b>	
Objekt	: Musterstraße 1 12345 Musterhausen
Bewertungseinheit	: Gesamtfläche
Fläche	: 1842 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsart	: Verkehrswert
Wertermittlungsstichtag	:
Berechnungszeitraum	: -
Anzahl Mieteinheiten	: 3 von 3
Jährlicher Mietanstieg (m)	: 2,50 %
Abzinsungzinssatz (k)	: 7,00 %







