

Herr
Max Mustermann
Musterstr. 20
53474 Musterstadt

Telefon: 07222 50 20 995
Internet: lokale-gutachten.de
eMail: info@lokale-gutachten.de

Datum: 07.08.2020
Az.:

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Rastatt, Blatt XXXX eingetragenen **712/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 76437 Rastatt, XXXXXXX, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.**

MUSTERBILD

Der **Verkehrswert** (gem. §194 BauBG) **des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 07.08.2020 ermittelt mit rd.

172.000, - €.

Gem. §16 PfandBG wurden zusätzlich folgende Werte ermittelt:

Marktwert gem. §16 PfandBG	Beleihungswert gem. §16 PfandBG
175.000,00 € rd. 2.097,00 €/m ² Wohnfläche	157.000,00 € rd. 1.881,00 €/m ² Wohnfläche

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten. Hierin sind 12 Anlagen mit insgesamt 77 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten und Gebäudeaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Nebengebäude.....	9
3.3.1	Nebengebäude im Sondernutzungsrecht	9
3.4	Außenanlagen.....	9
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	9
3.5	Sondereigentum an dem Kellerraum	10
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	10
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	10
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	11
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	11

4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14
4.4	Bodenwertermittlung	14
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
4.6	Vergleichswertermittlung.....	23
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	24
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	24
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	25
4.6.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 7)	26
4.6.6	Vergleichswert.....	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	28
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
4.7.5	Verkehrswert.....	29
4.7.6	Beleihungswertermittlung.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	34
6	Verzeichnis der Anlagen	35

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	76437 Rastatt, Land Baden-Württemberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rastatt,
Katasterangaben:	Gemarkung Rastatt, (Grundstücksgröße 764 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber und Eigentümer:	Max Mustermann Musterstr. 53474 Musterstadt
	Auftrag vom 07.04.2020 (Datum des Auftrags Schreibens)

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2020
Qualitätsstichtag:	07.08.2020 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	07.04.2020
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Mustermann, Frau Muster sowie der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohn- und Nutzfläche• Grundbuch• aktuelle Vermietungssituation <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Übersichtskarten 1:250.000 sowie Stadtplan 1:20.000• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte• Einholung behördlicher Auskünfte Stadt Rastatt• Bebauungsplan• Auskünfte zu Altlasten, Erschließungsbeiträgen und Denkmalschutz
Anmerkung:	Die Wohneinheit wird von dem neuen Eigentümer seit 01.08.2020 selbst genutzt. Eine Innen- und Außenbesichtigung wurde am Objekt durchgeführt. Die ETW konnte vollständig besichtigt werden. Zusätzlich wurden das Treppenhaus, das Kellergeschoss und die Garage besichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg (ca. 11,07 Mio. Einwohner per 31.12.2019, Quelle: Wikipedia)
Kreis:	LK Rastatt (ca. 238.000 Einwohner per 31.12.2019, Quelle: Stadt Rastatt)
Ort und Einwohnerzahl:	Rastatt (ca. 55.000 Einwohner per 31.12.2019, Quelle Stadt Rastatt)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Karlsruhe (ca. 25 km entfernt)
	Landeshauptstadt: Stuttgart (ca. 100 km entfernt)
	Bundesstraßen: B 36 (ca. 1 km entfernt)
	Autobahnzufahrt: A5 (ca. 5 km entfernt)
	Bahnhof: Rastatt (ca. 2 km entfernt)
	Flughafen: Baden-Baden Airpark (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Das Objekt liegt im Wohngebiet der Kreisstadt Rastatt; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ca. 500 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; die Objektlage gilt als gute Wohnlage in der Stadt Rastatt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	fast rechteckige längliche Grundform mit leicht schräg verlaufender Südwest-Grenze
	Straßenfront: ca. 22 m mittlere Tiefe: ca. 37 m
	Grundstückgröße: insgesamt 764 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die Straße ist eine öffentlich voll ausgebaute Straße mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, bei den Zufahrten zu den Hinterhöfen sind abgesenkte Randsteine vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; Glasfaserkabel.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Hauptgebäude, Reihenmittelhaus Typ
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.
Altlasten:	Der Inhalt des Altlastenkatasters wurde vom Gutachter telefonisch bei Umweltamt der Stadt Rastatt erfragt. Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
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:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.04.2020 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rastatt keine Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung am Ortstermin 07.04.2020 nicht bekannt. Diesbezüglich wurde seitens des Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Gutachter telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz laut Denkmalliste der Stadt Rastatt für das Bewertungsobjekt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet
Bezeichneter Bebauungsplan Nr. 8679/05, Rechtskraft am 17.05.1978. Das Bauvorhaben richtete sich in diesem Bereich nach §34 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen seitens des Auftraggebers durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß vom Sachverständigen nicht überprüft. In den Recherchen, der Ausarbeitung sowie auch im vor Ort Termin, wurden keine erkennbaren Widersprüche seitens des Sachverständigen festgestellt. Der Wertermittlungsgegenstand ist die wirtschaftliche Einheit des bebauten Grundstücks (Flst. 652) unter der Anschrift: Augustastr. 33, 76437 Rastatt und wird in dieser Wertermittlung als eine wirtschaftliche und räumliche Grundstücks- und Nutzungseinheit angesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Angaben zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden vom Eigentümer telefonisch sowie auch im vor Ort Termin am 07.04.2020 mündlich eingeholt. Weitere Recherchen und Telefonate wurden mit Mitarbeitern des Umweltamtes der Stadt Rastatt durchgeführt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Sondereigentum wurde vom vorherigen Eigentümer wohnwirtschaftlich als Renditeeinheit genutzt. Im Mai 2020 wurde die Einheit durch unser Immobilienbüro (IMMO REDEL) erfolgreich veräußert. Die neuen Eigentümer bewohnen ab dem 01.08.2020 die Einheit als Eigentumswohnung selbst. Im Untergeschoss befinden sich, neben gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, zu den einzelnen Wohneinheiten zugehörige Abstellräume.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. Bei der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungsstichtag 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 6-geschossig; (4 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, 1 Kellergeschoss); voll unterkellert; Aufzug nicht vorhanden; ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1980 (laut Aussage des Eigentümer)
Modernisierungen:	Keine nachträglichen Modernisierungen, ausschließlich Instandhaltungen
Energieeffizienz:	Endenergieverbrauch 96 kWh/(m ² a)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, mit Sockelbereich, kleiner Erkeranbau im 1OG. bis 3 OG. vorhanden, Balkone vom EG bis ins DG; Dachgauben nicht vorhanden; gepflegter Originalzustand.

3.2.2 Nutzungseinheiten und Gebäudeaufteilung

Auf dem Grundstück steht ein Zwölf-Familienwohnhaus mit 10 Garagen und drei Kfz-Abstellflächen.

<u>Kellergeschoss (KG):</u>	Technische Räume, Trockenraum, Heizungskeller, Kellerräume für die Eigentümer/Mieter
<u>Erdgeschoss (EG):</u>	2 Wohneinheiten mit je 92,91 m ² laut Teilungserklärung
<u>1-Obergeschoss (1.OG):</u>	2 Wohneinheiten mit je 94,09 m ² laut Teilungserklärung
<u>2-Obergeschoss (2.OG):</u>	2 Wohneinheiten mit je 94,09 m ² laut Teilungserklärung
<u>3-Obergeschoss (3.OG):</u>	2 Wohneinheiten mit je 94,09 m ² laut Teilungserklärung
<u>Dachgeschoss (DG):</u>	2 Wohneinheiten mit je 83,45 m ² laut Teilungserklärung

Im Zwölf-Familienwohnhaus werden derzeit nur 2 Einheiten wohnwirtschaftlich als Mietwohnungen genutzt, die anderen 10 Einheiten werden derzeit von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbst bewohnt.

Erschließungsanlagen, Wegbefestigungen, Grün- und Gartenanlagen im Innenhof, Standplatz für Mülltonnen im Innenhof werden gemeinschaftlich genutzt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Betonfertigteile
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe aus Beton; Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine Dachflächen gedämmt

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

besondere Bauteile:	kleiner Erkervorbau vom 1. OG bis 3. OG (Fassadengestaltung) im Treppenhaus kleiner Vorsatzanbau (Fassadengestaltung) Balkone Richtung Hinterhof vom EG bis in das DG vorhanden
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	das MFH wirkt gepflegt, der bauliche Zustand ist gut

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondernutzungsrecht

Garage (Fertigarage, Betonboden); Sondernutzungsrecht am Garagenstellplatz Nr. 5

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

3.5 Sondereigentum an dem Kellerraum

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen 83,45 m ² laut Teilungserklärung; die Wohnflächenberechnung ist als Anlage 8 in Form einer Tabelle der einzelnen Räume aufgeführt.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse, Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, belegt mit Fliesen oder Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, bessere Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung
Fenster:	Velux-Verbundfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	Eingangstür: Metalltür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: Holztüren
sanitäre Installation:	Bäder: weiße Sanitärobjekte, WC, Wanne; Granit Fliesen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche mit guter Qualität, Einzelspüle
Bauschäden und Baumängel:	keine ersichtlich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden:	keine bei der vor Ort Besichtigung erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	nicht vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums wird insgesamt als gut bewertet

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Sondernutzungsrecht am Garagen-Stellplatz Nr. 5 Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 13
Hinweise zur Instandhaltungsrücklage:	Eine Instandhaltungsrücklage besteht in ausreichender Höhe, es bestehen keine Rückstände laut Aussage des Eigentümers. Die Beschluss-Sammlungen und Protokolle wurden eingesehen und geprüft. Es gibt angabegemäß keine nicht umgesetzten Beschlüsse der Eigentümerversammlung.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Standortfaktoren sind aufgrund der gegebenen Lage des Bewertungsgrundstücks als gut zu bezeichnen. Aufgrund der zentralen Lage in Rastatt ist auch eine Vermietung jederzeit gewährleistet.

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 712/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 76437 Rastatt, XXXXXXXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 07.04.2020 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rastatt	7843	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rastatt	652	652/1	764 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts** unter Berücksichtigung **der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustands gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustands und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, - aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „**Bodenwertermittlung**“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist. Dieses Verfahren wird hier bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum vorrangig angewendet.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das bewertende Grundstück ebenfalls zu, da es auch als Renditeobjekt von den neuen Eigentümern genutzt werden könnte. Daher wird das Ertragswertergebnis hier nur als stützende Information genutzt.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.2.3 Würdigung

Aufgrund der Größe der zu bewertenden Eigentumswohnung, welche derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt wird, sowie auf Grundlage der Datenlage von Vergleichskaufpreisen, wird das Vergleichswertverfahren hier als primäres Bewertungsmodell herangezogen. Als stützendes Verfahren dient das Ertragswertverfahren, da die Einheit durch ihre zentrale Lage jederzeit als Renditeobjekt genutzt werden kann. Hier liegen ebenfalls hinreichende und regionale Marktdaten zur Verfügung.:

- Ortsübliche Mieten (Sprengnetter Marktdatenportal)
- Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum (Sprengnetter Marktdatenportal)
- Örtliche Liegenschaftszinssätze (Gemeinsamer Gutachterausschuss der großen Kreisstadt Bühl)

4.2.4 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.

4.3 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **280,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus
Grundstücksfläche	=	ca. 820 m ² (sachverständig geschätzt)

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	07.04.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus
Grundstücksfläche	=	764,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 280,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	07.04.2020	× 1,08	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	E3
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 302,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	820,00	764,00	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	E5
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 302,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 302,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 302,40 €/m²	
Fläche	× 764,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 231.033,60 € rd. 231.034,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2020 insgesamt **231.034,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

direkte Richtwertausweisung aus der Bodenrichtwertkarte für das Bewertungsgrundstück, s. Anlage 3

E2

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	07.08.2020	210,70
BRW-Stichtag	31.12.2018	195,10

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,08**

E3

Eine Anpassung ist vorzunehmen, da sich das Bewertungsobjekt in einer besseren (innenstadtnahen) Lage liegt und sich diesbezüglich von der Lage anderer Grundstücke in der Bodenrichtzone unterscheidet.

Anpassungsfaktor = 1,05

E4

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt); Objektart: Mehrfamilienwohnhaus

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	764,00	0,96
Vergleichsobjekt	820,00	0,96

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,00**

E5

Eine Anpassung war nicht vorzunehmen, da sich das Bewertungsobjekt und die lagetypische Art der baulichen Nutzung in ihren diesbezüglichen Eigenschaften nicht unterscheiden.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 712/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums 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	231.034,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	231.034,00 €	
(ME)	× 712/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.449,62 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.449,62 € rd. 16.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2020 **16.500,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge 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 Grund und 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 (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird 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 Grunds 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 **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, 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 marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge 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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert 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 (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Die Wohneinheit mit 83,45 m² (s. Wohnflächenberechnung, Anlage 8) könnte wohnwirtschaftlich mit einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete von 6,99 €/m², zzgl. 50 € für den Garagenstellplatz, genutzt werden. In der Ertragswertberechnung wurde der Garagenstellplatz entsprechend mitberücksichtigt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG	83,45		6,99	583,32	6.999,84
Wohnungseigentum (Garage)		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			83,45			633,32	7.599,84

Das Objekt wird nach Eigentumsübergang ab dem 01.08.2020 eigengenutzt, demnach liegt keine aktuelle tatsächliche Nettokaltmiete vor. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.599,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.051,96 €
jährlicher Reinertrag	= 5.547,88 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,28 % von 16.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 211,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.336,68 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,28 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,779
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 142.910,95 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 159.410,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 159.410,95 €
	rd. 159.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie 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, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Wohnmieten aus dem Sprengnetter Marktdatenportal für die **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** mit 6,99 €/m² (bei 90%-Streuungsintervall und 50% Perzentile)
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (tatsächliche Nettokaltmiete laut Eigentümer 9,50 €/m²)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. 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

- 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
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter Marktdatenportal
- dem örtlichen Liegenschaftszinssatz aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 der Großen Kreisstadt Bühl
- bestimmt und angesetzt.

Wertermittlungsstichtag: 07.04.2020
Transaktionsnummer: 20200407-243620-215852

Liegenschaftszinssatz: **1,28 %**

Standardfehler: 2,70 %
95%-Konfidenzintervall: 1,21 - 1,35 %

Quelle: Sprengnetter

Örtlicher Liegenschaftszinssatz

Nach Rücksprache am 21.07.2020 mit Frau Ulrika Stüber von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt, Herrenstr. 15, liegen seit dem Zusammenschluss (Stadt Rastatt sowie die Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Durmersheim, Elchesheim-Iltingen, Iffezheim, Muggensturm, Ötigheim und Steinmauern) im April 2019 keinerlei Daten zum örtlichen Liegenschaftszinssatz vor; derzeit wird eine erste Kaufpreissammlung ausgewertet, laut Aussage der Geschäftsstelle.

Auf Empfehlung der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt wurde die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl in der Hauptstraße 42, 77815 Bühl kontaktiert, Ansprechpartner Herr Holger Grötz. Der gemeinsame Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Bühl hat 2019 einen ersten Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, in welchem auch lokale Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren/Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht wurden, siehe dazu Auszüge in Anlagen 5 und 6.

Die Große Kreisstadt Rastatt sowie die Große Kreisstadt Bühl (ca. 25 km südlich gelegen von Rastatt) sind in ihrer Größe, Infrastruktur und Regionalität durchaus vergleichbar. Örtliche Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren wurden jeweils nur für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser ermittelt. Für Wohnungs- und Teileigentum wurden im Grundstücksmarktbericht leider keine örtlichen Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren abgeleitet.

Basierend auf der zu bewertenden Wohnfläche von 83,45 m² sowie auf der Bauart des Bewertungsobjektes eines MFH-Reihenhauses, könnte auch ein örtlicher Liegenschaftszins für Rastatt daraus abgeleitet werden. Laut Grundstücksmarktbericht der Großen Kreisstadt Bühl wurde für Doppel- und Reihenhäuser mit einer mittleren Wohnfläche von 130 m² ein mittlerer regionale **Liegenschaftszinssatz 1,87 %** ermittelt (s. Anlage 5).

Berücksichtigt man die zu bewertende Wohnfläche von 83,45 m² zur mittleren Wohnfläche von 130 m² mit einem **Korrekturfaktor von 0,64**, könnte man wie folgt einen möglichen örtlichen Liegenschaftszinssatz:

$$1,87 \% \times 0,64 \text{ von} = 1.1968 \approx \underline{1.20 \%}$$

ableiten, welcher dem Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter Marktdatenportal durchaus sehr nahekommt.

Da jedoch die Wohnnutzung von Reihen- und Doppelhäusern nicht vergleichbar mit der hier beschriebenen Nutzung des Wohnungs- und Teileigentums ist, wird im Ertragswertverfahren auf den Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz aus dem Sprengnetter Marktdatenportal zurückgegriffen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = 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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	48,0 %	52,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,5 beträgt demnach rd. 72 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "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 Unterhaltungstaus 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.

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

Das 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (55 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2020 – 1980 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (55 Jahre – 40 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (55 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (16 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (55 Jahre – 16 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 39 Jahren =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV 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 Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) 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 § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

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

4.6.2 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. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nach Rücksprache am 21.07.2020 mit Frau XXXXXXXX von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt, Herrenstr. 15, liegt seit dem Zusammenschluss (Stadt Rastatt sowie die Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Durmersheim, Elchesheim-Illingen, Iffezheim, Muggensturm, Ötigheim und Steinmauern) im April 2019 derzeit keine öffentliche Kaufpreissammlung vor. Daher wurden auch keinerlei Daten zum örtlichen Liegenschaftszinssatz oder zu dem Sachwertfaktor für Wohnungs- und Teileigentum seitens der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt abgeleitet. Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis des ImmoWertReports (Sprengnetter Marktdaten Shop) vom 07.04.2020 abgeleitet, da laut Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt keine örtliche Kaufpreissammlung vorliegt.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem ImmoWertReport bestimmten Vergleiche festgelegt; wobei eine zeitliche Anpassung als auch weitere Anpassungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen hierbei berücksichtigt worden sind.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E155	E255	E355	E455
Vergleichswert [€]	-----	168.952,00	158.016,00	195.021,00	155.008,00
Wohnfläche [m ²]	83,45	98,00	64,00	93,00	64,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.724,00	2.469,00	2.097,00	2.422,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.724,00	2.469,00	2.097,00	2.422,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 07.08.2020					
Kaufdatum/Stichtag	07.08.2020	01.06.2017	01.09.2017	01.05.2019	01.03.2019
zeitliche Anpassung		× 1,17	× 1,15	× 1,06	× 1,07
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.017,08	2.839,35	2.222,82	2.591,54
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	83,45	98,00	64,00	93,00	64,00
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 0,99	× 1,01	× 0,99
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	DG	4. OG	2. OG	1. OG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 0,99	× 1,00	× 0,98
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.995,70	2.782,85	2.245,05	2.514,31
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m ²]		1.995,70	2.782,85	2.245,05	2.514,31

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E1

Lage: 76437 Rastatt, Am Grün

Quelle: ImmoWertReport vom 07.04.2020

E2

Lage: 76437 Rastatt, Augustastr

Quelle: ImmoWertReport vom 07.04.2020

E3

Lage: 76437 Rastatt, Augustastr.

Quelle: ImmoWertReport vom 07.04.2020

E4

Lage: 76437 Rastatt, Augustrastr.

Quelle: ImmoWertReport vom 07.04.2020

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E155	E255	E355	E455
Vergleichswert [€]	-----	224.967,00	154.993,00	154.980,00	
Wohnfläche [m ²]	83,45	93,00	59,00	60,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.419,00	2.627,00	2.583,00	
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.419,00	2.627,00	2.583,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 07.08.2020					
Kaufdatum/Stichtag	07.08.2020	01.02.2019	01.06.2018	01.10.2018	
zeitliche Anpassung		× 1,07	× 1,11	× 1,09	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.588,33	2.915,97	2.815,47	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	83,45	93,00	59,00	60,00	
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 0,97	× 1,00	×
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	DG	3. OG	EG	DG	
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,02	× 1,00	×
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Ausstattung insgesamt	mittel	gehoben	mittel	einfach	
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 1,05	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.561,93	2.885,06	2.956,24	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.561,93	2.885,06	2.956,24	

4.6.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 7)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E5

Lage: 76437 Rastatt, Augustastr.

Quelle: ImmoWertReport vom 07.04.2020

E6

Lage: 76437 Rastatt, Kehler Str.

Quelle: ImmoWertReport vom 07.04.2020

E7

Lage: 76437 Rastatt, Am Gaswerk

Quelle: ImmoWertReport vom 07.04.2020

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	17.941,14 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.563,00 €/m²

4.6.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.563,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.563,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 83,45 m ²	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 213.882,35 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 213.882,35 €	
Marktanpassungsfaktor	× 0,82	E2
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 175.383,53€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 175.383,53 € rd. <u>175.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2020 mit rd. **175.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Ableitung des Vergleichswerts:

E1

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nicht durchgeführt, sondern basieren auf Vorgaben aus dem Ortstermin und wurden nur stichprobenartig überprüft. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

E2

Der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt, Herrenstr. 15, Rastatt liegt derzeit weder eine ausgewertete Kaufpreissammlung vor, noch wurden Marktanpassungsfaktoren, wie Vergleichsfaktoren, Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Auf Empfehlung der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt wurde die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl in der Hauptstraße 42, 77815 Bühl kontaktiert. Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Bühl hat 2019 einen ersten Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, in welchem auch lokale Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren, Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht wurden (siehe dazu Auszüge in Anlagen 5 und 6).

Die Große Kreisstadt Rastatt sowie die Große Kreisstadt Bühl (ca. 25 km südlich gelegen von Rastatt) sind in ihrer Größe, Infrastruktur und Regionalität durchaus vergleichbar. Örtliche Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren wurden jeweils nur für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser ermittelt. Für Wohnungs- und Teileigentum wurden im Grundstücksmarktbericht leider keine örtlichen Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren oder weitere Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt in Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich bei dem Gesamtgebäude um ein MFH-Reihenmittelhaus. Laut Grundstücksmarktbericht wurde für Doppel- und Reihenhäuser mit einer mittleren Wohnfläche von 130 m² eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors für 2 Bodenwertniveaus (durchschnittlich 210 €/m² und 260 €/m²) und des Sachwerts (s. Anlage 6) dargestellt. Nach Rücksprache mit Herrn Eckhard Vandersee am 03.08.2020 (Vorsitzender und Leiter der Geschäftsstelle) wurde mir freundlicherweise die Funktion als Excel Datei zur Verfügung gestellt, so dass eine Extrapolation auf einen geschätzten Verkehrswert für das MFH von ca. 1,5 Mio.€ durchgeführt werden konnte (siehe Anlage 7). Für ein relatives Bodenwertniveau von 302 €/m² wurde mit einem Korrekturfaktor x 1,16 (basierend auf den extrapolierten Werten des durchschnittlichen Bodenwerts von 260€/m²) ein **Marktanpassungsfaktor** von ≈ 0,82 ermittelt.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jedem Kauf einer Eigentumswohnung auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Auch wenn die neuen Eigentümer die Eigentumswohnung selbst nutzen, wurde das Ertragswertverfahren stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **175.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **159.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung und Würdigung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **7 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Da jedoch die Wohneinheit bereits als Renditeobjekt vom vorherigen Eigentümer genutzt wurde, ist hier auch eine Gewichtung bei der Einheit plausibel. Deshalb wird dem Ertragswert der Faktor von 0,25 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,25 (a) \times 1,00 (b) = 0,250$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[159.000,00 \text{ €} \times 0,250 + 175.000,000 \times 1,000] \div 1,250 = \text{rd. } 172.000,00 \text{ €}$. (rd. 2061 €/m²)

4.7.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **175.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **159.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 712/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 76437 Rastatt, XXXXXXXXX, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet,

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2020 mit rd.

172.000 €

in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend 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.

XXXXXXXXX, den 23. März 2022

4.7.6 Beleihungswertermittlung

Seite 1 von 2

GA-Nr.:	XXXXXXXXXXXX			
Kreditnehmer:	Max Mustermann			
Objektanschrift:	Musterstr. 53474 Musterstadt			
Objekt-/Gebäudeart:	Eigentumswohnung			
Eigentum:	Wohnungseigentum			
Bewertung im:	IST-Zustand			
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2020			
Qualitätsstichtag:	07.04.2020			
evtl. zusätzlich zu berücksichtigender Wertabzug gemäß § 4 Abs. 5 BelWertV:	kein Wertabzug erforderlich			
evtl. zusätzlich zu berücksichtigende Lasten und Beschränkungen i.S.d. § 5 Abs. BelWertV:	keine			
gibt die Beleihungsanweisung Spannen vor:	nein			
	<p><u>Gesamtbeurteilung nach § 5 Abs. 3 BelWertV</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Objektqualität: gut • Standortqualität: gut • Verkäuflichkeit: unproblematisch • Vermietbarkeit: unproblematisch • Drittverwendung: ja • Beleihungsrisiko: gering 			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Marktwert gem. §16 PfandBG</th> <th>Beleihungswert gem. §16 PfandBG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>175.000,00 € rd. 2.097,00 €/m² Wohnfläche</td> <td>157.000,00 € rd. 1.881,00 €/m² Wohnfläche</td> </tr> </tbody> </table>	Marktwert gem. §16 PfandBG	Beleihungswert gem. §16 PfandBG	175.000,00 € rd. 2.097,00 €/m ² Wohnfläche
Marktwert gem. §16 PfandBG	Beleihungswert gem. §16 PfandBG			
175.000,00 € rd. 2.097,00 €/m ² Wohnfläche	157.000,00 € rd. 1.881,00 €/m ² Wohnfläche			

Hinweis:

Gem. §4 Abs. 2 und Abs. 4 BelWertV ist bei der Beleihungswertermittlung von dauerhaft eigennutzungsfähigen Ein- und Zweifamilienhäusern und **bei Eigentumswohnungen** nur ein Wertermittlungsverfahren zur Beleihungswertberechnung notwendig:

- Bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** sowie **Eigentumswohnungen** kann der **Beleihungswert am Sachwert** orientiert werden und eine **Ertragswertermittlung entfallen**, wenn das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und bei gewöhnlicher Marktentwicklung nach den Umständen des Einzelfalls vorausgesetzt werden kann, dass das Objekt von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird (vgl. § 4 Abs. 4 BelWertV).
- Der Beleihungswert kann **in diesen Fällen** auch an einem nach § 19 ermittelten **Vergleichswert** orientiert werden.

Da die entsprechenden Voraussetzungen für das Bewertungsobjekt gegeben sind, wird die Beleihungswertberechnung lediglich auf dem **Vergleichswert** abgestellt.

Teil A: Vergleichswertberechnung (Marktwert) gem. §16 PfandBG

Basis des vorläufigen Vergleichswertes bietet die Herleitung auf Seite 25 dieses Gutachtens.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.563,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.563,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 83,45 m ²	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 213.882,35 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 213.882,35 €	
Marktanpassungsfaktor	× 0,82	E2
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 175.383,53€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 175.383,53 € rd. 175.000,00 €	

Basis des vorläufigen Vergleichswerts bietet die Herstellung auf Seite 27 dieses Gutachtens

Die Erläuterungen zu **E1** und **E2** siehe Seite 27 unter 4.6.6 Vergleichswertermittlung.

Teil B: Vergleichswertberechnung (Beleihungswert) gem. §16 PfandBG

Basis des vorläufigen Vergleichswertes bietet die Herleitung auf Seite 25 dieses Gutachtens.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.563,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.563,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 83,45 m ²	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 213.882,35 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 213.882,35 €	
Marktanpassungsfaktor	× 0,82	E2
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 175.383,53€	
Sicherheitsabschlag gem. §19 BeWertV (-10%)	- 17.538,35€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 157.845,18 € rd. 157.000,00 €	

Basis des vorläufigen Vergleichswerts bietet die Herstellung auf Seite 27 dieses Gutachtens

Die Erläuterungen zu **E1** und **E2** siehe Seite 27 unter 4.6.6 Vergleichswertermittlung.

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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenportal

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.0“ (November 2017) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1:250.000 mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1:20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekt
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stadt Rastatt)
- Anlage 4: Liegenschaftskarte
- Anlage 5: Auszug Grundstücksmarktbericht 2019 der Großen Kreistadt Bühl „Liegenschaftszinssätze“
- Anlage 6: Auszug Grundstücksmarktbericht 2019 der Großen Kreistadt Bühl „Sachwertfaktoren“
- Anlage 7: Extrapolation Funktion „Sachwertfaktoren“ für MFH/RMH
- Anlage 8: Grundriss & Wohnflächenberechnung
- Anlage 9: Fotoübersichtsplan
- Anlage 10: Fotos (Außen & Innen)