

Einfamilienhaus  
Musterweg 7  
99999 Musterhausen

---

# Wertgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswerts  
nach § 194 BauGB



Objekt:

**Einfamilienhaus**  
**Musterweg 7**  
**99999 Musterhausen**

---

Theo Stahlheber  
Diplom- Sachverständiger (DIA)  
Sandäcker 50/1  
71554 Weissach im Tal

Tel. 07191/960287  
theo.stahlheber@arcor.de

---

## Inhaltsverzeichnis

		ab Seite:
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	4
<b>2.0</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	
<b>2.1</b>	Bezeichnung des Objekts	6
<b>2.2</b>	Grundbuch	6
<b>2.3</b>	Lagebeschreibung	7
<b>2.4</b>	Grundstücksbeschreibung	8
<b>2.5</b>	Gebäudebeschreibung	9
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung</b>	
<b>3.1</b>	Bauweise	10
<b>3.2</b>	Baujahr	10
<b>3.3</b>	Bautechnische Kurzbeschreibung	11
<b>3.4</b>	Außenanlagen	12
<b>4.0</b>	<b>Bautechnische Bewertung</b>	
<b>4.1</b>	Baumängel/ Bauschäden/ Allgemeiner Eindruck	13
<b>4.2</b>	Bauunterhaltung	13
<b>4.3</b>	Zusammenfassung	13
<b>5.0</b>	<b>Wertermittlung</b>	
<b>5.1</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	14
<b>5.11</b>	<b><i>Bodenwert</i></b>	
	Allgemeine Angaben	14
	Bodenwertermittlung	14
	Ergebnis	15
<b>5.12</b>	<b><i>Gebäudewert</i></b>	
	Allgemeine Angaben	16
	Berechnungsdaten	16
	Gebäudenormalherstellungswert	18
	Minderung des Herstellungswerts	19
	Ergebnis – Zeitwert des Gebäudes	20

---

<b>5.13</b>	<b><i>Sachwert</i></b>	20
<b>5.2</b>	<b>Ertragswertermittlung</b>	
5.21	Mietenaufstellung/ Rothertrag	21
5.22	Mietansätze/ Nachhaltige Erzielbarkeit	21
5.23	Bewirtschaftungskosten	22
5.24	Reinertrag	23
5.25	Liegenschaftszinssatz	23
5.26	Berechnung des Gebäudeertragsanteils/ Gebäudeertragswerts	24
<b>5.27</b>	<b><i>Ertragswert</i></b>	25
<b>6.0</b>	<b>Verkehrswert</b>	
6.1	Definition	25
6.2	Übersicht der Berechnungsergebnisse	26
6.3	Ableitung und Begründung des Verkehrswerts	26
6.4	<b>Verkehrswert</b>	27
<b>7.0</b>	<b>Datum, Unterschrift</b>	27
<b>8.0</b>	<b>Ergänzende Anlagen</b>	29
	- Erläuterungen zu den verwendeten Wertermittlungsverfahren (3 Seiten)	
	- Amtlicher Lageplan vom 19.02.2010 (1 Seite)	
	- Kartografische Darstellung der Lage (1 Seite)	
	- Grundbuchauszug vom 16.07.2001 (auszugsweise: 7 Seiten)	
	- Baupläne (4 Seiten: UG, OG, 2 Gebäudeschnitte)	
	- Indextabelle (2 Seiten)	
	- Bodenrichtwertauskunft v. <a href="http://www.boris-bayern.de">www.boris-bayern.de</a> (2 Seiten)	

---

## 1.0 Vorbemerkungen

Auftraggeber	Frau Mustermann Musterweg 7 99999 Musterhausen
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte durch mündlichen Auftrag vom 06.03.2011
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB
Verwendungszweck	Ermittlung eines angemessenen Marktwertes zum aktuellen Wertermittlungsstichtag in dem zum Wertermittlungsstichtag angetroffenen Objektzustand zwecks interner Vermögensfeststellung.
Wertermittlungsstichtag	06.03.2011
Ortsbesichtigung	Die Ortsbegehung fand am 06.03.2011 statt. Es konnten alle Räume besichtigt werden.
Teilnehmer	Frau Mustermann, ihr Schwiegersohn sowie der unterzeichnende Gutachter
Literaturangaben	Exemplarisch für die umfangreiche, zur Verfügung stehende Bewertungsliteratur werden nur einige Hauptwerke genannt, die üblicherweise bei der Bewertung herangezogen werden:  „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber – Simon – Weyers) – 4.Auflage 2002  „Handbuch der Mietpreisbewertung“ (Dröge) – 2.Auflage 1999  „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken (Ross – Brachmann – Holzner) – 28.Auflage 1997  „NHK 2000 des Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen“  „Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ (Aktueller Stand)“

Quellenangaben

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Amtlicher Lageplan vom 19.02.2010 (1 Seite)
- Grundbuchauszug vom 16.07.2001
- Baupläne (4 Seiten: UG, OG, 2 Gebäudeschnitte)

Alle Flächenangaben sollen auftragsgemäß überschlägig den vorgelegten Unterlagen entnommen werden; es erfolgte auftragsgemäß kein Aufmaß. Für Maß- und Flächenangaben in diesem Gutachten wird daher keine Haftung übernommen. Diese dienen lediglich der Wertfindung in diesem Gutachten.

Dieses Gutachten besteht aus:

- 29 Seiten Gutachten
- 20 Seiten Anlagen

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt; zwei Ausfertigungen erhält die Auftraggeberin. Eine Ausfertigung verbleibt beim Verfasser des Gutachtens.

---

## 2.0 Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Bezeichnung des Objekts

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem größtenteils ausgebauten Gartengeschoss, einem Erd- bzw. Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachraum. Auf dem Flurstück befindet sich weiterhin ein zweigeschossiges Nebengebäude, in dem 2 Garagen untergebracht sind.

### 2.2 Grundbuchangaben

Amtsgerichtsbezirk: Muster-City  
Grundbuchamt: Muster-City  
Grundbuch von: Musterhausen  
Band: 12

**Blatt Nr.: 706**

1) Flurstück- Nr.: 99  
Größe: 2385 m<sup>2</sup>  
Nutzung: Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten  
Lagebezeichnung: Musterweg 7

Eigentümer: Mustermann, Karl

Abt. II: das Flurstück Nr.999 betreffende Eintragungen sind gem. vorliegendem Grundbuchauszug nicht vorhanden.

Abt.III: Die Abt.III des Grundbuches ist nicht Gegenstand dieser Bewertung.

#### Anmerkung:

Der Grundbuchbeschrieb wurde nur teilw. an dieser Stelle wiedergegeben. Im Anhang findet sich der zugrunde liegende Grundbuchauszug (auszugsweise) in Kopie. Auf die Einholung eines aktuelleren Grundbuchauszuges wurde auftragsgemäß verzichtet. Evtl. vorhandene aktuellere Eintragungen wären gesondert zu berücksichtigen.

---

## 2.3 Lagebeschreibung

### Makrolage

Musterhausen liegt im Landkreis Bad Musterstadt und hat ca. 3.652 Einwohner (Stand 2009, Quelle Statistisches Landesamt).

- **1.823** Männer
- **1.829** Frauen
- Fläche **20,99 km<sup>2</sup>**
- Postleitzahl: **99999**
- Vorwahl: **09999**
- Auto-Kennzeichen: **MH**
- Höhe ü. NN: **301 m**
- Arbeitslosenquote Landkreis: **2,8 %** (Durchschnitt Bayern: 3,8 %, Bundesdurchschnitt: 7 %)

Die Kaufkraft ist im Vergleich zu anderen Landkreisen in Deutschland leicht unterdurchschnittlich. Gem. MB-Research von 2010 liegt die Indexzahl bei 97,4.

Folgende Entfernungen (Fahrstrecke) zwischen Musterhausen und den folgenden Städten bestehen (Fahrzeit mit Auto in min.):

Neustadt a. d. Aisch:	ca. 7 km (10 min.)
Bad Windsheim:	ca. 25 km (28 min.)
Herzogenaurach:	ca. 17 km (20 min.)
Erlangen:	ca. 32 km (35 min.)
Nürnberg:	ca. 43 km (45 min.)

Anschluss an den überregionalen Individualverkehr besteht über die B470 an die A3 (Anschlussstelle Höchstadt Ost) in ca. 23 km (25 min.). In Richtung Süden und Westen hat man über die B8 ebenfalls eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Bushaltestelle befindet sich < 500 m vom zu bewertenden Objekt.

Mikrolage/  
Umfeld

Bei dem Musterweg handelt es sich um eine reine Anliegerstraße. Die Lage ist eher ländlich. Es handelt sich um eine Ortsrandlage, nach Hausnummer 9 kommen nur noch landwirtschaftliche Flächen.

Die Infrastruktur ist einfach. Für den täglichen Bedarf stehen Geschäfte in der Hauptgemeinde Musterhausen zur Verfügung. Ebenso sind ein Kindergarten und eine Volksschule vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in Bad Musterstadt.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch Bebauung mit Eigenheimen.

## 2.4 Grundstücksbeschreibung

- Erschließungszustand: Es erfolgt eine Bewertung des bebauten Grundstücks Musterweg 7 als erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Es wird unterstellt, dass keine offenen Erschließungsbeiträge mehr bestehen. Es bestehen gemäß Grundbuch keine Veränderungssperren oder anderweitige Eintragungen, die auf das Vorhandensein einer Sanierungs- oder Erhaltungssatzung hinweisen. Es wird daher unterstellt, dass der Musterweg im Bereich des Bewertungsobjektes nicht in solche städtebauliche Maßnahmen eingebunden ist und auch eine Kanalsanierung nicht unmittelbar ansteht. Den Auftraggebern ist von solchen Maßnahmen auch nichts bekannt. Gemäß Angabe der Auftraggeberin wurde der Kanalanschluss für Schmutzwasser erst vor einigen Jahren hergestellt. Die Abwässer werden demnach in den südwestlich am Grundstück vorbeilaufenden Abwasserkanal eingeleitet. Regenwasser wird angabegemäß direkt dem südwestlich verlaufenden Entwässerungsgraben zugeleitet.



---

Grundstücksform/  
Beschaffenheit

- rechteckiger Zuschnitt
- offene Bauweise
- Straßenbreite ca. 45 m
- mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m
- nach Südwesten abfallendes Gelände
- Untersuchungen bzgl. Tragfähigkeit des Grundes, Grundwasser, und Altlasten wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt; es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung vor; die Wertermittlung erfolgt daher auf Basis des unbelasteten Grundstücks.
- ca. 1-2 km nordwestlich des Grundstücks befindet sich die Kreismülldeponie. Gemäß Angabe der Auftraggeberin ergeben sich dadurch keine Beeinträchtigungen (Geruch, Lärm) für das Bewertungsobjekt. Dies wird auch so bei der Bewertung unterstellt.

## 2.5 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ursprünglich 1970 fertig gestelltes Wohnhaus. Es ist als Einfamilienhaus konzipiert; eine Nutzung als Zweifamilienhaus wäre durch Umbaumaßnahmen realisierbar.

Neben dem von der Straße her zugänglichen Erdgeschoss, gibt es noch ein Gartengeschoss, das aufgrund der Hanglage von der Südseite her normale Belichtung hat.

In dem zweigeschossigen Nebengebäude sind zwei Garagen untergebracht. Eine Garage ist direkt vom Altenbacher Weg aus befahrbar, die andere Garage im UG ist von der Straße über eine Abfahrt auf dem Grundstück erreichbar (Einfahrt auf der Südseite).

Es ist aufgrund Objektart und Baujahr davon auszugehen, dass für das Gebäude derzeit kein Denkmalschutz besteht.

---

### 3.0 Baubeschreibung

#### 3.1 Bauweise

- Massivbauweise (Stein auf Stein)
- Wandstärken der Umfassungswände des Wohnhauses gemäß Plänen 30 cm

- Wohnflächen:

UG (inkl. Terrasse ½) : ca. 102 m<sup>2</sup>  
OG (inkl. Balkon ½) : ca. 135 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 237 m<sup>2</sup>

Die o. a. Wohnflächen wurden den Angaben der Pläne (abzüglich 3 % für Innenputz, da für die Angaben Rohbaumaß unterstellt wurde) entnommen und die überschlägigen Balkon- oder Terrassenflächen zur Hälfte hinzugerechnet.

Die Außenmaße des Wohngebäudes betragen im Mittel 11,53 m  $((10,61 \times 2 + 13,36) / 3)$  x 15,61 m. Dies sind nach heutigen Maßstäben eher großzügige Ausmaße für ein Einfamilienhaus.

Die Wohnfläche erscheint demnach plausibel  $(11,53 \times 15,61 * 1,67 \text{ (UG zu ca. } 2/3 \text{ ausgebaut)} * 0,90 \text{ (Abzug Treppenhaus)} * 0,85 \text{ (Abzug Wände)} = 230 \text{ m}^2)$ .

Die Geschosshöhen gem. Plan sind in UG und OG jeweils 2,75 m.

Die **Bruttogrundfläche** (ohne Garagen) wurde überschlägig aus den Plänen mit **349 m<sup>2</sup>** ermittelt.

Der **Bruttorauminhalt** (ohne Garagen) wurde überschlägig mit **1285 m<sup>3</sup>** ermittelt.

#### 3.2 Baujahr

Das Ursprungsbaujahr ist 1970. Es handelt sich von der Bauart und Ausstattung um ein baujahrstypisches Gebäude. Das Ursprungsbaujahr **1970** wird daher auch für die Berechnungen innerhalb der Wertermittlungsverfahren herangezogen.

---

### 3.3 Bautechnische Kurzbeschreibung

Fundament	Beton
Außenwände	30 cm (Material unbekannt)
Innenwände	Mauerwerk mit 11,5 cm oder 24 cm Stärke
Decken	Massivdecken
Dach	Holzdachstuhl mit Satteldach. Deckung mit Flachdachpfannen (Tonziegel). Spenglerarbeiten in Kupfer.
Heizung	Kombinierte Öl- und Holzzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Kellergeschweißte Stahltanks.
Innenputz	Wände verputzt, tapeziert und/oder gestrichen. Teilweise Innendämmung angebracht oder mit Gipskarton-Platten zusätzlich verkleidet.
Fenster	Überwiegend neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	Stahlzargen und Holztürblätter, teilweise mit Glasausfachung. Türen nach außen (Balkon) sind zusätzlich mit Fliegengitter-Türen versehen.
Sanitär	Bäder gefliest (im UG modernisiert und mit neueren Sanitärgegenständen).
Eingangsbereich	Holztüre mit Glasausfachung. Erneueres Wand-Tür- Element mit Glasausfachungen in der Eingangsdiele
Bodenbeläge	Im Wohn-Essbereich überwiegend Teppich. Darunter gemäß Angabe Auftraggeberin Parkett.
Treppen	UG zum OG: Betontreppe mit Marmorplatten. OG zum Dachraum: Zwei-Holm-Stahl-Treppe mit Trittstufen aus Holz sowie Metallgeländer, Handlauf kunststoffbeschichtet.
Allgemeine Hinweise	Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme. Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen; das Funktionieren der wesentlichen Bestandteile und der

vorhandenen technischen Ausstattung wird unterstellt. Zerstörende Untersuchungen und Eingriffe in die Substanz wurden auftragsgemäß nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf erhaltenen Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen, denen die üblichen Ausführungen entsprechend des Baujahres zugrunde liegen.

Alle Angaben sind nur relevant in Bezug auf die folgende Wertermittlung. Es wird daher keine Haftung für bautechnische Ausstattungsdetails übernommen.

Es werden jeweils die überwiegenden Ausstattungen/ Ausführungen aufgeführt (insbesondere bei mehreren Wohnungen), so dass es vereinzelt zu Abweichungen kommen kann. Diese sind für das Ergebnis der Wertermittlung aber nicht entscheidend.

Bei Bauwerken, für die eine amtliche Bauabnahme erforderlich ist bzw. war, wird unterstellt, dass diese Abnahme erfolgt ist und evtl. beanstandete Mängel behoben wurden.

### **3.4 Außenanlagen/ Besondere Bauteile**

Hausanschlüsse

Grundstückseinfriedung und Spritzschutzstreifen

Terrasse, Balkon mit Geländer

Gepflasterte u. tlw. geteerte Hoffläche/ Abfahrt

Verbindungsmauer zwischen Wohnhaus und Garage mit Türe sowie Außentreppe zum Garten

Eingangstreppe mit Podest und Geländer

---

## 4.0 Bautechnische Bewertung

### 4.1 Baumängel/ Bauschäden/ Allgemeiner Eindruck

Folgende Mängel wurden bei der Ortsbesichtigung festgestellt:

- An der südlichen und südöstlichen Gebäudeseite ist ein horizontaler Riss mittig zwischen UG- und OG- Decke im Putz sichtbar. Rissbreite ca. um 1 mm. Ursache unbekannt.
- Riss in OG- Decke (Dachraum). Ursache unbekannt.
- Farbabplatzungen an der an die Außentreppe v. Balkon anschließende Wand (Treppenbelag inkl. Sockelfliesen wurde erneuert)
- ein Waschbecken weist einen Sprung auf
- einige Wandfliesen im Bad wiesen Risse auf

### 4.2 Bauunterhaltung

Die Bauunterhaltung kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

### 4.3 Zusammenfassung

Das

Es handelt sich um ein gut instand gehaltenes Gebäude. Gebäude macht, mit Ausnahme der oben aufgeführten Mängel, sowohl von außen als auch im Innenausbau einen gepflegten Eindruck.

Ein Energieausweis lag nicht vor, aber trotz des Versuchs, durch teilweise Innendämmung die Energiebilanz zu verbessern, ist davon auszugehen, dass aufgrund des Wandaufbaus i. V. mit den baujahrstypischen Wärmebrücken (z.B. Schwächung des Außenwandprofils durch Heizkörpernischen, ungedämmte auskragende Balkonplatten) ein baujahrstypischer Endenergieverbrauch für Beheizung und Warmwasserbereitung unterstellt werden muss.

Da den oben aufgeführten Mängeln auch eine Reihe von Modernisierungen gegenüberstehen (Bad im UG, Balkon und Treppenbelag außen, Fenster, Heizungskessel) wird auf einen separaten Abzug wegen Mängeln verzichtet, die Modernisierungen werden dafür ebenfalls nicht separat berechnet.

---

Bezüglich der Risse wird bei dieser Bewertung unterstellt, dass sie keinen stark wertbeeinträchtigenden Einfluss auf die Gebäudesubstanz haben (wie dies z.B. bei Rissen aufgrund statisch, konstruktiver Mängel der Fall sein kann). Wenn dies ausgeschlossen werden soll, ist ein spezialisierter Schadenssachverständiger hinzuzuziehen, dessen Ergebnis noch zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

## **5.0 Wertermittlung**

### **5.1 Sachwertermittlung**

#### **5.11 Bodenwert**

##### **Allgemeine Angaben**

Zu bewerten ist das Flurstück Nummer 99 mit einer Größe gemäß Grundbuchangabe von 2385 m<sup>2</sup>.

##### **Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert wird auf Basis des aktuellen Bodenrichtwerts der Gemeinde Musterhausen abgeleitet. Demnach beträgt der Wert für den Ortsteil Musterdorf 30 €/ m<sup>2</sup> in erschließungsbeitragsfreiem Zustand.

Eine Richtwert- GFZ ist nicht angegeben. Abweichungen der einzelnen Grundstückseigenschaften gegenüber den typischen, durchschnittlichen Lage-Eigenschaften der Richtwertzone sind gesondert zu berücksichtigen.

In der Regel weisen Wohnbaugrundstücke im Mittel eine GFZ zwischen 0,25 – 0,60 auf. Bei dem zu bewertenden Grundstück liegt eine Übergröße vor. Die GFZ beträgt maximal 0,15 (wenn unterstellt wird, dass beide Vollgeschosse baurechtlich als Vollgeschoss gelten).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt die bauliche Ausnutzung des Grundstücks an. Da diese bei dem Bewertungsgrundstück niedriger ist als bei

durchschnittlichen Wohnbaugrundstücken ist eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts notwendig.

Gemäß Sprengnetter GFZ- Anpassungstabelle würde sich folgende Anpassung ergeben:

GFZ (Mittelwert) übliche Vergleichsobjekte: 0,425

GFZ Wertermittlungsobjekt: 0,15

Anpassungsfaktor (interpoliert): 0,7488

Aufgrund der Ausrichtung des Grundstücks nach Süden (leichter Südhang) und der ruhigen Lage am Ortsrand kommt m. E. ein Zuschlag auf den Grundstückswert in Betracht. Dieser wird in Höhe von 10 % auf den GFZ-angepassten Bodenrichtwert vorgenommen.

Somit ergibt sich für das Wertermittlungsgrundstück folgende Berechnung:

GFZ- Anpassung:  $30,00 \text{ €/ m}^2 \times 0,749 = 22,47 \text{ €/ m}^2$

Lage-Anpassung:  $22,47 \text{ €/ m}^2 \times 1,10 = 24,72 \text{ €/ m}^2$

Somit ergibt sich für das Flurstück 99 folgende Berechnung:

$2385 \text{ m}^2 \times 24,72 \text{ €/ m}^2 = 58.957,20 \text{ €}$

Weitere Rechte und Belastungen sind gem. vorliegendem Grundbuchauszug nicht vorhanden.

### **Ergebnis Bodenwert:**

Das Ergebnis beträgt somit für den **Bodenwert** des Flurstücks Nr.999 der Gemarkung Musterhausen gerundet:

**58.957,00 €**

---

## 5.12 Gebäudewert

### Allgemeine Angaben

Baujahr	<b>1970</b> (siehe hierzu unter Punkt 3.2)
Alter	Das Gebäude weist somit zum Wertermittlungsstichtag ein wertermittlungstechnisch relevantes Alter von rund <b>41 Jahren</b> auf.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Erfahrungsgemäß beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ähnlicher Bauart und Nutzung im Mittel <b>80 Jahre</b> . Diese Gesamtnutzungsdauer wird auch in diesem Gutachten zugrunde gelegt.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	Aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter ergibt sich die RND des Objekts; diese beträgt rein rechnerisch <b>39 Jahre</b> .  Diese RND wird auch für die weitere Wertermittlung übernommen.

### Berechnungsdaten

Bruttogrundfläche	<b>349 m<sup>2</sup></b> gemäß überschlägiger Berechnung.
Bruttorauminhalt (BRI)	Der BRI wurde überschlägig mit <b>1.285 m<sup>3</sup></b> ermittelt (ohne das Nebengebäude mit den Garagen).  Das <i>Ausbauverhältnis</i> beträgt demnach 5,42 (1.285 m <sup>3</sup> BRI / 237 m <sup>2</sup> Wohnfläche), was einem eher hohen Ausbauverhältnis entspricht, wenn man den Gebäudetyp 1.32 (2 Vollgeschosse und nicht ausgebautes Dach) zugrunde legt. Dies liegt u. a. an dem Gartengeschoss, das ja nicht nur Wohnfläche, sondern im nördlichen Teil auch Kellerräume aufweist. Trotzdem kann aufgrund der guten Ausstattung und einiger erfolgter Modernisierungen der Ansatz des Baupreises für mittlere Ausstattung (Gebäudetyp 1.32) auf die gesamte BGF- Fläche erfolgen.



---

Wohnfläche	<b>237,00 m<sup>2</sup></b> gemäß überschlägiger Berechnung aus den Grundrissplänen bzw. Übernahme aus den vorliegenden Unterlagen.
Preis/ m <sup>2</sup> BGF nach NHK 2000	Gebäudetyp 1.32  Preis gem. den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Normalherstellungskosten (NHK 2000; Preisbasis 2000) für mittleren Ausstattungsstandard für Baujahr 1970:  <b>1.32: 590 €/ m<sup>2</sup> BGF</b>  Plausibilitätsprüfung:  Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,85 m gem. NHK einem <b>Preis pro m<sup>3</sup> BRI</b> in Höhe von ca. <b>207 €</b>
Baunebenkosten	15 % des Bauwerts
Pauschaler Ansatz Außenanlagen/ Besondere Bauteile	8 % des Bauwerts
Pauschaler Wertansatz für das Nebengebäude (2 Garagen)	<b>10.000,00 €</b>
Werterhöhung Modernisierungen	neutralisiert sich mit Minderungen wegen Schäden
Wertminderungen (Schäden)	neutralisiert sich mit Werterhöhungen aufgrund Modernisierungen

---

### Gebäude- normalherstellungswert

Basis 2000

Hauptgebäude	:	349 m <sup>2</sup> BGF * 590,00 €/ m <sup>2</sup>	=	205.910,00 €
Nebengebäude (2 Garage):	:	pauschaliert	=	10.000,00 €
-----				
Neubauwert 1970	:		=	215.910,00 €
Baunebenkosten	:	15 % aus 215.910,00 €	=	3.386,50 €
Außenanlagen/ Besondere Bauteile	:	8 % aus 215.910,00 €	=	17.272,80 €
-----				
Herstellungswert des Gebäudes auf Preisbasis 2000			=	<b>265.569,30 €</b>

### Indexierung auf Wertermittlungsstichtag

Gemäß Statistischem Landesamt Bayern ergeben sich folgende Indexpzahlen für die Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern :

Basisjahr 2005:	100,00		
letzte veröffentlichte Indexpzahl vor dem Wertermittlungsstichtag von November 2010:	114,50		
Umbasierungsfaktor für Preisbasis 2000 (von 2005):	1,01896		
Berechnung des Preisindex:	1,145 * 1,01896	=	1,167

Somit beträgt die Preissteigerung im Baugewerbe (Eigenheime) gemäß Statistischem Landesamt seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2010 (November) **16,7 %**.

Da keine aktuellere Indexpzahl vorliegt, wird die letzte veröffentlichte Indexpzahl verwendet. Weitere Preissteigerungen zwischen November 2010 und dem Wertermittlungsstichtag wirken sich nicht so gravierend aus, dass sie das Ergebnis der Wertermittlung entscheidend beeinflussen.

---

Gebäudenormalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag:

Der Herstellungswert auf Preisbasis des Jahres 2000 ist nun mittels Indexierung auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages anzupassen;

Herstellungswert (Preisbasis 2000)	=	<b>265.569,30 €</b>
* Faktor 1,167	=	<b>309.919,37 €</b>

Es werden keine Korrekturfaktoren gem. NHK 2000 verwendet; die Marktanpassung findet auf den Sachwert am Ende der Sachwertberechnung durch einen sachverständigen Marktanpassungszu- oder -abschlag unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des örtlichen Immobilienmarktes statt.

### **Minderung des Herstellungswerts**

Minderung wegen Alters  
gemäß § 23 WertV (ImmoWertV)

Es wird die Alterswertminderung nach Ross verwendet. Bei einem fiktiven Alter des Gebäudes von 41 Jahren ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und normaler Instandhaltung eine prozentuale Alterswertminderung von

**39,25 %.**

Minderung wegen Bau-  
mängeln und Bauschäden  
gemäß § 24 WertV

keine (siehe auch Angaben unter 5.12)

Sonstige  
wertbeeinflussende Umstände  
gemäß § 25 WertV

Sonstige Wertanpassungen werden am Ende bei der Marktanpassung mit berücksichtigt werden. Hier erfolgen keine gesonderten Ansätze.

---

Herstellungswert zum Wertermittlungsstichtag		<b>309.919,37 €</b>
<i>abzüglich</i>		
Alterswertminderung 39,25 %	-	<b>121.643,35 €</b>
<i>ergibt</i>		
Zeitwert d. baulichen Anlagen	=	<b>188.276,02 €</b>

Das Ergebnis beträgt somit für den **Gebäudesachwert** gerundet:

**188.276,00 €**

### 5.13 Sachwert

Es ergeben sich folgende Sachwerte:

Flurstück Nr. 999 inkl. aufstehender Gebäude:

**Bodenwert:** 58.957,00 €

+

**Gebäudesachwert:** 188.276,00 €

=

**SACHWERT:** 247.233,00 €

Der Sachwert für das Flurstück 999 inkl. aufstehender Gebäude beträgt somit nach sachverständiger Rundung:

**247.000,00 €**

## 5.2 Ertragswertermittlung

### 5.2.1 Mietenaufstellung/ Rohertrag

	Nutzung	Monats- miete (€)	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	€/ m <sup>2</sup> / Monat	Jahres- netto- kaltmiete (€)
Mieten	Haus	1.125,75	237,00	4,75	13.509,00
	2 Garagen	40,00			480,00
Summe					<b>13.989,00</b>

Zu den Flächenangaben siehe  
auch Ausführungen unter Punkt 2.5 .

Es wird mit nachhaltig erzielbaren Miet- und  
Pachtansätzen gerechnet. Diese können von den  
tatsächlichen Erträgen abweichen.

### 5.2.2 Mietansätze/ Nachhaltige Erzielbarkeit

Die vorgenannten Mieten finden als nachhaltig  
erzielbare Mieten Eingang in die weitere  
Ertragswertberechnung. Ein Mietspiegel für die  
Gemeinde Musterhausen existiert nicht. Der  
Mietansatz erfolgt daher nach gutachterlichem  
Ermessen. Das Einfamilienhaus wird derzeit  
eigegenutzt und ist nicht vermietet.

Der Mietmarkt für Eigenheime ist in ländlichen  
Regionen mit einem Bodenwert unter 100 €/ m<sup>2</sup>  
eher schwach. Bei einer Recherche in  
Internetportalen wurde daher auch kaum ein  
Angebot an zu vermietenden Eigenheimen  
gefunden. Eine angemessene Miete kann daher nur  
grob geschätzt werden, zumal ja ein übergroßes  
Grundstück auch noch mit vermietet wird. Die  
Monatsmiete (nettokalt) ist hier eine wichtige  
Größe. Erfahrungsgemäß dürfte die Miete für  
vergleichbare Häuser zwischen 850 – 1200 € pro  
Monat, je nach Lage und Ausstattung, streuen.

**5.23 Bewirtschaftungskosten  
(für Mieterträge Gebäude)**

Es wird von nachhaltigen Kostensätzen  
entsprechend Objektart und -zustand  
ausgegangen:

**1) Betriebskosten**

Werden in der Regel von den Mietern getragen

**2) Instandhaltungskosten**

Als nachhaltige Instandhaltungskosten werden  
10 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ansatz gebracht:

10 €/ m<sup>2</sup> a 237 m<sup>2</sup> = **2370,00 €**

**3) Verwaltungskosten**

Nachhaltig anfallende Verwaltungskosten:

1 Haus a 300 €/ Jahr = **300,00 €**

2 Garage a 30 €/ Jahr = **60,00 €**

**4) Mietausfallwagnis**

Die Vermietbarkeit ist m. E. eher schwierig:

3,25 % aus 13.989,00 € = **454,64 €**

**Nachhaltige Bewirtschaftungs-  
kosten insgesamt**

**(22,77 % des nachhaltigen Rohertrags) 3.184,64 €**

## 5.24 Reinertrag

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag ohne MwSt. (Nettokaltmiete) zum Wertermittlungsstichtag		<b>13.989,00 €</b>
<i>abzüglich</i>		-
nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten		<b>3.184,64 €</b>
Nachhaltig erzielbarer jährlicher Reinertrag	=	<b>10.804,36 €</b>

## 5.25 Liegenschaftszinssatz

Allgemeine Erläuterungen

Allgemeine Erläuterungen zum  
Liegenschaftszinssatz finden sich im Anhang  
bei der Darstellung des Ertragswertverfahrens.

Wahl des  
Liegenschaftszinssatzes

Es wird mit einem objektspezifischen und  
nach gutachterlichem Ermessen an die  
örtlichen Verhältnisse angepassten  
Liegenschaftszinssatz gerechnet werden.

Erfahrungsgemäß liegt der  
Liegenschaftszinssatz für 1 - 3-Familienhäuser  
zwischen 3,00 – 4,00 %.

Zur Ermittlung des Ertragswerts wird daher unter  
Berücksichtigung des örtlichen Markts und der  
Objekteigenschaften ein Liegenschaftszinssatz von  
**3,75 %** herangezogen.

## 5.26 Berechnung des Gebäude- ertragsanteils/ Gebäudeertragswerts

Allgemeine Erläuterungen

siehe Anhang: Erläuterungen zu den  
verwendeten Wertermittlungsverfahren  
(2. Ertragswertverfahren)

Nachhaltig erzielbarer jährlicher Reinertrag	=	<b>10.804,36 €</b>
<i>abzüglich</i>		
Bodenwertverzinsung aus Flurstück Nr. 999 58.957 € x 3,75 %	-	<b>2.210,89 €</b>
<i>ergibt</i>		
Gebäudeertragsanteil	=	<b>8.593,47 €</b>

<i>multipliziert mit</i>		
Kapitalisierungsfaktor von 20,32 <sup>*)</sup>		
<i>ergibt</i>		
<b>Gebäudeertragswert</b>	=	<b>174.619,31 €</b>
*) Der Kapitalisierungsfaktor wurde als Barwert einer nachschüssigen Rente nach folgender Formel – korrespondierend mit WertR – ermittelt:		
$\frac{1 - q^{-n}}{q - 1}$	mit	$q = 1 + \text{Liegenschaftszinssatz}; n = \text{Restnutzungsdauer}$



---

**Gebäudeertragswert  
nach Berücksichtigung der Minderungs-  
gründe zum Wertermittlungsstichtag = 174.619,31 €**

## 5.27 Ertragswert

Der Ertragswert für Flurstück Nr. 999 setzt sich zusammen aus:

**BODENWERT 58.957,00 €**

**GEBÄUDE-  
ERTRAGSWERT 174.619,31 €**

---

**ERTRAGSWERT 234.000,00 €<sup>\*)</sup>**

\*) sachverständig gerundet

## 6.0 Verkehrswert

### 6.1 Definition nach § 194 BauGB

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

## 6.2 Übersicht der Berechnungsergebnisse

<b>Bodenwert</b>	=	<b>58.957,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>247.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>234.000,00 €</b>

## 6.3 Ableitung und Begründung Des Verkehrswerts

Die Preisbildung bei Ein- und Zweifamilienhäusern richtet sich in der Regel nach dem Sachwertverfahren. Das Ertragswertverfahren bietet bei der Wertableitung wertvolle Unterstützung. In der Regel sind auf vorläufig ermittelte Sachwerte in Regionen mit Bodenwerten unter 100 €/ m<sup>2</sup> Abschläge auf den Sachwert vorzunehmen.

Der Ertragswert liegt hier leicht unter dem Sachwert.

Der Marktanpassungsfaktor nach dem Modell Sprengnetter (mit Afa nach Ross) liegt für Eigenheime bei Interpolation der Tabellenwerte bei 0,70.

Ein Abschlag in Höhe von 30 % erscheint mir hier zu hoch, zumal der Bodenrichtwert im Hauptort bereits 100 €/ m<sup>2</sup> beträgt, es sich also um kein wirtschaftliches Notstandsgebiet handelt (niedrige Arbeitslosenquote bei allerdings unterdurchschnittlicher Kaufkraft).

Zudem liegt die Immobilie in einer reizvollen Ortsrandlage, die einige Interessenten ansprechen dürfte.

Die Gebäudekonzeption ist überdimensioniert, wie das in den Zeiten rund um das Baujahr üblich war. Daher sind Abschläge auf den Sachwert vorzunehmen.

Der Verkehrswert wird daher für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert unter Anwendung einer **Marktanpassung** in Höhe von ca. **0,89** abgeleitet.

$$247.000,00 \text{ €} * 0,89 = 219.830,00 \text{ €}$$

#### 6.4 Verkehrswert

Der **VERKEHRSWERT** des Einfamilienhauses inkl. Nebengebäude mit der Anschrift *Musterweg 7, 99999 Musterhausen* (Flurstück Nr.999) wird somit, unter Berücksichtigung des zum Wertermittlungsstichtag angetroffenen Zustandes ermittelt mit

**220.000,00 €**

**(in Worten: Zweihundertundzwanzigtausend Euro)**

Dies entspricht - dem 15,73-fachen der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete/ Jahr  
- einem Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 928 € (inkl.Garage)

## 7.0 Datum, Unterschrift

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.  
Das Gutachten habe ich eigenverantwortlich erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das vorliegende Gutachten ist ein Verkehrswert-Gutachten. Prüfungen der Bausubstanz jeglicher Art (z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß, Schadstoffe am Bau etc.) wie auch bauordnungs- oder gewerberechtliche Belange wurden nicht vorgenommen.

Die für Verkehrswertgutachten erforderliche Sorgfalt wurde angewandt.

Veränderungen, die sich für das Bewertungsobjekt oder seine Umgebung nach dem Wertermittlungstichtag ergeben haben, sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Bauseits gelagerte aber noch nicht fest mit dem Bauwerk oder dem Grundstück verbundene Bauteile sind mit dieser Wertermittlung nicht erfasst und gesondert zu bewerten.

Minderungsbeträge bezüglich Schäden wurden pauschaliert angesetzt. Sie können von den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten abweichen. Abweichungen können sich insbesondere deshalb ergeben, da eine Beurteilung von Bauschäden im Rahmen dieses Gutachtens rein auf der Inaugenscheinnahme beruhen muss und die Ursachenforschung nicht Bestandteil des Gutachtens ist.

Zudem steht die Auswirkung von optisch erkennbaren Bauschäden auf den Marktwert im Vordergrund und nicht deren tatsächliche Beseitigungskosten.

Die Haftung wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen (Begrenzung auf Vorsatz und grobe Vorlässigkeit); Schadensersatzansprüche verjähren nach 1 Jahr.

Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Der Auftraggeber bestätigt mit Abnahme des Gutachtens den einvernehmlich vereinbarten Haftungsausschluss sowie Beginn und Dauer der Verjährungsfrist. Für Vermögensschäden Dritter, insbesondere von Kreditinstituten, die den vorgeschlagenen Verkehrswert einer Beleihung zugrunde legen, wird grundsätzlich keine Haftung übernommen.

Für das Gutachten besteht Urheberrecht; alle Rechte bleiben vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Stuttgart, 15.03.2010

## 8.0 Ergänzende Anlagen

- Erläuterungen zu den verwendeten Wertermittlungsverfahren (3 Seiten)
- Amtlicher Lageplan vom 19.02.2010 (1 Seite)
- Kartografische Darstellung der Lage (1 Seite)
- Grundbuchauszug vom 16.07.2001 (auszugsweise: 7 Seiten)
- Baupläne (4 Seiten: UG, OG, 2 Gebäudeschnitte)
- Indextabelle (2 Seiten)
- Bodenrichtwertauskunft v. [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) (2 Seiten)