

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB
Dreifamilienhaus

Reg. Nr. 15-00313 vom 26. November 2015



Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	XXX
Eigentümer	XXX
Bewertungsgegenstand	Dreifamilienhaus
Baujahr	Wiederaufbau 1950
Grundstücksgröße	391 m ²
Amtsgericht	XXX
Gemarkung	XXX
Blatt – Nr./Flur	XXX
Flurstücksnummer	XXX
Lasten Abt. II	Siehe Lasten Abt. II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag	19. November 2015 (Tag der Ortsbesichtigung). Das Bewertungsobjekt konnte am Tage der Ortsbesichtigung zusammen XXX vollumfänglich besichtigt werden.
Bruttogrundflächen (BGF)	319 m ² BGF Wohnhaus, 24 m ² BGF Garage

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Wohnfläche	167 m ² nach II.BV
Bewertungsverfahren	Ertragswertverfahren nach §§ 17 bis 20 der Immobilienwert- ermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Preis pro m ² Wfl. .	1.173 EUR pro Quadratmeter
Bodenwert	140.000 EUR
Sachwert	225.000 EUR
Ertragswert	196.000 EUR
Verkehrswert	196.000 EUR

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach Par. 194 Baugesetzbuch (BauGB) zwecks Vermögensaufstellung bzw. Verkauf. .

Definition des Par 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.“

Grundlagen des Gutachtens

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der neuesten Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Örtliche Markterhebungen und Marktforschungen

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Wohnungsmietverträge in Kopie – unterschrieben -
- Lageplan M 1: 250 vom 9. Januar 1974
- Gestempelte Bauzeichnungen
- Grundbuchauszug vom 5.11.2015
- Allgemeiner Schriftverkehr

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind, bzw. auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Es ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung des Auftraggebers oder des Sachverständigen gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Grundbuch/Abt. II, Lasten und Beschränkungen

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Das Bewertungsgrundstück XXX ist mit einer Größe von 391 m² im Grundbuch eingetragen. In Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden. Das Bewertungsgrundstück kann anhand der vorliegenden Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung identifiziert werden.

Bestehende Lasten in Abt. II des Grundbuchs / Baulasten / Altlasten

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Blatt Nr. XXX

Lfd. Nr. 1:

In Abt. II des Grundbuchs ist ein Nießbrauchrecht zugunsten Witwe XXX eingetragen. Das Recht soll im Zuge des Verkaufs gelöscht werden. Das eingetragene Nießbrauchrecht ist ohne Wertrelevanz.

Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt nicht vor und wird auftragsgemäß nicht eingeholt. In der Bewertung wird davon ausgegangen dass keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstücks im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Altlasten

Keine Altlasten bzw. keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. Eine Prüfung ist nicht beauftragt. Aufgrund landwirtschaftlicher Vornutzung wird für die weitere Bewertung davon ausgegangen, dass keine Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden sind.

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Lage

Makrolage

Region	XXX
Stadt/Einwohnerzahl	Stadt XXX Stand: 2013, Quelle: Bertelsmann
Relative Bevölkerungsentwicklung /Arbeitslosenquote/Kaufkraftindex	Anstieg der Bevölkerungszahl Jahre 2012 bis 2030 XXX % prognostiziert / Arbeitslosenquote XXX / Kaufkraftindex XXX (D=100); Quellen: Bertelsmann, Arbeitsagentur, Stand: Juni 2015

Mikrolage

Lage	Stadtteil von XXX, Ortsteil XXX
Nahverkehrsmittel	Bushaltestelle fußläufig erreichbar
Überörtliche Verkehrsanbindung	BAB A XXX ca. 2,6 km
Straßenzustand	Fertig ausgebaut
Zuwegung	Direkter Straßenzugang
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Telefon
Entsorgung	Öffentlicher Kanal
Erschließungsbeiträge	Fallen nicht mehr an – wird unterstellt
Nachbarbebauung	Mehrfamilienhäuser, öffentliche Grünfläche
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig, eben

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Straßenfront/mittlere Grundstückstiefe	Ca. 9m / rd. 43 m
Baurecht	Reines Wohngebiet
Vorhandene Ausnutzung	Dreifamilienhaus
Wertbeeinflussende Umstände	Keine
Baulasten/Altlasten	Siehe Anmerkungen
Überbauung	Nicht erkennbar
Wirtschaftliche Einheit	ja

Das Bewertungsgrundstück liegt im XXX von XXX im Stadtteil XXX an der XXX Straße. Das Bewertungsgrundstück grenzt an eine öffentliche Grünfläche an. Die Entfernung zur Stadtmitte von XXX beträgt 3,5 km – Luftlinie - . Die nächstgelegene Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels – Bushaltestelle - ist fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Sportplätze, Krankenhaus, Turnhallen, Kindergarten bzw. Grund- und weiterführende Schulen sind im Ortsteil XXX und den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Höherwertige Einkaufs-, touristische Ziele sowie Infrastruktureinrichtungen, Gerichte, Fußballstadion sind in der Innenstadt erreichbar. Eine internationale Flugverkehrsverbindung besteht ab dem XXX Flughafen (ca. 15 km Entfernung).

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweiseitig angebauten Dreifamilienhaus in 3-gesch. Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, einer Garage sowie mehreren 1- und 2-gesch. Anbauten bebaut. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Die Gebäude wurde ca. XXX erstellt. In EG bis OG befinden sich jeweils eine Wohneinheit (2 Zimmer, Küche, Diele, Bad) mit Größen von EG 67 m², OG 50m² und DG 50 m². Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Das Bewertungsobjekt befindet sich in normalem baulichem Zustand mit einfacher Ausstattung. Es wurden laufend Um- und Anbauten sowie Modernisierungen bzw. Reparaturen am Gebäude vorgenommen. Kleinere Reparaturen im Rahmen der normalen Instandhaltung. Die Erschließung erfolgt von der Niehler Straße aus.

Das Grundstück ist im hinteren Grundstücksbereich als Garten mit Rasenfläche gestaltet. Mehrere Sträucher und Büsche entlang der Grundstücksgrenzen sind vorhanden.

Während der Ortsbesichtigung zusammen mit dem Betreuer waren augenscheinlich Reparaturen an der Heizungsanlage erkennbar (Abzug für einen Austausch der Heizungsanlage pauschal 10.000 €).

Ausweisung in den Bauleitplänen/Baurecht

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt XXX als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. XXX vom XXX. Die Festsetzung ist XX, XXX-gesch. Bauweise. Eine Baugenehmigung liegt für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Nach vorherrschendem Baurecht sowie der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ist dem Grundstück die Qualität "Wohnbauland" beizumessen.

Erschließungszustand

Das zu bewertende bebaute Grundstück ist durch die XXX-Straße ausreichend erschlossen. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Gas-, Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen ist hergestellt.

Eine Prüfung auf eventuell noch offene Erschließungsbeiträge gemäß BauGB und KAG ist nicht beauftragt und wird im Rahmen dieser Bewertung nicht durchgeführt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsanlagen bereits seit längerem fertig gestellt bzw. abgerechnet sind und vorerst keine weiteren Baumaßnahmen in der Niehler Straße geplant sind. Insofern ist derzeit mit keinen zusätzli-

chen Kosten für einen nachträglichen Straßenausbau zu rechnen. Es wird unterstellt, dass derzeit keine weiteren Kosten / Beiträge für die Erschließung offen sind, die den Wert des Grundstücks beeinträchtigen.

Somit fallen (aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage) für das zu bewertende Grundstück keine weiteren Erschließungsbeiträge mehr an. Damit beinhaltet der begutachtete Verkehrswert das Qualitätsmerkmal erschließungsbeitragsfrei.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätze und Verfahren

Allgemeine Grundsätze

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die verschiedenen Wertermittlungsverfahren beschrieben u. a. auch das Ertragswertverfahren. Gemäß den Vorgaben der Par. 194 BauGB sind für die Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen:

- das Vergleichswertverfahren § 15 ImmoWertV einschließlich Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) oder
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) oder
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder
- mehrere dieser Verfahren

Der Verkehrswert ist zu bemessen aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die Verfahren sind nach Art des Objekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände im Einzelfall insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl des herangezogenen Verfahrens ist dabei ausreichend zu begründen.

Regelmäßig sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt immer dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten in der Region zur Verfügung stehen. Die ausgewerteten Vergleichspreise und Fälle weisen häufig eine hohe Individualität auf um statistisch gesicherte Vergleichspreise ableiten zu können.

Vergleichbare Mehrfamilienhäuser die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohnflächenangebot sowie Bauweise/Ausstattung ausreichend vergleichbar sind konnten nicht recherchiert werden

Da im vorliegenden Fall keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen ausgewertet werden konnte kommt das Vergleichswertverfahren im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt als wertbestimmendes Verfahren für die Ermittlung des Verkehrswerts bei solchen Objekten in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag bzw. das Investoreninteresse an einer Rendite im Vordergrund steht. Dies ist z.B. bei Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Grundstücken, Geschäfts- und Gewergrundstücken sowie Einkaufszentren der Fall.

Der Wert bestimmt sich hierbei durch die Höhe der Miete bzw. der Pachteinnahme im gesamten Objekt. Da vergleichbare Objekte überwiegend als Anlageobjekte im Bestand gehalten werden und in der Regel vermietet sind, lässt sich hier eine Miete – für Wohnungen – als vergleichbar feststellen. Vergleichbare Mieten werden in der Regel im örtlichen Wohnungs- bzw. Gewerbemietpiegel der jeweiligen Stadt/Gemeinde veröffentlicht.

Das Ertragswertverfahren ist im vorliegenden Fall für die Bewertung geeignet. Durch die ertragswertorientierte Nutzung stellt das Ertragswertverfahren - zumindest als wertbestimmendes Verfahren bei der Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern das übliche Verfahren dar.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist i.d.R. bei Grundstücken anzuwenden, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr nach Baukosten einschätzt, vorwiegend daher bei eigengenutzten Objekten, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Sachwert steht im Vordergrund zumal bei diesen Objekten der Eigentümer nicht zuletzt aus eigenem Interesse mehr in die Bausubstanz investiert als bei Ertragswertobjekten, bei denen die langfristig erzielbare Rendite im Vordergrund steht. Das Sachwertverfahren scheidet als wertbestimmendes Verfahren aus.

Weitere Vorgehensweise

Als Ergebnis für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist festzustellen, dass sich der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am Ertragswert orientiert. Insofern richtet sich der ausgewiesene Verkehrswert am Ertragswert.

In der Bewertung wird der neben dem Ertragswert zusätzlich auch der Sachwert separat und als eigenständiger Wert ermittelt. Das hat rein formelle Gründe die bei der Erfüllung des sog. Zwei-Säulen-Prinzips in der Wertermittlung eine Rolle spielen. Der Sachwert wird allerdings wie beschrieben nur zusätzlich ermittelt und mitausgewiesen, da das Verfahren bei derartigen Immobilien keine oder eine nur untergeordnete Rolle spielt.

Wertermittlung

Bodenwert

Der Bodenwert ist gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Es sind ortsübliche Vergleichspreise heranzuziehen. Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (mittelbares Vergleichswertverfahren). Da für das Bewertungsob-

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

jekt keine unmittelbaren Vergleichspreise vorliegen, werden Bodenrichtwerte gemäß den Veröffentlichungen des Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach aus der Bodenrichtwertkarte herangezogen.

Bodenrichtwert:

XXX Eur/m², erschließungsbeitragsfrei, zonal, WA, III-gesch. Bauweise, aD, GFZ 1,2 verzeichnet im Bereich der XXX Straße zum Stichtag 1. Januar 2015.

Das Bewertungsgrundstück ist von der Lage und der Nutzung her annähernd mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar. Aufgrund der schlechteren Lage des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück wird ein pauschaler Abschlag von – 20 % angesetzt, d.h. ein Ausgangswert von 440 Eur/m². Unter Berücksichtigung der abweichenden baulichen Ausnutzung mit einer tatsächlichen GFZ von ca. 0,6 wird der Bodenwert anhand der Umrechnungskoeffizienten aus dem Marktbericht angepasst: GFZ 0,6 = 1,24 und GFZ 1,2 = 1,54, d.h. 440 Eur/m² x 1,24/1,54 = rd. 355 Eur/m². Der Bodenwert wird in der Höhe mit 355 Eur/m² angesetzt.

<i>Grundstücksteifläche</i>	<i>Größe</i>		<i>Umgerechneter Bodenwert</i>	<i>Bodenwert</i>
Wohnbaugrundstück	391 m ²	x	355 €	138.805 €

Für die weitere Berechnung wird der Bodenwert gerundet mit 140.000 Eur angesetzt.

Baubeschreibung Dreifamilienhaus

Art des Gebäudes	3-FH mit Garage und Anbau
------------------	---------------------------

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Konstruktionsart	Massiv, teilweise unterkellert
Fundamente	Streifenfundamente, Stampfbeton
Umfassungswände	Mauerwerk, Massiv
Fassade	Klinker; Kunstschieferplatten; ein Energieausweis liegt nicht vor
Innenwände	Massiv, tlw. Ständerwerk
Geschossdecke	Massiv über KG ansonsten Holzbalkendecken
Geschosstreppe	Holztreppe
Fußböden	Laminat-, Fliesen-, Parkett-, Teppichböden
Fenster	Leichtmetallrahmenfenster, Isolierverglasung tlw. Einfachglas, rundum verglaster überdachter Hauseingang
Türen	Furnierte Holzröhrenspantüren
Sanitäre Installation	Dusche, Handwaschbecken, WC, Badezimmer DG gefliest und gekachelt
Elektroinstallationen	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Heizung	Ölzentralheizung, Heizkörper
Warmwasserversorgung	Dezentral über Durchlauferhitzer
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, oberste Geschossdecke mit Schüttung
Dachformen	Satteldach, Anbau Flachdach
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung, Flachdächer mit Pappeindeckung
Grundrissgestaltung	Zweckmäßig tlw. unzweckmäßig
Außenanlagen	Hausanschlüsse, Zaunanlage, Rasenflächen und Strauchbewuchs entlang der Grundstücksgrenzen

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Wert der baulichen Anlagen

Zugrundegelegte Flächen

Als Bezugsmaßstab dient die Bruttogrundfläche (BGF) in Quadratmeter. Alle angegebenen Flächen sind den vorliegenden Unterlagen entnommen und anhand der Bauzeichnungen plausibilisiert.

Bauwert

Die angesetzten Baupreise begründen sich durch Baupreistabellen als gewöhnliche Herstellungskosten gemäß den aktuellen Veröffentlichungen des BKI 2015- Baukosteninformationszentrum dt. Architektenkammern sowie auf der Grundlage von ortsüblichen Neubau Vergleichswerten. Es erfolgt eine Anpassung an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf Basis des Regionalfaktors für XXX

BKI 2015:

Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten – einfacher Standard - 660 bis 760 Eur/m² BGF – 710 Eur/m² BGF durchschnittlich.

Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten – mittlerer Standard - 850 bis 1.120 Eur/m² BGF – 960 Eur/m² BGF durchschnittlich.

Kleingarage – mittel – 220 Eur/m² BGF

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Soweit nicht anders aufgeführt sind besonders zu veranschlagende Bauteile in den jeweiligen Ansätzen enthalten.

Objektbezogen werden folgende Herstellungskosten als Ausgangswert in Ansatz gebracht:

Dreifamilienhaus: $700 \text{ Eur/m}^2 \times 0,901 = \text{rd. } 630 \text{ Eur/m}^2 \text{ BGF}$

Garage/Waschküche: $220 \text{ Eur/m}^2 \times 0,901 = \text{rd. } 200 \text{ Eur/m}^2 \text{ BGF}$

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden können. Als übliche durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) weist die Fachliteratur folgende Daten auf:

Wohngebäude massiv errichtet	60-80 Jahre
------------------------------	-------------

Für das Wohngebäude wird objektbezogen eine GND von 80 Jahren ermittelt. Dies ist durch die Bauart und der vorhandenen Ausstattung begründet. Aufgrund dem Gebäudezustand und dem Gebäudealter sowie der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf der Grundlage des Modells XXX über die normale Alterswertminderung hinaus verlängert mit 30 Jahren angesetzt. Die Alterswertminderung erfolgt vorgabegemäß linear.

Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss XXX veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser. Der Verkehrswert derartiger Objekte richtet sich grundsätzlich nach dem ermittelten Ertragswert und wertbestimmend ist der angesetzte Ertrag. Ein weiterer Wertabschlag erscheint obsolet.

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Sachwertermittlung

Objekt	m2 BGF	Preis / m2	Wertm./Faktor	Su./€
Dreifamilienhaus	319	630	62,5	75.364
Garage mit Anbau	24	200	62,5	<u>1.800</u>
Zwischensumme				77.164
Alterswertgeminderte Herstellungskosten				77.164
Außenanlagen pauschal			0,05	3.858
Baunebenkosten			0,15	12.153
Besondere Bauteile				0
Bodenwert				<u>140.000</u>
Vorläufiger Sachwert				233.175
Sachwertfaktor				0
Wertminderung wegen Baumängeln Heizung				10.000
Sonstige Werterhöhungen Wertminderungen				<u>0</u>
Sachwert				223.175
Sachwert gerundet				225.000

Erläuterungen zum Ertragswert

Allgemeines

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Der Ansatz berücksichtigt nicht nur die Fläche sondern auch die Ausstattung der Gebäude. Aufgrund der Ausstattung entspricht der gewählte Mietansatz nicht zwangsläufig dem vom Eigentümer beigemessenen Mietansatz. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist die Miete zu verwenden, die ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Diese wird hier in Ansatz gebracht.

Zugrundegelegte Mietflächen

Die angesetzten Mietflächen sind den vorliegenden Bauzeichnungen tlw. planimetrisch entnommen. Es werden rein vermietbare Wohnflächen (ohne Verkehrs- oder Funktionsflächen) angesetzt.

Marktübliche Mieten gemäß aktuellem Wohnungsmietspiegel

Das gesamte Objekt ist vollständig fremdvermietet. Ein nennenswerter Leerstand besteht nicht. Gemäß aktuellem XXX Wohnungsmietspiegel werden für Wohnungen Nettokaltmieten angegeben mit: Whg. 40 – 60 m² – 6,50 – 7,75 Eur/m². Eine Auswertung von örtlichen Mieten z.B. Immo-Scout24 im Umkreis von 3 km ergibt für vergleichbare Mietwohnungen in der gegebenen Lage und mit vergleichbarer Ausstattung 5 - 9 Eur/m² Kaltmiete.

Die in der Bewertung angesetzten Erträge sind in der Höhe der tatsächlichen/gezahlten Mieten angesetzt. Die tatsächliche Miete liegt leicht unterhalb des Mietspiegels und wird als nachhaltige Miete angesetzt. Unter Berücksichtigung von Lage, Umfang der Nutzung und Ausstattung erscheinen die angesetzten/gezahlten Mieten marktkonform.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Stadt XXX veröffentlicht im Marktbericht Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m² Wfl.) für das Geschäftsjahr 2013 bis 2014 mit einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,3 %. Unter Berücksichtigung von Lage, Alter und Umfang der Nutzung erscheint ein Liegenschaftszinssatz von 3 % objektbezogen angemessen.

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß ImmoWertV einzeln ermittelt mit: Instandhaltungskosten 11 €/m², Verwaltungskosten 230 Eur, Mietausfallwagnis 2 %. Der durchschnittliche Gesamtansatz wird mit 15,9 % ermittelt und in der Höhe angesetzt.

Ertragswertermittlung

Nutzung	Ansatz	Su./ €
EG: Whg. 67 m ²	67 m ² x 4,47 €/m ² x12	3.593
OG: Whg. 50 m ²	50 m ² x 6 €/m ² x12	3.600
DG: Whg. 50 m ²	50 m ² x 4,60 €/m ² x12	<u>2.760</u>
Marktüblicher Rohertrag		9.953
Instandhaltungskosten	167 m ² x 9 Eur/m ² x12=1503 Eur	
Verwaltungskosten	3x230 Eur/WE=690 Eur	
Mietausfallwagnis	9953 Eur x 2 %=199 Eur	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	2389 Eur entspricht 24%	<u>2.389</u>
Reinertrag		7.564
Bodenwertverzinsung	3 % v. 140.000 Eur	<u>4.200</u>
Marktüblicher Reinertragsanteil Gebäude		3.364
Durchschnittlicher Barwertfaktor	Faktor 19,60, RND30 Jahre	<u>19,6</u>

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Ertragswert der baulichen Anlagen	65.940
Bodenwert	140.000
Reparaturen	<u>10.000</u>
Ertragswert ungerundet	195.940
Der Ertragswert beträgt gerundet:	196.000

Rohertragsfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt XXX veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Für Dreifamilienhausgrundstücke wird ein durchschnittlicher Faktor 13-22 fach (Datenmaterial 2013 bis 2014) ausgewiesen.

Berechnung des RoE-Faktor für das Bewertungsobjekt: Ertragswert / Jahresnettomiete:

<i>Ertragswert</i>		<i>Jahresnettomiete</i>	<i>RoE-Faktor</i>
196.000 €	:	9.953 €	19

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Das Bewertungsobjekt erreicht einen 19-fachen Rohertragsfaktor und liegt damit innerhalb der angegebenen Kennwertspannen. Der m² – Preis des ermittelten Verkehrswerts liegt bei 1.173 Eur/m² Wohnfläche. Der veröffentlichte Kaufpreisbereich für Dreifamilienhäuser gemäß Marktbericht wird mit 1.691 Eur/m² +/- 306 Eur/m². Das Bewertungsobjekt liegt am unteren Rand der Kennwertspanne für den Quadratmeterpreis vergleichbarer Dreifamilienhäuser in XXX. Dies ist unter anderem in der Lage und der Ausstattung begründet und erscheint marktkonform.

Zusammenfassung

Dreifamilienhaus im XXX – XXX in zentraler Wohnlage von XXX. Der ermittelte Verkehrswert richtet sich nach dem Ertragswert. Beim Bewertungsobjekt sind kleinere Modernisierungen im Rahmen der normalen Instandhaltung durchgeführt worden. Das Objekt verfügt über eine einfache bis mittlere Gesamtausstattung. Unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und der Ausstattung erscheint der ermittelte Verkehrswert mit 196.000 Eur marktgerecht. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten hält der Sachverständige gerundet folgenden Wert für die Bewertung zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Verkehrswert

196.000 EUR

i.W. Einhundertsechsendneunzigtausend Euro

Schlusserklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem

Dipl.-Ing. Guido Kaliszan
Zertifizierter Immobiliengutachter
CIS HypZert (S)

Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Köln, den 30. November 2015

Guido Kaliszan, Diplom-Ingenieur

Immobiliengutachter CIS HypZert (S)

Literaturliste

BauGB, 30. Auflage, C.H.Beck, München, 2006.

Dieterich, H., Kleiber W.: Die Ermittlung von Grundstückswerten, 9. Auflage, vhw Verlag, Bonn, 2002.

GUG, Zeitschrift für Grundstück und Grundstückswert, 5/95, Bonn, 1995.

Kleiber/Simon: WertV98, 5. Auflage, 1999, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

Kleiber/Simon/Weyers: Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. 1998, Bundesanzeiger.

Pohnert, J: Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 4. Auflage.

Ross/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Aufl., Oppermann Verlag.

Simon, J.: WertR Wertermittlungsrichtlinien, 3. Auflage, 2003, Verlagsgruppe Jehle Rehm, Berlin.

Simon, Cors, Troll: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 3. Auflage, Vahlen München 1993.

Simon/Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag.

Sommer, G.: Was ist mein Haus heute Wert?, In: Rentrop Immobilien.

Sprengnetter, H.O.: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band II einschl. Ergänzungslieferung 1998, Lose Blatt.

Sturm, N.: Die neue Wertermittlung, Weka Verlag, Lose Blatt einschl. 4. Ergänzungslieferung, Juni 1998.

Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage

Anhang

Objektfotos



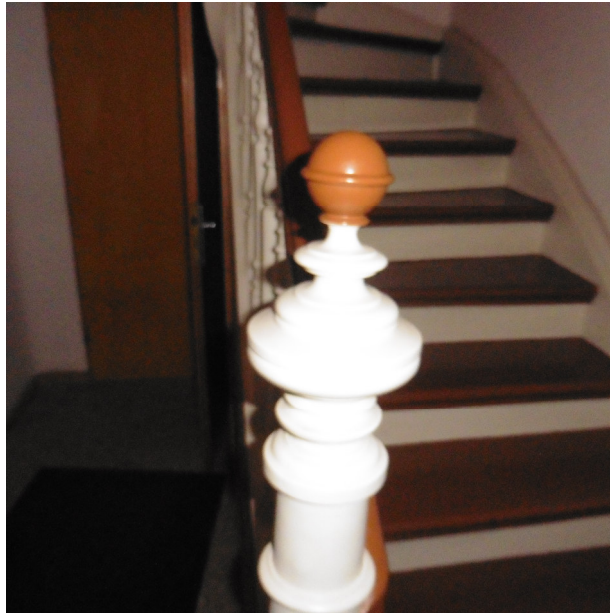
Straßenansicht



Rückansicht



Eingangsbereich



Treppenhaus



Wohnung Erdgeschoss



Wohnzimmer



Straßenansicht XXX



Straßenansicht XXX