

# **Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO)**

**Vom 15.1.1919 (RGBl. 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 19.4.2006 (BGBl. I S. 866)**

## **I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts**

### **1. Gesetzlicher Inhalt**

#### **§ 1**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

(2) Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(3) Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig.

(4) Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

### **2. Vertragsmäßiger Inhalt**

#### **§ 2**

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

1. die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks;
2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
3. die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben;
4. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
5. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;
6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;
7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

#### **§ 3**

Der Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers kann nicht von dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden; der Eigentümer kann verlangen, daß das Erbbaurecht einem von ihm zu bezeichnenden Dritten übertragen wird.

#### § 4

Der Heimfallanspruch sowie der Anspruch auf eine Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 4 und 5) verjährt in sechs Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren vom Eintreten der Voraussetzungen an.

#### § 5

(1) Als Inhalt des Erbbaurechts kann auch vereinbart werden, daß der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

(2) Als Inhalt des Erbbaurechts kann ferner vereinbart werden, daß der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

Ist eine solche Vereinbarung getroffen, so kann auch eine Änderung des Inhalts der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, nicht ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen.

#### § 6

(1) Ist eine Vereinbarung gemäß § 5 getroffen, so ist eine Verfügung des Erbbauberechtigten über das Erbbaurecht und ein Vertrag, durch den er sich zu einer solchen Verfügung verpflichtet, unwirksam, solange nicht der Grundstückseigentümer die erforderliche Zustimmung erteilt hat.

(2) Auf eine Vereinbarung, daß ein Zuwiderhandeln des Erbbauberechtigten gegen eine nach § 5 übernommene Beschränkung einen Heimfallanspruch begründen soll, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

#### § 7

(1) Ist anzunehmen, daß durch die Veräußerung (§ 5 Abs. 1) der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird, und daß die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsmäßige Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, daß der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung erteilt. Dem Erbbauberechtigten kann auch für weitere Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(2) Ist eine Belastung (§ 5 Abs. 2) mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar, und wird der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, daß der Grundstückseigentümer die Zustimmung zu der Belastung erteilt.

(3) Wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers ohne ausreichenden Grund verweigert, so kann sie auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist. Die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und des § 60 Abs. 1 Nr. 6 des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten entsprechend.

#### § 8

Verfügungen, die im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgen, sind insoweit unwirksam, als sie die Rechte des Grundstückseigentümers aus einer Vereinbarung gemäß § 5 vereiteln oder beeinträchtigen würden.

### 3. Erbbauzins

#### § 9

(1) Wird für die Bestellung des Erbbaurechts ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) ausbedungen, so finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Reallasten entsprechende Anwendung. Die zugunsten der Landesgesetze bestehenden Vorbehalte über Reallasten finden keine Anwendung.

(2) Der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Entrichtung des Erbbauzinses kann in Ansehung noch nicht fälliger Leistungen nicht von dem Eigentum an dem Grundstück getrennt werden.

(3) Als Inhalt des Erbbauzinses kann vereinbart werden, daß

1. die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt, und
2. der jeweilige Erbbauberechtigte dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt ist, das Erbbaurecht in einem bestimmten Umfang mit einer der Reallast im Rang vorgehenden Grundsuld, Hypothek oder Rentenschuld im Erbbaugrundbuch zu belasten.

Ist das Erbbaurecht mit dinglichen Rechten belastet, ist für die Wirksamkeit der Vereinbarung die Zustimmung der Inhaber der der Erbbauzinsreallast im Rang vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechte erforderlich.

(4) Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten kann den Heimfallanspruch nur dann begründen, wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist.

#### § 9a

(1) Dient das auf Grund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken, so begründet eine Vereinbarung, daß eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann, einen Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. Ein Erhöhungsanspruch ist regelmäßig als unbillig anzusehen, wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluß eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht.

Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben außer den in Satz 4 genannten Fällen außer Betracht. Im Einzelfall kann bei Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere

1. einer Änderung des Grundstückswerts infolge eigener zulässigerweise bewirkter Aufwendungen des Grundstückseigentümers oder
2. der Vorteile, welche eine Änderung des Grundstückswerts oder die ihr zugrunde liegenden Umstände für den Erbbauberechtigten mit sich bringen,

ein über diese Grenze hinausgehender Erhöhungsanspruch billig sein. Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluß und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.

(2) Dient ein Teil des auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerks Wohnzwecken, so gilt Absatz 1 nur für den Anspruch auf Änderung eines angemessenen Teilbetrags des Erbbauzinses.

(3) Die Zulässigkeit einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses wird durch die vorstehenden Vorschriften nicht berührt.

#### **4. Rangstelle**

##### **§ 10**

(1) Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden. Rechte, die zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht bedürfen, bleiben außer Betracht.

(2) Durch landesrechtliche Verordnung können Bestimmungen getroffen werden, wonach bei der Bestellung des Erbbaurechts von dem Erfordernisse der ersten Rangstelle abgewichen werden kann, wenn dies für die vorhergehenden Berechtigten und den Bestand des Erbbaurechts unschädlich ist.

#### **5. Anwendung des Grundstücksrechts**

##### **§ 11**

(1) Auf das Erbbaurecht finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 925, 927, 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie die Vorschriften über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus dieser Verordnung ein anderes ergibt. Eine Übertragung des Erbbaurechts, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

(2) Auf einen Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu erwerben, findet der § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechende Anwendung.

#### **6. Bauwerk. Bestandteile**

##### **§ 12**

(1) Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das gleiche gilt für ein Bauwerk, das bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden ist. Die Haftung des Bauwerks für die Belastungen des Grundstücks erlischt mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

(2) Die §§ 94 und 95 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung; die Bestandteile des Erbbaurechts sind nicht zugleich Bestandteile des Grundstücks.

(3) Erlischt das Erbbaurecht, so werden die Bestandteile des Erbbaurechts Bestandteile des Grundstücks.

##### **§ 13**

Das Erbbaurecht erlischt nicht dadurch, daß das Bauwerk untergeht.

## **II. Grundbuchvorschriften**

### **§ 14**

(1) Für das Erbbaurecht wird bei der Eintragung in das Grundbuch von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt. Im Erbbaugrundbuch soll auch der Eigentümer und jeder spätere Erwerber des Grundstücks vermerkt werden. Zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Erbbaurechts kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

(2) Bei der Eintragung im Grundbuch des Grundstücks ist zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Erbbaurechts auf das Erbbaugrundbuch Bezug zu nehmen.

(3) Das Erbbaugrundbuch ist für das Erbbaurecht das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Eintragung eines neuen Erbbauberechtigten ist unverzüglich auf dem Blatt des Grundstücks zu vermerken. Der Vermerk kann durch Bezugnahme auf das Erbbaugrundbuch ersetzt werden.

(4) Werden das Grundbuch und das Erbbaugrundbuch in maschineller Form geführt, so genügt es für die Eintragung nach Absatz 1 Satz 2, daß lediglich der Eigentümer des belasteten Grundstücks gemäß der jeweils letzten Eintragung im Grundbuch dieses Grundstücks vermerkt ist.

### **§ 15**

In den Fällen des § 5 darf der Rechtsübergang und die Belastung erst eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt die Zustimmung des Grundstückseigentümers nachgewiesen ist.

### **§ 16**

Bei der Löschung des Erbbaurechts wird das Erbbaugrundbuch von Amts wegen geschlossen.

### **§ 17**

(1) Jede Eintragung in das Erbbaugrundbuch soll auch dem Grundstückseigentümer, die Eintragung von Verfügungsbeschränkungen des Erbbauberechtigten den im Erbbaugrundbuch eingetragenen dinglich Berechtigten bekanntgemacht werden. Im übrigen sind § 44 Abs. 2, 3, § 55 Abs. 1 bis 3, 5 bis 8, §§ 55a und 55b der Grundbuchordnung entsprechend anzuwenden.

(2) Dem Erbbauberechtigten soll die Eintragung eines Grundstückseigentümers, die Eintragung von Verfügungsbeschränkungen des Grundstückseigentümers sowie die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Eintragung des Eigentümers in das Grundbuch des Grundstücks bekanntgemacht werden.

(3) Auf die Bekanntmachung kann verzichtet werden.

## **III. Beleihung**

### **1. Mündelhypothek**

#### **§ 18**

Eine Hypothek an einem Erbbaurecht auf einem inländischen Grundstück ist für die Anlegung von Mündelgeld als sicher anzusehen, wenn sie eine Tilgungshypothek ist und den Erfordernissen der §§ 19, 20 entspricht.

## **§ 19**

(1) Die Hypothek darf die Hälfte des Wertes des Erbbaurechts nicht übersteigen. Dieser ist anzunehmen gleich der halben Summe des Bauwerts und des kapitalisierten, durch sorgfältige Ermittlung festgestellten jährlichen Mietreinertrags, den das Bauwerk nebst den Bestandteilen des Erbbaurechts unter Berücksichtigung seiner Beschaffenheit bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Der angenommene Wert darf jedoch den kapitalisierten Mietreinertrag nicht übersteigen.

(2) Ein der Hypothek im Range vorgehender Erbbauzins ist zu kapitalisieren und von ihr in Abzug zu bringen. Dies gilt nicht, wenn eine Vereinbarung nach § 9 Abs. 3 Satz 1 getroffen worden ist.

## **§ 20**

(1) Die planmäßige Tilgung der Hypothek muß

1. unter Zuwachs der ersparten Zinsen erfolgen,
2. spätestens mit dem Anfang des vierten auf die Gewährung des Hypothekenskapitals folgenden Kalenderjahrs beginnen,
3. spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endigen und darf
4. nicht länger dauern, als zur buchmäßigen Abschreibung des Bauwerks nach wirtschaftlichen Grundsätzen erforderlich ist.

(2) Das Erbbaurecht muß mindestens noch so lange laufen, daß eine den Vorschriften des Absatzes 1 entsprechende Tilgung der Hypothek für jeden Erbbauberechtigten oder seine Rechtsnachfolger aus den Erträgen des Erbbaurechts möglich ist.

## **2. Sicherheitsgrenze für Beleihungen durch Versicherungsunternehmen**

### **§ 21**

(1) Erbbaurechte können nach Maßgabe des § 54a des Versicherungsaufsichtsgesetzes von Versicherungsunternehmen beliehen werden, wenn eine dem § 20 Abs. 1 Nr. 3 und 4 entsprechende Tilgung vereinbart wird.

(2) Auf einen der Hypothek im Range vorgehenden Erbbauzins ist die Vorschrift des § 19 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

## **3. Landesrechtliche Vorschriften**

### **ErbbauV § 22**

Die Landesgesetzgebung kann für die innerhalb ihres Geltungsbereichs belegenen Grundstücke

1. die Mündelsicherheit der Erbbaurechtshypotheken abweichend von den Vorschriften der §§ 18 bis 20 regeln,
2. bestimmen, in welcher Weise festzustellen ist, ob die Voraussetzungen für die Mündelsicherheit (§§ 19, 20) vorliegen.

## **IV. Feuerversicherung. Zwangsversteigerung**

### **1. Feuerversicherung**

#### **§ 23**

Ist das Bauwerk gegen Feuer versichert, so hat der Versicherer den Grundstückseigentümer unverzüglich zu benachrichtigen, wenn ihm der Eintritt des Versicherungsfalls angezeigt wird.

### **2. Zwangsversteigerung**

#### a) des Erbbaurechts

#### **§ 24**

Bei einer Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht gilt auch der Grundstückseigentümer als Beteiligter im Sinne des § 9 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

#### b) des Grundstücks

#### **§ 25**

Wird das Grundstück zwangsweise versteigert, so bleibt das Erbbaurecht auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist.

## **V. Beendigung, Erneuerung, Heimfall**

### **1. Beendigung**

#### a) **Aufhebung**

#### **§ 26**

Das Erbbaurecht kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers aufgehoben werden. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder dem Erbbauberechtigten gegenüber zu erklären; sie ist unwiderruflich.

#### b) **Zeitablauf**

#### **§ 27**

(1) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Als Inhalt des Erbbaurechts können Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung sowie über ihre Ausschließung getroffen werden.

(2) Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muß die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

(3) Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert; lehnt der Erbbauberechtigte die

Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

(4) Vor Eintritt der Fälligkeit kann der Anspruch auf Entschädigung nicht abgetreten werden.

### **§ 28**

Die Entschädigungsforderung haftet auf dem Grundstück an Stelle des Erbbaurechts und mit dessen Rang.

### **§ 29**

Ist das Erbbaurecht bei Ablauf der Zeit, für die es bestellt war, noch mit einer Hypothek oder Grundschuld oder mit Rückständen aus Rentenschulden oder Reallasten belastet, so hat der Gläubiger der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast an dem Entschädigungsanspruch dieselben Rechte, die ihm im Falle des Erlöschens seines Rechts durch Zwangsversteigerung an dem Erlös zustehen.

### **§ 30**

(1) Erlischt das Erbbaurecht, so finden auf Miet- und Pachtverträge, die der Erbbauberechtigte abgeschlossen hat, die im Falle der Übertragung des Eigentums geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.

(2) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung kann nur für einen der beiden ersten Termine erfolgen, für die sie zulässig ist. Erlischt das Erbbaurecht vorzeitig, so kann der Grundstückseigentümer das Kündigungsrecht erst ausüben, wenn das Erbbaurecht auch durch Zeitablauf erlöschen würde.

(3) Der Mieter oder Pächter kann den Grundstückseigentümer unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Erklärung darüber auffordern, ob er von dem Kündigungsrecht Gebrauch mache. Die Kündigung kann nur bis zum Ablauf der Frist erfolgen.

## **2. Erneuerung**

### **§ 31**

(1) Ist dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt (§ 2 Nr. 6), so kann er das Vorrecht ausüben, sobald der Eigentümer mit einem Dritten einen Vertrag über Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück geschlossen hat. Die Ausübung des Vorrechts ist ausgeschlossen, wenn das für den Dritten zu bestellende Erbbaurecht einem anderen wirtschaftlichen Zweck zu dienen bestimmt ist.

(2) Das Vorrecht erlischt drei Jahre nach Ablauf der Zeit, für die das Erbbaurecht bestellt war.

(3) Die Vorschriften der §§ 505 bis 510, 513, 514 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden entsprechende Anwendung.

(4) Dritten gegenüber hat das Vorrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung des Erbbaurechts. Die §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend. Wird das Erbbaurecht vor Ablauf der drei Jahre (Abs. 2) im Grundbuch gelöscht, so ist zur Erhaltung des Vorrechts eine Vormerkung mit dem bisherigen Rang des Erbbaurechts von Amts wegen einzutragen.



(5) Soweit im Falle des § 29 die Tilgung noch nicht erfolgt ist, hat der Gläubiger bei der Erneuerung an dem Erbbaurecht dieselben Rechte, die er zur Zeit des Ablaufs hatte. Die Rechte an der Entschädigungsforderung erlöschen.

### **3. Heimfall**

#### **§ 32**

(1) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht zu gewähren. Als Inhalt des Erbbaurechts können Vereinbarungen über die Höhe dieser Vergütung und die Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung getroffen werden.

(2) Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so darf die Zahlung einer angemessenen Vergütung für das Erbbaurecht nicht ausgeschlossen werden. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen. Die Vergütung ist nicht angemessen, wenn sie nicht mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung beträgt.

#### **§ 33**

(1) Beim Heimfall des Erbbaurechts bleiben die Hypotheken, Grund- und Rentenschulden und Reallasten bestehen, soweit sie nicht dem Erbbauberechtigten selbst zustehen. Dasselbe gilt für die Vormerkung eines gesetzlichen Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek. Andere auf dem Erbbaurecht lastende Rechte erlöschen.

(2) Haftet bei einer Hypothek, die bestehen bleibt, der Erbbauberechtigte zugleich persönlich, so übernimmt der Grundstückseigentümer die Schuld in Höhe der Hypothek. Die Vorschriften des § 416 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden entsprechende Anwendung. Das gleiche gilt, wenn bei einer bestehenbleibenden Grundschuld oder bei Rückständen aus Rentenschulden oder Reallasten der Erbbauberechtigte zugleich persönlich haftet.

(3) Die Forderungen, die der Grundstückseigentümer nach Absatz 2 übernimmt, werden auf die Vergütung (§ 32) angerechnet.

### **4. Bauwerk**

#### **§ 34**

Der Erbbauberechtigte ist nicht berechtigt, beim Heimfall oder beim Erlöschen des Erbbaurechts das Bauwerk wegzunehmen oder sich Bestandteile des Bauwerks anzueignen.

## **VI. Schlußbestimmungen**

#### **§ 35**

(1) Für nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 8. Januar 1974 (BGBl. I S. 41) am 23. Januar 1974 fällig werdende Erbbauzinsen ist § 9a auch bei Vereinbarungen des dort bezeichneten Inhalts anzuwenden, die vor dem 23. Januar 1974 geschlossen worden sind.

(2) Ist der Erbbauzins auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 vor dem 23. Januar 1974 erhöht worden, so behält es hierbei sein Bewenden. Der Erbbauberechtigte kann jedoch für die Zukunft eine bei entsprechender Anwendung der in Absatz 1 genannten Vorschrift gerechtfertigte Herabsetzung dann verlangen, wenn das Bestehenbleiben der Erhöhung für ihn angesichts der Umstände des Einzelfalles eine besondere Härte wäre.

**§ 36**

(weggefallen)

**§ 37**

–

**§ 38**

Für ein Erbbaurecht, mit dem ein Grundstück zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung belastet ist, bleiben die bisherigen Gesetze maßgebend.

**§ 39**

Erwirbt ein Erbbauberechtigter auf Grund eines Vorkaufsrechts oder einer Kaufberechtigung im Sinne des § 2 Nr. 7 das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück oder wird ein bestehendes Erbbaurecht erneuert, sind die Kosten und sonstigen Abgaben nicht noch einmal zu erheben, die schon bei Begründung des Erbbaurechts entrichtet worden sind.

Anmerkungen:  
Gutachten über den Verkehrswert eines Reihenhauses  
Zweck: Zwangsversteigerung zur Auflösung der Gemeinschaft  
Verfahren: Sach- und Ertragswert  
Besonderheiten: Geh- und Fahrrecht  
Abstandsflächenübernahme

# **G U T A C H T E N**

im Auftrag des Amtsgerichtes K-Stadt K 62/05

**über den Verkehrswert des Anwesens**

**Hühnerwiesenweg 4 in 12345 M-Dorf**

(Flurstück 799/4, Gemarkung M-Dorf  
bebaut mit einer Doppelhaushälfte)

**zum Wertermittlungstichtag**

**09. Dezember 2005**

aufgestellt durch: Dipl.-Kfm. Peter Schulze-Wagenknecht

R-Stadt, den ...

\_\_\_ Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>AUFTRAG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES</b>	<b>6</b>
2.1	KONKRETISIERUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES	6
2.2	DER VERKEHRSWERT (MARKTWERT) NACH § 194 BAUGB	6
2.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON RECHTEN UND BELASTUNGEN	7
2.4	GESETZE, VERORDNUNGEN UND RICHTLINIEN	8
2.5	ANNAHMEN	9
2.5.1	<i>Zustand des Grund und Bodens</i>	9
2.5.2	<i>Zustand der baulichen Anlagen</i>	9
2.5.3	<i>Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden</i>	10
<b>3</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>11</b>
3.1	LAGE DES OBJEKTES	11
3.2	GRUNDBUCH	11
3.2.1	<i>Bestandsverzeichnis</i>	11
3.2.2	<i>Abteilung I</i>	11
3.2.3	<i>Abteilung II</i>	11
3.2.4	<i>Abteilung III</i>	12
3.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON RECHTEN UND BELASTUNGEN	13
3.3.1	<i>Belastungen</i>	13
3.3.2	<i>Rechte</i>	13
3.4	MIETER UND PÄCHTER, VERWALTUNG, BRANDVERSICHERUNG	13
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>	<b>14</b>
4.1	ORTS- UND GRUNDSTÜCKSLAGE	14
4.2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	17
<b>5</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN</b>	<b>19</b>
5.1	WOHNGEBÄUDE	19
5.1.1	<i>Art und Baujahr</i>	19
5.1.2	<i>Nutzung und Flächenaufteilung</i>	19
5.1.3	<i>Rohbau und Fassade</i>	20
5.1.4	<i>Ausbau</i>	20
5.2	GARAGE	22
5.3	BAULICHE AUBENANLAGEN / VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	22
5.4	ERHALTUNGSZUSTAND UND GESAMTBEURTEILUNG	23
<b>6</b>	<b>BEWERTUNG</b>	<b>24</b>

6.1	AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	24
6.2	SACHWERTVERFAHREN .....	25
6.2.1	<i>Ermittlung des Bodenwertes</i> .....	25
6.2.2	<i>Herstellungswerte (§ 22 WertV)</i> .....	28
6.2.3	<i>Wertminderungen</i> .....	28
6.2.4	<i>Sachwert der baulichen Außenanlagen (§ 21 Abs. 1 WertV)</i> .....	30
6.2.5	<i>Marktsituation</i> .....	31
6.2.6	<i>Sachwert des Anwesens (§ 21 Abs. 5 WertV)</i> .....	32
6.3	ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	33
6.3.1	<i>Bodenwert</i> .....	33
6.3.2	<i>Angesetzter Rohertrag (§ 17 WertV)</i> .....	33
6.3.3	<i>Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)</i> .....	34
6.3.4	<i>Kapitalisierung der Jahresreinerträge (§ 16 Abs. 1 u. 2 WertV)</i> .....	36
6.3.5	<i>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 19 WertV)</i> .....	38
6.3.6	<i>Ertragswert (§ 15 Abs. 1 +3 WertV)</i> .....	38
6.4	WERTMINDERUNGEN DURCH BELASTUNGEN AUS ABT. II DES GRUNDBUCHES .....	40
6.4.1	<i>Grundlagen</i> .....	40
6.4.2	<i>Geh- und Fahrtrechte</i> .....	40
6.4.3	<i>Abstandsflächenübernahme</i> .....	42
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>44</b>
<b>8</b>	<b>SCHLUßWORT</b> .....	<b>45</b>

## Anlagen:

- Anlage 1: Bilddokumentation
- Anlage 2: Grundriß
- Anlage 3: Flächenermittlung

## Abbildungen:

- Abbildung 1: Überregionale Lage, Seite 14
- Abbildung 2: Regionale Lage, Seite 15
- Abbildung 3: örtliche Lage, Seite 17
- Abbildung 4: Auszug aus der Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Seite 18

# 1

## Auftrag

Mit Beschluß vom 15.11.2005 (Az. K 62/05) hat das Amtsgericht K-Stadt, Vollstreckungsgericht, die Verkehrswertermittlung des Anwesens Hühnerwiesenweg 4 in 12345 M-Dorf in Auftrag gegeben.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2005 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Bestimmung einer Grundlage für die Wertfestsetzung gem. §§ 74a und 85a ZVG.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung M-Dorf im Maßstab 1:1.000, gefertigt am 22.11.2005;
  - Planunterlagen „Neubau eines 4-Familienwohnhauses“, Grundrisse, Schnitte und Ansichten, Maßstab 1:100, gefertigt am 30.12.1953;
  - Planunterlagen „Anbau an das Wohnhaus“, Grundrisse, Schnitte und Ansichten, Maßstab 1:100, gefertigt 1965;
  - notarielle Urkunde „Dienstbarkeit“, URNr. 2103/R, Notar Dr. R. in K-Stadt, vom 21.09.1984;
  - notarielle Urkunde „Abstandsflächendienstbarkeit“, URNr. S 2681, Notar S. in K-Stadt, vom 09.12.1989;
- zur Verfügung gestellte Unterlagen:
  - Auszug aus dem Grundbuch von M-Dorf Blatt 1244, gefertigt am 12.09.2005, 9 Seiten;
  - Gutachten bezüglich der Verwendung von Tonerdeschmelzzement, gefertigt durch Labor Dr. O., K-Stadt, vom 26.01.2006
- angefertigte Unterlagen:
  - überschlägige Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen (gem. DIN 283, Jahr 1962) des zu bewertenden Anwesens;
  - überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN 277, Jahr 1987) des vorhandenen Gebäudes;
- Recherchen:

- Gutachterausschuß des Landkreises O-Kreis (Bodenrichtwerte, Vergleichskauffälle);
- Bauamt der Gemeinde M-Dorf (Bauplanungsrecht, Erschließungssituation);
- Vermessungsamt O-Kreis (Flurkarte);
- Ortsbesichtigung:
  - durchgeführt am 09.12.2005;
  - unter Teilnahme von:  
Herrn Müller-Lüdenscheid (Antragsteller)  
Herrn Peter Schulze-Wagenknecht (ö.b.u.v. Sachverständiger);

## **2 Grundlagen des Auftrages**

### **2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes**

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Wohngebäude (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Anwesen

#### **Hühnerwiesenweg 4**

#### **12345 M-Dorf**

(Flurstück 799/4

Gemarkung M-Dorf)

mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör (§ 97 BGB) und gewerbliches bzw. landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) wurde im gegenständlichen Fall nicht erfaßt.

### **2.2 Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

*„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Desweiteren wird unterstellt, daß der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflußt wird.



Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer bestehen.

Insgesamt ist somit der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ein Marktwert und materiell identisch mit diesem im europäischen Bilanzrecht gebrauchten Begriff (vgl. Kleiber / Simon, Marktwertermittlung WertR 02, 6. Auflage 2004). Er entspricht damit auch dem „gemeinen Wert“ i.S.d. § 146 Abs. 7 BewG (vgl. auch die Gleichstellung in R 177 Abs. 1 ErbStR).

## **2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen**

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dinglichen Rechten (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürften in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinandergehen (vgl. Vogels, S. 265 ff. oder WertR 96/76, Nr. 2.2.1.3).

Im Rahmen dieses Gutachtens werden die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefaßt werden, bei der Verkehrswertbestimmung nicht berücksichtigt.

## 2.4 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) / Betriebskostenverordnung (BetrKVO);
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR);
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV);

## **2.5 Annahmen**

### **2.5.1 Zustand des Grund und Bodens**

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, daß bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

### **2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen**

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft;
- es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, daß das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art

möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, daß keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, daß bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

### **2.5.3 Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden**

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Wohn- und Nutzflächen beruhen auf den in Abschnitt 1 dargestellten Bauplänen.

Das Gebäude wurde vor Ort nur nach äußerem Augenschein darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz und den zur Verfügung gestellten Unterlagen Übereinstimmung besteht. Das Gebäude wurde vor Ort nicht aufgemessen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, daß die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

### **3 Allgemeine Angaben**

#### **3.1 Lage des Objektes**

- Bundesland: X
- Regierungsbezirk: Y
- Landkreis: O-Kreis
- Gemeinde: M-Dorf
- Ortsteil: S-Dorf

#### **3.2 Grundbuch**

- Grundbuchamt: Amtsgericht K-Stadt
- Grundbuch von: M-Dorf
- Gemarkung: M-Dorf
- Blatt: 1244

##### **3.2.1 Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1

- Flurstück: 799/4
- Wirtschaftsart und Lage: S-Dorf, Hühnerwiesenweg 4,  
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum,  
Garten
- Größe: 806 m<sup>2</sup>

##### **3.2.2 Abteilung I**

- Eigentümer: Müller-Lüdenscheid  
Dr. Klöbener  
in Erbengemeinschaft

##### **3.2.3 Abteilung II**

- lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1:  
Geh- und Fahrrecht sowie Grenzanlagenerrichtungsverbot zugunsten

jeweiliger Eigentümer des Grundstücks FINr. 799/5 Gem. M-Dorf. Gemäß Bewilligung vom 21.09.1984 eingetragen am 05.10.1984 und umgeschrieben am 20.09.1985.

- lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1:  
Baubeschränkungen für  
a) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 799/7 und  
b) den Freistaat Y.  
Gemäß Bewilligung vom 09.12.1989 im Gleichrang unter sich eingetragen am 14.12.1989.
- lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht K-Stadt K 62/05), eingetragen am 12.09.2005.

### **3.2.4 Abteilung III**

Bei der Wertermittlung werden eingetragene Grundschulden und Hypotheken nicht berücksichtigt, da diese Pfandrechte nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis des Anwesens beeinflussen (siehe Abschnitt 2.3). Es wird dabei davon ausgegangen, daß durch eine eventuell mögliche oder zwingende Übernahme einem potentiellen Käufer keine Zinsvorteile oder Zinsnachteile entstehen.

### **3.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen**

#### **3.3.1 Belastungen**

##### Geh- und Fahrtrechte für Flurstück 799/5

Basierend auf der Urkunde Nr. 2103 R vom 21.09.1984 ist die Hoffläche östlich des Hauses mit (wechselseitigen) Geh- und Fahrtrechten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 799/5 derart belastet, daß diese jederzeit über den Grundstücksstreifen gehen und fahren dürfen. Ein Entgelt ist nicht vereinbart.

Der Werteinfluß dieser Belastungen wird nachfolgend separat berücksichtigt.

##### Abstandsflächendienstbarkeit für Flurstück 799/7

Basierend auf der Urkunde Nr. S 2681 vom 08.12.1989 ist die südliche Gartenfläche mit einer Abstandsflächendienstbarkeit zugunsten des Flurstückes 799/7 und des Freistaats Bayern belastet.

Der Werteinfluß dieser Belastung wird nachfolgend separat berücksichtigt.

#### **3.3.2 Rechte**

##### Geh- und Fahrtrechte an Flurstück 799/5

Die Geh- und Fahrtrechte der Garagenzufahrt sind wechselseitig vereinbart worden (siehe 3.3.1).

Der Werteinfluß dieses Rechtes wird nachfolgend bei der Ermittlung des Werteeinflusses der Belastung des Geh- und Fahrtrechtes berücksichtigt.

### **3.4 Mieter und Pächter, Verwaltung, Brandversicherung**

- Einheit vermietet an: eigengenutzt
- Mietvertrag vom: entfällt
- Miethöhe: entfällt
- Verwaltung: entfällt
- Brandversicherung: 113 AD 420325

## 4 Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Orts- und Grundstückslage

Abbildung 1: Überregionale Lage

- Land X
- Regierungsbezirk Y
- Landkreis O-Kreis
  - Fläche 1.395 km<sup>2</sup>
  - Einwohnerzahl: rd. 132.000
  - Einwohnerdichte rd. 95 Ew/km<sup>2</sup>

Abbildung 2: Regionale Lage

- Bevölkerungsentwicklung: ansteigend 1990 – 2000: + 8,7 %  
(Landesmittel + 7,7 %, Bundesdurchschnitt 3,4 %)
- Beschäftigungsentwicklung: positiv 1995 – 2001: +4,2 %  
(Landesdurchschnitt + 4,2 %, Bundesdurchschnitt –1,1 %)
- Arbeitslosenquote: 4,6 % (Stand 7/05, Landesmittel 7,3 %, Bundesdurchschnitt 11,3 %)
- Ø Industrieinkommen: 2.938 € (Bundesdurchschnitt 2.996 €, Landesdurchschnitt 3.121 €)
- Sozialhilfequote: 7,7 Empfänger / 1.000 Einwohner
- Wirtschaftsstruktur:
  - primärer Sektor 1,3 %
  - sekundärer Sektor 48,7 %
  - tertiärer Sektor 50,0 %
- Gemeinde M-Dorf
  - Einwohnerzahl: rd. 2.900
  - Lage: rund 3 km östlich K-Stadt



- Ortsteile: M-Dorf, ...
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf, Grundschule und Kindergarten
- Wirtschaftsstruktur: von Landwirtschaft und kleineren Handwerksbetrieben geprägt, Masse der Arbeitsplätze jedoch im benachbarten K-Stadt
- Fläche: 16,55 km<sup>2</sup>
- Gewerbebetriebe: ca. 50
- Verkehrsanbindung: überregionaler Straßenverkehr über B 999 in ca. 1,5 km Entfernung  
Anschlußstelle K-Stadt zur A 333 ca. 15 km entfernt  
Schienenverkehr über Bahnhof K-Stadt, befriedigende Anbindungen in die Richtungen A und C

- Ortslage:
  - im Ortsteil S, der zwischen M-Dorf und K-Stadt liegt und in den Nachkriegsjahren überwiegend durch Vertriebene errichtet wurde
  - Umgebung großteils Wohngebäude ähnlichen Typs und Alters, teilweise kleinere Gewerbebetriebe, südlich angrenzend galvanische Werkstätte

Abbildung 3: örtliche Lage

- Verkehrslage: im Individualverkehr Anschluß an innerörtliche Erschließungsstraße
- Immissionsbelastungen: zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur geringe Belastungen durch Straßenverkehr feststellbar

## 4.2 Grundstücksbeschreibung

Abbildung 4: Grundstückszuschnitt und Umgebung nach der aktuellen Flurkarte, Maßstab 1:1.000

- Flurstück xxx:
  - Fläche: 806 m<sup>2</sup> laut Grundbuch
  - Zuschnitt: langgezogenes Rechteck
  - Grundstückstiefe: in Ost-West-Richtung ca. 16 m  
in Nord-Süd-Richtung ca. 48 m
  - Oberfläche: nahezu eben
  - Erschließung: ausgebaute öffentliche Straße,  
Elektrizitätsversorgung,  
öffentliche Wasserversorgung,  
öffentliche Abwasserentsorgung
  
- Planungsrechtliche Gegebenheiten:
  - Bebauungsplan: kein rechtskräftiger B-Plan vorhanden
  - Flächennutzungsplan: Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
Hinweis: der Flächennutzungsplan  
allein begründet als vorbereitende  
Bauleitplanung kein Baurecht!
  - Bebaubarkeit: richtet sich nach § 34 BauGB (Bauen  
innerhalb der im Zusammenhang  
bebauten Ortsbereiche) und somit  
nach Art und Maß der  
Umgebungsbebauung  
zulässig nach § 5 BauNVO sind u.a.  
land- und forstwirtschaftliche Betriebe,  
Kleinsiedlungen / Wohngebäude,  
Einzelhandel und Gaststätte, sonstige  
Gewerbebetriebe
  
- Einstufung: baureife Fläche § 4 Abs. 4 BauNVO

- Baugrundverhältnisse: Über die Baugrundverhältnisse sind keine Informationen vorhanden. Es wird ungeprüft unterstellt, daß keine besonderen, d.h. wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

## 5 Bauliche Anlagen

Nachfolgende Aufstellung nur auszugsweise, es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Sachverhalte ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt. Nach äußerem Augenschein nicht feststellbare Sachverhalte gemäß Planunterlagen, Baubeschreibung sowie eventuellen mündlichen Angaben der beim Ortstermin anwesenden Personen.

### 5.1 Wohngebäude

#### 5.1.1 Art und Baujahr

- Doppelhaushälfte
- Bauweise massiv
- Höhenentwicklung:  
Untergeschoß (Vollunterkellerung), Erdgeschoß, Obergeschoß,  
nicht ausgebautes Dachgeschoß, Satteldach
- Baujahr ca. 1955
- Anbau ca. 1965-67

#### 5.1.2 Nutzung und Flächenaufteilung

im Detail siehe Anlage, Angaben überschlägig, zusammenfassend:

- überbaute Fläche: rd. 112 m<sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche (BGF): rd. 450 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzflächen:
  - Keller: Waschküche, Lagerräume,  
Betriebsraum
  - Erdgeschoß: 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Flur,  
Windfang  
Wohnfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>
  - Obergeschoß: 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Flur,  
Windfang  
Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>  
(Flächenangaben jeweils zuzüglich  
Flächen im Treppenhaus)
  - Dachgeschoß: Speicher, nicht ausgebaut

### 5.1.3 Rohbau und Fassade

- Fundamente: Stampfbeton
- Umfassungen
  - Keller: massiv, d = 35 cm
  - Umfassungen oberirdisch: massiv, d = 30 / 25 cm
- Innenwände:
  - Zwischenwände: massiv, d = 12 cm / 24 cm
  - Haustrennwände: massiv, d = 25 cm
- Decken:
  - KG / EG / OG: Beton
  - OG / DG: Holzbalkendecke
- Treppen:
  - KG – EG: Beton
  - EG – OG: Holz
  - OG – DG: Holz
  - Kelleraußentreppe: Beton
- Dach: Satteldach,  
Pfettendachstuhl  
ohne Wärmedämmung
- Fassade: Putz

### 5.1.4 Ausbau

- Heizung: Einzelöfen
- Elektroinstallationen: einfacher Standard
- Sanitäre Installationen:
  - Keller: Waschküche mit Ausgußbecken,  
Waschmaschinenanschluß und  
Bodenabfluß, einfache Toilette

- Erdgeschoß: Bad mit Wanne, Waschbecken und Toilette, Holzbadeofen
- Obergeschoß: Bad mit Wanne und Toilette
- Fenster:
  - Wohngeschosse: Verbundrahmen aus Holz
  - Keller: Betriebsraum Verbundrahmen, ansonsten Einfachverglasung in Holz- oder Metallrahmen
- Türen:
  - Eingangstüre: Metallkonstruktion mit Stegplatteneinsatz
  - Innentüren: Holz, furniert / lackiert
- Bodenbeläge:
  - Keller: Beton / Glattnstrich
  - Windfang EG: Fliesen
  - WC EG: Fliesenbelag
  - Wohnen / Küche EG: Laminat
  - Schlafzimmer EG: Textilbelag
  - Wohnen OG: PVC- und Textilbeläge
  - Bad OG: Fliesenbelag
- Wandbeläge:
  - Wohnen / Essen /Schlafen: Tapeten
  - Küchen / Sanitär: Teilverfliesungen, Tapeten
  - Flure: Tapeten
- Deckenbeläge:
  - Wohnen / Essen /Schlafen: Weißdecken
  - Küchen / Sanitär: Weißdecken
  - Flure: Weißdecken

## 5.2 Garage

- einseitig an Nachbargarage angebautes Massivgebäude
- Holzdrehtore
- Satteldach
- Baujahr vermutlich wie Hauptgebäude

## 5.3 Bauliche Außenanlagen / Ver- und Entsorgungsanlagen

- Geländebefestigungen: Wege Betonplatten / Schwarzdecke;
- Einfriedung: Maschendrahtzaun / Holz- / Metallzaun;
- Grünflächen: Grünfläche mit einfacher gärtnerischer Gestaltung;
- Ver- und Entsorgungsanlagen Gebäudeanschlüsse für Wasserver- und Entsorgung, Strom- und Telekomanschlüsse;

### Hinweis!

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt sind.



## 5.4 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

- Konstruktion / Grundsubstanz: für Baujahr durchschnittlich, aus heutiger Sicht einfacher
- Gebäudetechnik: baujahrstypisch, weitgehend überaltert
- Raumaufteilung: teils kleine Räume, ansonsten zweckmäßig
- Ausstattung: älterer Standard
- Belüftung und Belichtung: gut
- Erhaltungszustand: befriedigend, Verschleiß vorhanden, aufgrund älterer Ausführungen deutlicher Modernisierungsanstau
- Baumängel / Bauschäden: nicht bekannt
- Altlasten: ein bestehender Anfangsverdacht bezüglich der Verwendung von Tonerdeschmelzzement hat sich gemäß Fachgutachten Dr. O vom 26.01.2006 nicht bestätigt
- Gesamtbeurteilung: Anwesen in älterer Ausführung, Modernisierungen / Renovierungen erforderlich

### Hinweis zu Baumängeln und Bauschäden:

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sind keine detaillierten Untersuchungen zu Art, Umfang, Ursache und Kosten der dauerhaften Beseitigung von Mängel und Schäden möglich. Hierzu wären ggf. separate Fachgutachten einzuholen, die zu Wertveränderungen führen können. Für die Wertermittlung wird, entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, davon ausgegangen, daß Standfestigkeit und bautypentsprechende Nutzung nicht eingeschränkt sind. Sonstige Baumängel / Bauschäden werden lediglich in Höhe der marktüblichen Abschläge und Ansätze berücksichtigt.

## 6

## Bewertung

### 6.1

### Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl der oder des anzuwendenden Wertermittlungsverfahren(s) muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Dabei ist allerdings zu beachten, daß im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung dieses Verfahrens allerdings in der Regel daran, daß keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind, da aufgrund der individuellen Ausführungen und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen auf das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV) und das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 19 WertV). In Fällen, in denen es vorstellbar ist, daß potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§ 20 WertV) zu prüfen.

Entscheidend für die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung

des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Ein- bis Zweifamilienhaus in einer ländlichen Lage. Vergleichbare Objekte werden in erster Linie unter Sachwertgesichtspunkten nachgefragt, eine partielle oder vollständige Vermietung steht aus wirtschaftlicher Sicht zumeist nicht im Vordergrund der Kaufpreisfindung.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird es für sachgerecht erachtet, die Ableitung des Verkehrswertes für die gegenständliche Einheit auf der Basis des **Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 25 WertV)** durchzuführen. Anschließend wird zur Plausibilitätskontrolle das **Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 19 WertV)** angewendet, da in diesem Verfahren die Einbeziehung zeitnaher lokaler Marktdaten in höherem Maß gewährleistet ist.

## 6.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert eines Grundstücks setzt sich nach der Systematik der WertV aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln sind, und abschließend zum Sachwert des Grundstücks zusammengefaßt werden.

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Sachwert der Gebäude
- Sachwert der baulichen Außenanlagen

### 6.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Es ist darauf hinzuweisen, daß der zu ermittelnde Bodenwert nach den Regelungen der WertV den Wert darstellt, der der zu bewertenden Fläche in einem unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Eventuell vorhandene Werteeinflüsse, die aus der vorhandenen baulichen Nutzung des Bodens resultieren können, werden in der Systematik des Sachwertverfahrens im Rahmen des Sachwertes der baulichen Anlagen nach § 25 WertV erfaßt.

## Vergleichskauffälle

Für den Bereich M-Dorf konnten eine Reihe von Vergleichskauffällen ermittelt werden, die sich jedoch nicht auf den Bereich S bezogen. Es lagen Kauffälle aus den Baugebieten D und O vor. Die freien Verkäufe lagen dabei leicht über den festgesetzten Richtwerten.

## Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises O-Kreis hat für das Gebiet, in dem das zu bewertende Anwesen liegt, zum Stichtag 31.12.2004 folgenden Bodenrichtwert festgelegt:

- Richtwertgebiet M-Dorf S  
Wohnbauflächen ohne Erschließung:
  - innerhalb geschlossener Ortschaft: 60 €/m<sup>2</sup>
  - Baugebiet H: 60 €/m<sup>2</sup>
  - Baugebiet B: 60 €/m<sup>2</sup>

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf durchschnittliche Bauflächen, ansonsten wurden keine expliziten Annahmen zugrunde gelegt, die Richtwerte sind daher als durchschnittliche Bodenwerte in Bezug auf das jeweilige Bodenrichtwertgebiet zu interpretieren.

### 6.2.1.1 Bestimmung des Bodenwertes

Für die anzustellende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflußfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Zur Ableitung des individuellen Bodenwertes sind ausgehend vom dargestellten Ausgangswert folgende wertbestimmende Merkmale zu beachten:

- Die **allgemeinen individuellen Lageeigenschaften** der betrachteten Flächen: hier ist das Objekt im Verhältnis zum Richtwertgebiet als im wesentlichen durchschnittlich einzustufen. Die Nähe zu gewerblichen Nutzungen kann in S als üblich angesehen werden.

- Grundsätzlich ist neben den Einflüssen der wertbestimmenden Merkmale eines Grundstücks auch die **Veränderung des allgemeinen Preisniveaus** für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zu beachten, da sich die verwendeten Ausgangsdaten selten exakt auf den Wertermittlungstichtag beziehen. Im vorliegenden Fall zeigen die vorliegenden Vergleichskauffälle, daß Verkäufe unter privaten zumeist leicht über den Bodenrichtwerten zustande kommen. Es wird daher ein Zuschlag zum Bodenrichtwert vorgenommen.
- Die **Beitrags- und Abgabensituation** im Zusammenhang mit bestehenden Erschließungsleistungen: der Bodenrichtwert geht von erschließungsbeitragspflichtigen Flächen aus, das Flurstück ist ortsüblich erschlossen. Somit sind die vorhandenen Erschließungsleistungen durch einen zusätzlichen Wertansatz zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwerte und unter Beachtung der dargestellten Werteinflüsse wird es insgesamt für sachgerecht erachtet den **Bodenwert** wie folgt zu bestimmen:

**Bodenwert:**

RWG "S"		
Ausgangswert		60 €/m <sup>2</sup>
Bodenpreisniveau		
Entwicklung in %:	5,0%	63 €/m <sup>2</sup>
Erschließungskosten		
in €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert / m <sup>2</sup>		93 €/m <sup>2</sup>
x Grundstücksfläche		806m <sup>2</sup>
		74.958 €
<b>Bodenwert</b>		<b>75.000 €</b>

## **6.2.2 Herstellungswerte (§ 22 WertV)**

Im gegenständlichen Fall werden auf der Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte, insbesondere unter Berücksichtigung der Bauweise, Ansätze in Annäherung an die Normalherstellungskosten (NHK 2000) des Bundesbauministeriums (regionalisiert, inklusive Mehrwertsteuer) sowie unter Berücksichtigung verschiedener Fachveröffentlichungen für marktgerecht erachtet.

Grundlage bildet dabei der Gebäudetyp 2.12 (Einfamilienreihenhaus) als Endhaus mit Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und nicht ausgebautem Dach der Normalherstellungskostentabelle. Die Werte sind nach Baujahr, Wohnfläche und regionalen und lokalen Einflußfaktoren angepaßt.

Garagen werden ortsüblich nach alterswertgeminderten Pauschalen gehandelt. Für die Garage wird daher ein Pauschalansatz nach Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Alter, Größe und Zugangsmöglichkeit angesetzt.

## **6.2.3 Wertminderungen**

### **6.2.3.1 Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV)**

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, daß bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs- und alterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfaßt wird.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 23 Abs. 1 WertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen, wobei im vorliegenden Fall die konkrete Bestimmung der aus diesem Verhältnis resultierenden Wertminderung in

Anlehnung an die Wertminderungsfunktion von Vogels erfolgt (siehe Kleiber/Simon/Weyers, Anhang).

Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei Wohnhäusern in Abhängigkeit von der Konstruktionsweise, der Raumaufteilung und des Ausstattungsstandards zwischen 60 und 80 Jahren. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Bauweise von einem mittleren Gesamtnutzungsdaueransatz auszugehen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes zwar berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Auch ist zu beachten, daß der Bodenwert eines Grundstücks insofern Einfluß auf die Restnutzungsdauer von Gebäuden hat, als daß bei hohen Bodenwerten der Druck zu einer möglichst marktgerechten Verwendung eines Grundstückes besonders hoch ist und somit bestehende Altgebäude in der Regel früher durch Neubauten ersetzt werden.

#### **6.2.3.2 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (§ 24 WertV)**

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und Bauschäden, die *nicht auf alters- und nutzungsbedingten* Verschleiß zurückzuführen und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind.

Im vorliegenden Fall sind keine derartigen Sachverhalte bekannt.

Ein bestehender Verdacht hinsichtlich der Verwendung von Tonerdeschmelzzement hat sich gemäß vorgelegtem Gutachten nicht bestätigt.

### **6.2.3.3 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 25 WertV)**

#### **Individuelle Baugestaltung:**

Bei Kaufinteressenten, die Gebäude aus Eigennutzungsabsichten (Sachwertobjekte) nachfragen, ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr häufig zu beobachten, daß für ein bestehendes Gebäude eine über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderung in Ansatz gebracht wird.

Dies begründet sich dadurch, daß der Herstellungswert an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet ist. Dadurch muß nahezu jeder Kaufinteressent im Vergleich zu „seinem Idealgebäude“ Kompromisse in Bezug auf Raumaufteilung und Ausstattung machen, die er im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfindet.

Die Höhe der jeweiligen Wertminderung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zwischen 5 und 30 % des alterswertgeminderten Herstellungswertes liegt, hängt davon ab, wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Gebäude abweicht.

Kaufinteressenten werden diesen Umstand durch einen zusätzlichen Abschlag auf den alterswertgeminderten Herstellungswert in ihren Kaufpreisüberlegungen berücksichtigen.

### **6.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen (§ 21 Abs. 1 WertV)**

Der Sachwert der vorhandenen baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) können entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgehend vom zuvor ermittelten Gebäudesachwert mit einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden.

Die im Markt zu beobachtenden Spannen können sich dabei üblicherweise zwischen 3 % und 8 % der Gebäudesachwert bewegen, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflußt wird.



## 6.2.5 Marktsituation

Sowohl die Bestimmungen der Wertermittlungsverordnung (WertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung des Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin abgeleiteten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden.

Dabei ist allerdings zu beachten, daß sich diese Marktanpassung in der Regel nur auf die baulichen Anlagen beziehen kann, da der Bodenwert des (fiktiv) unbebauten Grundstücks mit Hilfe von Vergleichskauffällen oder Bodenrichtwerten direkt aus dem Marktgeschehen abgeleitet wurde.

Aus dem Bereich M-Dorf-Steinholz konnten aus den vergangenen 2 Jahren folgende Vergleichskauffälle ermittelt werden:

Lage	Kaufpreis
1 I-str.	140.000 €
2 I-str.	110.000 €
3 I-str.	149.000 €
4 S-str.	161.000 €

Im vorliegenden Fall beinhalten die im Sachwertverfahren angesetzten Parameter (insbesondere Normalherstellungskosten, Alterswertminderung und sonstige wertbeeinflussende Umstände) die aktuelle Marktsituation weitgehend. Dennoch zeigen die vorliegenden Vergleichskauffälle, daß derzeit rechnerische Sachwerte nicht erreicht werden.

Dabei ist jedoch zu beachten, daß die Alterswertminderung nach Vogels aufgrund der statistischen Unterlegung eine erheblich marktnähere Ableitung darstellt als die Wertminderung nach Ross (WertR). Auf die aufgrund der Alterswertminderung nach WertR ermittelten Sachwerte sind erhebliche Marktanpassungsabschläge in Ansatz zu bringen. Nach Sprengnetter bzw. Kleiber betragen diese zwischen 20 % und 40 %. Da die Abschläge für die Alterswertminderung nach Vogels bereits höher ausfallen, ist der erforderliche Marktanpassungsfaktor erfahrungsgemäß geringer anzusetzen als bei Verwendung der Ross'schen Alterswertminderung.

Objekte der vorliegenden Art sind derzeit am Markt nur „über den Preis“ zu verkaufen, doch liegt das Objekt in einer Preisregion, in der die Abschläge vom Sachwert nicht allzu heftig ausfallen. Insgesamt ist dennoch davon auszugehen, daß rechnerische Sachwerte derzeit nicht erreicht werden.

Somit wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 %, bezogen auf die Sachwerte der baulichen Anlagen, für marktgerecht erachtet.

## 6.2.6 Sachwert des Anwesens (§ 21 Abs. 5 WertV)

Die zuvor ermittelten Wertbestandteile führen zu folgendem Sachwert:

### Sachwert Wohngebäude:

Bruttogrundfläche:		449 m <sup>2</sup>
x Normalherstellungskosten Typ 2.12:		550 €/m <sup>2</sup>
Zwischensumme:		246.950 €
zuzüglich Baunebenkosten		
in %	14 %	34.573 €
Herstellungswert:		281.523 €
./.. Wertminderung wegen Alters:		
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
wirtschaftliches Alter:	40 Jahre	
daraus Wertminderung nach VOGELS		
(in % des Herstellungswertes)	56 %	-157.653 €
<b>alterswertgeminderter Herstellungswert</b>		<b>123.870 €</b>
<b>./.. sonstige wertbeeinflussende Umstände</b>		
in % des alterswertgeminderten		
Herstellungswertes:	20,0 %	-24.774 €
		99.096 €
Garage pauschal		3.000 €
Summe Sachwerte:	rd.	102.000 €
Außenanlagen		
pauschal in % der Sachwerte rund	3,0 %	3.000 €
Bodenwert		75.000 €
Gesamtsachwert rund:		180.000 €
<b>+ / - Marktanpassung</b>		
in % der Gebäudesachwerte	-15,0 %	-15.300 €
		164.700 €
<b>marktangepaßter Sachwert:</b>		<b><u>165.000 €</u></b>

## **6.3 Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Rentenbarwert ermittelt. Dabei wird von einem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag ausgegangen, der sich aus der Differenz zwischen dem nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag und den Bewirtschaftungskosten ergibt, die dem Eigentümer des Grundstücks zuzurechnen sind. Der so ermittelte Reinertrag wird dann um den Betrag gekürzt, der sich aus einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes ergibt und entspricht somit dem Jahresreinertrag, den die vorhandenen baulichen Anlagen nachhaltig erwirtschaften.

Da bauliche Anlagen im Gegensatz zum Grund und Boden eine begrenzte Nutzungsdauer haben, wird der Ertragswert der baulichen Anlagen als Barwert einer Zeitrente berechnet, wobei als Laufzeit die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen angesetzt wird und die Höhe der jährlichen Rente dem Jahresreinertrag entspricht. Der bauliche Erhaltungszustand der Gebäude wird im Ertragswertverfahren im Ansatz des Rohertrages, der Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie einem für eine nachhaltige Nutzung eventuell notwendigen Sanierungsaufwand berücksichtigt.

### **6.3.1 Bodenwert**

Der Bodenwert wurde im vorangegangenen Sachwertverfahren ermittelt.

### **6.3.2 Angesetzter Rohertrag (§ 17 WertV)**

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungstichtages nachhaltig erzielbar ist. Grundsätzlich sind dabei tatsächlich erzielte Einnahmen anzusetzen, die aber auf ihre Nachhaltigkeit hin zu überprüfen sind. Liegen Mieteinnahmen vor, die unterhalb des ortsüblich Erzielbaren liegen oder die als nicht nachhaltig anzusehen sind, so ist statt den tatsächlichen Mieteinnahmen von den ortsüblichen Erträgen auszugehen.

Liegen dagegen Mieteinnahmen vor, die über dem ortsüblichen Niveau liegen, so ist zu prüfen, ob die tatsächliche Miete den Mieteinnahmen entspricht, die man zum Wertermittlungstichtag bei einer Neuvermietung der Flächen

erzielen könnte. Dies gilt ebenso für nachhaltig nutzbare Flächen, für die zum Wertermittlungsstichtag keine Mieteinnahmen vorliegen.

Im vorliegenden Fall sind Renovierungen erforderlich. Für die Ermittlung des Ertragswertes wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr daher die erforderlichen Renovierungsmaßnahmen in seiner Kalkulation als „sonstige wertbeeinflussende Umstände“ im Sinne des § 19 WertV berücksichtigen um dann von den nach Herstellung eines rentierlich vermietbaren Gebäudezustandes erzielbaren Mieten auszugehen.

Nachfolgend kommen daher für diese Flächen die nach Durchführung der Baumaßnahmen als nachhaltig erzielbar eingeschätzten Erträge bei Vermietung zum Ansatz. Die Flächen waren zum Stichtag eigengenutzt, so daß hier ortsübliche Erträge (nach Renovierung) angesetzt werden können.

Derzeit sind folgende vergleichsgerechten Mieten bekannt

Objekt A [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Auf den Mieter umlegbare Nebenkosten (in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV, ehemals § 27 Abs. 1 II. BV) sind in diesen Ansätzen nicht enthalten.

### **6.3.3 Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)**

#### **6.3.3.1 Nicht umlegbare Betriebskosten**

Obwohl die Umlage der Betriebskosten als marktüblich einzuschätzen ist, verbleiben immer gewisse Betriebskostenbelastungen beim Vermieter (z.B. Erhöhung von Steuer- und Versicherungsbeiträgen u.ä.m.), so daß ein prozentualer Ansatz dieser Kosten zu berücksichtigen ist.

### **6.3.3.2 Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten umfassen die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Marktüblich ist ein prozentualer Ansatz der Verwaltungskosten oder ein Ansatz nach Zahl der vermieteten Einheiten.

Sachverständigenseits wurden die Verwaltungskosten in Anlehnung an Erfahrungswerte und Fachveröffentlichungen angesetzt. Dieser Ansatz wird aufgrund des örtlichen Preisgefüges, der Marktsituation und der objektspezifischen Gegebenheiten für sachgerecht erachtet.

### **6.3.3.3 Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Instandhaltungskosten im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und der damit verbundenen Aufwendungen gewählt worden.

### **6.3.3.4 Mietausfallwagnis**

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Rechtsverfolgungskosten auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Dies ist durch ein entsprechendes Mietausfallwagnis zu berücksichtigen.

#### 6.3.4 Kapitalisierung der Jahresreinerträge (§ 16 Abs. 1 u. 2 WertV)

Der Jahresreinertrag ist über die geschätzte **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (**Liegenschaftszinssatz** gem. § 11 WertV).

##### **Ansatz der Restnutzungsdauer**

Für die Einschätzung der Rest- und der Gesamtnutzungsdauer wird zwar das Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, wichtiger sind jedoch der individuelle Erhaltungszustand des Gebäudes und die im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wichtige Gesamtgestaltung. Hierbei kommt es insbesondere auf die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an sich verändernde Marktanforderungen an.

Für Wohngebäude ist nach den Untersuchungen in der Fachliteratur von wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern zwischen 60 und 80 Jahren auszugehen.

In den vergangenen Jahren ist jedoch verstärkt eine Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauern zu beobachten.

Aus den Ausführungen ist erkennbar, daß für die Bestimmung der Wertminderung wegen Alters sowohl technische als auch wirtschaftliche Überlegungen berücksichtigt werden müssen.

Im vorliegenden Fall wird es aufgrund des Gebäudealters für sachgerecht erachtet, die durchschnittliche wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** der zu bewertenden baulichen Anlagen mit rund **30 Jahren** anzusetzen.

##### **Liegenschaftszinssatz**

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Mit anderen Worten, der Liegenschaftszinssatz beinhaltet als aus dem Immobilienmarkt abgeleitete Größe implizit die Zukunftserwartungen der Immobilienmarktteilnehmer zum Wertermittlungstichtag.

Liegenschaftszinssätze wurden durch den zuständigen Gutachterausschuß bisher nicht ermittelt. Daher wird bei der Festlegung des Zinssatzes auf Erfahrungswerte, die Angaben der Fachliteratur und insbesondere auch auf die Veröffentlichungen der Gutacherausschüsse der Städte München und Stuttgart, zurückgegriffen.

Ausgehend von Veröffentlichungen in der Fachliteratur und unter Berücksichtigung der dargelegten Sachverhalte wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, für das zu bewertende Anwesen einen **Liegenschaftszinssatz von 3,5 %** in das Ertragswertverfahren einzuführen.

### 6.3.5 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 19 WertV)

#### Schönheitsreparaturen / Modernisierungen:

Zur nachhaltigen Erzielung der angesetzten Mieten sind Schönheitsreparaturen und Renovierungen erforderlich (insbesondere Boden- und Wandbeläge, Heizung, Bäder und Fenster). Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens können dabei nur pauschale und marktübliche Kostensätze berücksichtigt werden. Zur detaillierten Erfassung sind entsprechende Kostenvoranschläge einzuholen.

### 6.3.6 Ertragswert (§ 15 Abs. 1 +3 WertV)

Die bisher ermittelten Komponenten führen zu folgendem

#### Ertragswert:

bei einem Liegenschaftszins von: 3,50 %  
 und einer Restnutzungsdauer von: 30 Jahren

Mietflächen	Fläche	Miete		
EG	111 m <sup>2</sup> x	5,40 €/m <sup>2</sup>	=	599 €
OG	109 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup>	=	545 €
Nebenflächen:	St.			
Garagen / Stellplätze	1 x	25 €/St.	=	<u>25 €</u>
Wohn- / Nutzfläche	220 m <sup>2</sup>			
monatlicher Rohertrag:				1.169 €
<b>Rohertrag p.a.:</b>				<b>14.028 €</b>
<b>Betriebskosten</b>				
in % des Rohertrages:		0,5 %		70 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltung:				
Verwaltung pauschal:		240 €		
für Anzahl Wohneinheiten		2		480 €
Instandhaltung:				
pro m <sup>2</sup> p.a.		9,50 €/m <sup>2</sup>		2.090 €
Mietausfallwagnis:				
in % des Rohertrages:		3,0 %		<u>421 €</u>
<b>Summe BWK</b>		rund:		<b>-3.061 €</b>
in % des Rohertrages:		-22 %		
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>10.967 €</b>
Übertrag				10.967 €
Übertrag				10.967 €



Bodenwert	75.000 €		
Bodenverzinsung	3,50 %		<u>-2.625 €</u>
<b>Gebäudereinertrag</b>			<b>8.342 €</b>
x Vervielfältiger bei o.g. LZ und RND		x	<u>18,392</u>
Ertragswert Gebäude			153.426 €
Bodenwert			<u>75.000 €</u>
Ertragswert, vorläufig			228.426 €
<b>sonstige Umstände</b>			
Renovierung	300 €/m <sup>2</sup> x	220 m <sup>2</sup> =	<u>-66.000 €</u>
			162.426 €
<b>Ertragswert</b>			<b><u>162.000 €</u></b>

vor Renovierung:

Rohertrags-Vervielfältiger	11,55 fach
Anfangsrendite brutto	8,7 %
Anfangsrendite netto	6,8 %
Ertragswert / m <sup>2</sup>	736 €/m <sup>2</sup>

nach Renovierung:

Rohertrags-Vervielfältiger	16,28 fach
Anfangsrendite brutto	6,1 %
Anfangsrendite netto	4,8 %
Ertragswert / m <sup>2</sup>	1.038 €/m <sup>2</sup>

## **6.4 Wertminderungen durch Belastungen aus Abt. II des Grundbuches**

### **6.4.1 Grundlagen**

Seit der bundesministeriellen Verwaltungsanweisung Wertermittlungsrichtlinien 1976 (WertR 1976) hat auch der Gesetzgeber erkannt, daß Rechte und Belastungen als Zustandsmerkmale eines Grundstückes bei der Verkehrswertermittlung in Betracht kommen.

Doch dürfen nicht alle Rechte und Belastungen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. Nur diejenigen Rechte und Belastungen dürfen Berücksichtigung finden, die als bleibende Eigenschaft eines Grundstückes anzusehen sind. Für den Sachverhalt der bleibenden Grundstückseigenschaft ist das entscheidende Kriterium darin zu sehen, ob der Grundstückseigentümer durch seine alleinige Entscheidung das Fortbestehen oder die Löschung eines Rechtes oder einer Belastung bewirken kann.

Ist es dem Grundstückseigentümer – und damit auch jedem potentiellen Käufer – durch seine Entscheidung nicht möglich, ein bestehendes Recht oder eine Belastung zu löschen, so hat er sie als bleibende Grundstückseigenschaft zu akzeptieren.

### **6.4.2 Geh- und Fahrrechte**

#### **6.4.2.1 Einfluß der Geh- und Fahrrechte**

Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte beruhen auf der notariellen Urkunde vom 21.09.1984.

Die gegenständlichen Rechte wurde durch Eintragung vom 05.10.1984 und Umschreibung vom 20.09.1985 in das Grundbuch von M-Dorf Blatt 1244 dinglich gesichert.

Die Geh- und Fahrrecht betrifft den als Hoffläche genutzten Teil des Grundstückes östlich des Gebäudes (Streifen von rund 2 m Breite und 23 m Tiefe). Ein Geh- und Fahrrecht ist nicht auf Dritte übertragbar. Somit kann sich der Wert einfluß eines solchen Rechtes nicht an Veräußerungspreisen bestimmen, da kein Geschäftsverkehr mit derartigen Rechten möglich ist.

Bei der Ermittlung des Werteinflusses wird daher auf den aus dem Recht resultierenden geldwerten Nachteil des Eigentümers abgestellt. Die Wertermittlung erfolgt daher in 3 Schritten:

1. Ermittlung des jährlichen geldwerten Verlustes für den Eigentümer.
2. Bestimmung der anzusetzenden Laufzeit.
3. Kapitalisierung der zukünftigen jährlichen Verluste auf den Wertermittlungstichtag.

#### **6.4.2.1.1 Ermittlung des jährlichen geldwerten Verlustes für den Eigentümer.**

Der Eigentümer des Flurstückes muß die Mitbenutzung eines Teiles seines Grundstückes durch Dritte dulden. Zwar wird die betroffene Fläche ohnehin als Zufahrt und Hoffläche genutzt, dennoch entsteht, wenn auch nur ein merkantiler, Nachteil für das betroffene Grundstück.

Überschlägig läßt sich der daraus entstehende Nachteil wie folgt ermitteln:

1. Betroffene Grundstücksfläche: ca. 46 m<sup>2</sup>
2. Verzicht auf Bodenwertverzinsung:  
Liegenschaftszinssatz 3,5 %,  
Bodenwert: 46 m<sup>2</sup> × 93 €/m<sup>2</sup> = 4.278 €  
Bodenwertverzinsung, anteilig: 4.278 € × 0,035 = rd. 150 € p.a.  
Ansatz wegen Mitbenutzung zu 1/2 = 75 € p.a.

#### **6.4.2.1.2 Ermittlung der anzusetzenden Laufzeit**

Das Geh- und Fahrrecht haftet quasi „auf ewig“ am belasteten Grundstück.

#### **6.4.2.1.3 Kapitalisierung der zukünftigen jährlichen Verluste auf den Wertermittlungstichtag.**

Um den Barwert der zukünftigen jährlichen Verluste zum Wertermittlungstichtag zu erhalten, sind diese mit dem Liegenschaftszins zu kapitalisieren. Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. (siehe oben)

Es errechnet sich somit folgender Barwert:

jährlicher geldwerter Verlust	75 €
×	×
Vervielfältiger bei 3,75 % Liegenschafts- zins und unbegrenzter Dauer	27,655
	<hr/>
	2.074 €
<b>Barwert des geldwerten Verlustes</b>	<b>2.100 €</b>
	<hr/> <hr/>

### **6.4.3 Abstandsflächenübernahme**

#### **6.4.3.1 Einfluß der Baubeschränkung**

Die eingetragene Abstandsflächenübernahme beruht auf der notariellen Urkunde vom 08.12.1989.

Die gegenständlichen Rechte wurde durch Eintragung vom 14.12.1989 in das Grundbuch von M-Dorf Blatt 1244 dinglich gesichert.

Die Abstandsflächenübernahme betrifft eine Fläche von 14,7 m x 3,0 m (44 m<sup>2</sup>) an der Südseite des Grundstückes.

Bei der Ermittlung des Werteinflusses wird auch hier auf den aus dem Recht resultierenden geldwerten Nachteil des Eigentümers abgestellt.

#### **6.4.3.2 Ermittlung des Verlustes für den Eigentümer.**

Der Eigentümer des Flurstückes kann sein Grundstück nicht uneingeschränkt nutzen. Zwar wird die betroffene Fläche ohnehin als Gartenfläche genutzt, dennoch entsteht, wenn auch nur ein merkantiler, Nachteil für das betroffene Grundstück.

Die Baulast führt dazu, daß a) die betroffene Fläche selbst nicht bebaut und b) nicht zur Ermittlung einer ggf. zulässigen baulichen Ausnutzung (GFZ-Ziffer) herangezogen werden kann. Für den Bodenrichtwert wurde keine GFZ festgesetzt, Anpassungsfaktoren für GFZ-Ziffern werden durch den Gutachterausschuß gleichfalls nicht festgelegt.

Da es sich um einen relativ geringen Werteinfluß handelt, kann die Wertminderung überschlägig wie folgt ermittelt werden: die betroffene Fläche wird nicht mehr mit dem vollen Baulandpreis, sondern mit einem Ansatz für Gartenland, das entsprechend der Fachliteratur mit einem Wertansatz von 30 % bis 50 % der Baulandfläche zu belegen ist, in die Wertermittlung eingeführt.

Überschlägig läßt sich der daraus entstehende Nachteil somit wie folgt ermitteln:

betreffene Fläche	44 m <sup>2</sup>
×	×
Bodenwert	93 €/m <sup>2</sup>
×	×
Nutzungseinschränkung	50 %
	<hr/>
	2.046 €
<b>Barwert des geldwerten Verlustes</b>	<b>2.000 €</b>
	<hr/>

## 7

### Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden für das zu bewertende Anwesen folgende Rechenwerte ermittelt:

- Sachwert, marktangepaßt: 165.000 €
- Ertragswert, marktunmittelbar: 162.000 €

Wie bereits erläutert, spielen für die Preisfindung vergleichbarer Objekte nahezu ausschließlich Sachwertgesichtspunkte eine Rolle. Der ermittelte Ertragswert liegt in ähnlicher Höhe wie der errechnete Sachwert. Es wird daher der Verkehrswert aus dem ermittelten marktangepaßten Sachwert (unter Abrundung) abgeleitet.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf Abschnitt 2.5 dieses Gutachtens** wird **zum Wertermittlungsstichtag 09. Dezember 2005 der Verkehrswert des Anwesens Hühnerwiesenweg 4 in 12345 M-Dorf** (Flurstück 799/4, Gemarkung M-Dorf) ohne Berücksichtigung der Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches mit

**165.000 €**

**(Einhundertfünfundsechzigtausend Euro)**

bewertet.

## 8

### **Schlußwort**

Der Unterzeichner ist durch die Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt worden.

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

Es wird darauf hingewiesen, daß das Gutachten Urheberschutz genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

R-Stadt, den

Peter Schulze-Wagenknecht, FRICS

## Anlagen



Anmerkungen:  
Gutachten über den Verkehrswert einer Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz  
Zweck: Verkauf  
Verfahren: Ertragswert / Vergleichswert  
Besonderheiten: ohne Bodenwertermittlung

# **G U T A C H T E N**

**über den Verkehrswert  
der Eigentumswohnung Nr. Y  
des Tiefgaragenstellplatzes Nr. GA 19  
im Anwesen Z- Straße 45  
in 99999 B-Dorf**

(48,43/1.000-Miteigentumsanteil sowie  
2/1.000-Miteigentumsanteil an den  
Flurstücken \_\_\_ und \_\_\_\_, Gemarkung B-Dorf,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. Y und  
dem Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 19)

**zum Wertermittlungsstichtag**

**07. August 2004**

Z-Stadt, den

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>AUFTRAG.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES.....</b>	<b>6</b>
2.1	KONKRETISIERUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES .....	6
2.2	DER VERKEHRSWERT NACH § 194 BAUGB.....	6
2.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON RECHTEN UND BELASTUNGEN .....	7
2.4	GESETZE, VERORDNUNGEN UND RICHTLINIEN.....	7
2.5	ANNAHMEN.....	8
2.5.1	<i>Zustand des Grund und Bodens.....</i>	<i>8</i>
2.5.2	<i>Zustand der baulichen Anlagen .....</i>	<i>8</i>
2.5.3	<i>Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden.....</i>	<i>9</i>
<b>3</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>11</b>
3.1	LAGE DES OBJEKTES .....	11
3.2	GRUNDBUCH .....	11
3.2.1	<i>Blatt 123456 .....</i>	<i>11</i>
3.2.2	<i>Blatt 1234 .....</i>	<i>13</i>
3.3	NACHRICHTLICHES .....	14
3.3.1	<i>Berücksichtigung von Rechten und Belastungen .....</i>	<i>14</i>
3.3.2	<i>Mieter und Pächter, Verwaltung .....</i>	<i>14</i>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS.....</b>	<b>15</b>
4.1	ORTS- UND GRUNDSTÜCKSLAGE .....	15
4.2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	18
4.3	BAUGRUNDVERHÄLTNISSE .....	19
<b>5</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>20</b>
5.1	WOHNGEBÄUDE.....	20
5.1.1	<i>Art und Baujahr.....</i>	<i>20</i>
5.1.2	<i>Nutzung und Flächenaufteilung .....</i>	<i>20</i>
5.1.3	<i>Rohbau und Fassade .....</i>	<i>21</i>
5.1.4	<i>Ausbau .....</i>	<i>21</i>
5.2	TIEFGARAGE .....	22
5.3	BAULICHE AUBENANLAGEN.....	23
5.3.1	<i>Zuwegungen, Gartengestaltung etc.....</i>	<i>23</i>
5.3.2	<i>Ver- und Versorgungsanlagen .....</i>	<i>23</i>
5.4	ERHALTUNGSZUSTAND UND GESAMTBEURTEILUNG .....	23
<b>6</b>	<b>BEWERTUNG.....</b>	<b>24</b>

6.1	AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	24
6.2	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES .....	25
6.2.1	<i>Angesetzter Rohertrag (§ 17 WertV)</i> .....	25
6.2.2	<i>Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)</i> .....	26
6.2.3	<i>Kapitalisierung der Jahresreinerträge (§ 16 Abs. 1 u. 2 WertV)</i> .....	27
6.2.4	<i>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 19 WertV)</i> .....	28
6.2.5	<i>Ertragswert (§ 15 Abs. 1 +3 WertV)</i> .....	30
6.3	VERGLEICHSWERT .....	31
6.3.1	<i>Wohnung</i> .....	31
6.3.2	<i>Tiefgarage</i> .....	31
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>SCHLUßWORT.....</b>	<b>34</b>

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Grundriß  
Anlage 2: Bilddokumentation

### **Abbildungen:**

- Abbildung 1: Regionale Lage im Maßstab 1:400.000, Seite 14  
Abbildung 2: örtliche Lage, Maßstab 1:10.000, Seite 16  
Abbildung 3: Auszug aus der Flurkarte, Maßstab 1:1.000, Seite 17

# 1

## Auftrag

Mit schriftlichem Vertrag vom 07.02.2005 hat Herr Jürgen Lanninger, wohnhaft Raiffeisenstraße 7 in 97723 Oberthulba, die Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. Y und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. GA 19 im Anwesen Z- Straße 45 in 99999 B-Dorf in Auftrag gegeben.

Der Verkehrswert des Grund und Bodens wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2005 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Bestimmung einer Wertgrundlage im Zusammenhang mit einem geplanten Verkauf der Einheiten.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung B-Dorf im Maßstab 1:1.000, gefertigt am 11.02.2005;
  - Auszug aus dem Grundbuch von B-Dorf, Blatt 123456, gefertigt am 10.02.2005, 11 Seiten;
  - Auszug aus dem Grundbuch von B-Dorf, Blatt 1234, gefertigt am 10.02.2005, 11 Seiten;
- zur Verfügung gestellte Unterlagen:
  - Expose zur gegenständlichen Wohnung mit Grundrissen, Flächenaufstellungen und Baubeschreibungen, gefertigt durch Max Muster, B-Dorf, 1996;
- angefertigte Unterlagen:
  - überschlägige Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (gem. DIN 283, Jahr 1962) der zu bewertenden Einheit;
- Recherchen:
  - Grundbuchamt beim Amtsgericht Z-Stadt (Auszüge aus dem Grundbuch, Einsichtnahme in die Teilungserklärung);
  - Gutachterausschuß des Landkreises Z (Vergleichskauffälle);
  - Bauamt der Gemeinde B-Dorf (Bauplanungsrecht);
  - Vermessungsamt Z-Stadt (Flurkarte);

- Ortsbesichtigung:
  - durchgeführt am 07.02.2005;
  - unter Teilnahme von:
    - Herrn Dr. Klöbener (Eigentümer und Auftraggeber)
    - Herrn Schulze-Wagenknecht (ö.b.u.v. Sachverständiger);

## 2 Grundlagen des Auftrages

### 2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist

- ein 48,43/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit **Nr. Y** bezeichnet;
- ein 2/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit **Nr. GA 19** bezeichnet;

am vereinigten Grundstück Z- Straße 45 (Flurstücke \_\_\_\_ und \_\_\_\_\_, Gemarkung B-Dorf) in 99999 B-Dorf,

mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör (§ 97 BGB) und gewerbliches bzw. landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) wurde im gegenständlichen Fall nicht erfaßt.

### 2.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

*„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Desweiteren wird unterstellt, daß der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflußt wird.

Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer bestehen.

### **2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen**

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dinglichen Rechten (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürften in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinandergehen (vgl. Vogels, S. 265 ff. oder WertR 96/76, Nr. 2.2.1.3).

Im Rahmen dieses Gutachtens werden die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefaßt werden, bei der Verkehrswertbestimmung nicht berücksichtigt.

### **2.4 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997;

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 18.08.1896;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR 96/76), Teil I vom 13.08.1996, Teil II vom 31.05.1976;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988;

## **2.5 Annahmen**

### **2.5.1 Zustand des Grund und Bodens**

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, daß bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

### **2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen**

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder



eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht;

- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft;
- es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, daß das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, daß keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, daß bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

### **2.5.3 Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden**

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Kubaturen und Flächen bei Gebäuden beruhen auf den in Abschnitt 1 dargestellten Bauunterlagen, deren Inhalt in Auszügen aus den Anlagen ersichtlich ist. Die vorliegenden Planunterlagen waren in Teilen nicht bemaßt.

Die Gebäude wurden nicht auf genaue Übereinstimmung mit der Planausfertigung überprüft. Dadurch können Ungenauigkeiten bei den vorgenommenen Berechnungen entstanden sein.

Aufmaße wurden nicht vorgenommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, daß die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.



### **3 Allgemeine Angaben**

#### **3.1 Lage des Objektes**

- Bundesland: X
- Regierungsbezirk: Y
- Landkreis: Z
- Gemeinde: B-Dorf

#### **3.2 Grundbuch**

- Grundbuchamt: Amtsgericht Z-Stadt
- Grundbuch von: B-Dorf
- Gemarkung: B-Dorf

##### **3.2.1 Blatt 123456**

###### **3.2.1.1 Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1

48,43/1.000-Miteigentumsanteil an Grundstück

- Flurstück: abc
- Wirtschaftsart und Lage: Z- Straße 45, Gebäude- und Freifläche
- Größe: 2.902 m<sup>2</sup>
- Flurstück: 4/2
- Wirtschaftsart und Lage: Z- Straße 45, Gebäude- und Freifläche
- Größe: 647 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Dachgeschoß und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. Y bezeichnet;

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

###### **3.2.1.2 Abteilung I**

- Eigentümer: Dr. Klöbener

### **3.2.1.3 Abteilung II**

- lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1:  
Wasserleitungsrecht an den XXXXXXXXXX, gemäß Bewilligung vom 03./14.09.1904, eingetragen am 28.09.1904; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.01.1997;
- lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1:  
Wasserleitungsrecht an XXXXXXXXXXXX, B-Dorf. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 25.11.1927; eingetragen am 26.10.1936; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.01.1997;

### **3.2.1.4 Abteilung III**

Bei der Wertermittlung werden eingetragene Grundschulden und Hypotheken nicht berücksichtigt, da diese Pfandrechte nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis des Anwesens beeinflussen (siehe Abschnitt 2.3). Es wird dabei davon ausgegangen, daß durch eine eventuell mögliche oder zwingende Übernahme einem potentiellen Käufer keine Zinsvorteile oder Zinsnachteile entstehen.

## **3.2.2 Blatt 1234**

### **3.2.2.1 Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1

2/1.000-Miteigentumsanteil an Grundstück

- Flurstück: xyz
- Wirtschaftsart und Lage: Z- Straße 45, Gebäude- und Freifläche
- Größe: 2.902 m<sup>2</sup>
- Flurstück: 4/2
- Wirtschaftsart und Lage: Z- Straße 45, Gebäude- und Freifläche
- Größe: 647 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. GA 19 bezeichnet;

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

### **3.2.2.2 Abteilung I**

- Eigentümer: Dr. Klöbener

### **3.2.2.3 Abteilung II**

- lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1:  
Wasserleitungsrecht an XXXXXXXXXXXXXXXX, gemäß Bewilligung vom 03./14.09.1904, eingetragen am 28.09.1904; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.01.1997;
- lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1:  
Wasserleitungsrecht an XXXXXXXXXXXXXXXX. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 25.11.1927; eingetragen am 26.10.1936; hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.01.1997;

### **3.2.2.4 Abteilung III**

Siehe 3.2.1.4.

## **3.3 Nachrichtliches**

### **3.3.1 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen**

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen beeinträchtigen nach Augenschein den bestimmungsgemäßen Gebrauch der zu bewertenden Einheiten nicht. Es wird daher nachfolgend davon ausgegangen, daß durch diese Eintragungen kein spürbarer Einfluß auf den Verkehrswert vorliegt.

### **3.3.2 Mieter und Pächter, Verwaltung**

- Einheit vermietet an: eigengenutzt
- Mietvertrag vom: -
- Miethöhe: -
- Verwaltung: Wirth, im Hause
- Instandhaltungsrücklage: nicht bekannt, es wird darauf hingewiesen, daß die Höhe der Instandhaltungsrücklage, ebenso wie geplante bauliche Maßnahmen, deren Kosten nicht durch vorhandene Rücklagen gedeckt sind, Einfluß auf den Kaufpreis, nicht jedoch auf den Verkehrswert haben kann

## 4 Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Orts- und Grundstückslage

Abbildung 1: Regionale Lage

- Land X
- Regierungsbezirk Y
- Landkreis Z  
(Daten Stand 01/05)
  - Fläche 1.528 km<sup>2</sup>
  - Einwohnerzahl: rd. 149.000 (97 Ew/km<sup>2</sup>)
  - Einwohnerdichte rd. 110 Ew/km<sup>2</sup>
  - Bevölkerungsentwicklung:  
ansteigend 1990 – 2000: + 8,4 %  
(Landesmittel + 7,7 %, Bundesdurchschnitt 3,4 %)

- Beschäftigungsentwicklung:  
negativ 1995 – 2001: -0,1 %  
(Landesdurchschnitt + 4,2 %, Bundesdurchschnitt –1,1 %)
- Arbeitslosenquote:  
6,7 % (Stand 1/05, Landesmittel 7,9 %, Bundesdurchschnitt 11,7 %)
- durchschnittliches monatliches Industrieinkommen:  
2.735 € (Bundesdurchschnitt 3.030 €, Landesdurchschnitt 3.160 €)
- Sozialhilfequote:  
10,6 Empfänger / 1.000 Einwohner
- Wirtschaftsstruktur:
 

primärer Sektor	1,4 %
sekundärer Sektor	42,5 %
tertiärer Sektor	56,1 %
- Gemeinde B-Dorf
  - unmittelbar südlich von Z-Stadt
  - Einstufung als „Kleinzentrum“
  - überwiegend ländlich geprägt
  - Einwohnerzahl: 6.000
  - Verkehrsanbindung: Straßenverkehr über B 333 Z-Stadt – B-Stadt und Anschlußstelle B-Dorf zur A 999
- Ortslage:
  - Südlich des Ortszentrums (Rathaus)
  - Umgebung weitere Mehrfamilienhäuser, teils Einfamilienhäuser, gewerbliche Nutzungen (Lebensmittelmarkt) im Hause



Abbildung 2: örtliche Lage

- Verkehrslage: im Individualverkehr Anschluß an innerörtliche Erschließungsstraße / Bundesstraße B 333
- Immissionsbelastungen: zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen nicht in wertbeeinflussendem Ausmaß feststellbar
- Infrastruktur: Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung vorhanden

## 4.2 Grundstücksbeschreibung

Abbildung 3: Zuschnitt und Umgebung nach der Flurkarte im Maßstab 1:1.000

- Flurstücke xyz:
  - Fläche: gesamt 3.549 m<sup>2</sup> (2.902 m<sup>2</sup>+ 647 m<sup>2</sup>)  
laut Grundbuch
  - Zuschnitt: unregelmäßig
  - Straßenfrontlänge: rund 80 m
  - Oberfläche: nur leichte Hangneigung in nordwestliche Richtung
  - Bebauung: Mehrfamilienhaus mit großflächigem Ladengeschäft im Erdgeschoß, Tiefgarage
  - Erschließung: ausgebaute öffentliche Straße, Elektrizitätsversorgung, öffentliche Wasserversorgung, öffentliche Abwasserentsorgung
  - Einstufung: baureife Fläche gem. § 4 Abs. 4 WertV

### 4.3 Baugrundverhältnisse

Über die Baugrundverhältnisse sind keine Informationen vorhanden. Es wird ungeprüft unterstellt, daß keine besonderen, d.h. wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

## 5 **Bauliche Anlagen**

Nachfolgende Aufstellung nur auszugsweise, es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Sachverhalte ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt. Nach äußerem Augenschein nicht feststellbare Sachverhalte gemäß Planunterlagen, Baubeschreibung sowie eventuellen mündlichen Angaben der Auftraggeber.

### 5.1 **Wohngebäude**

#### 5.1.1 **Art und Baujahr**

- Mehrfamilienhaus, aufgeteilt in Teileigentum
- 12 Wohneinheiten  
1 Gewerbeeinheit  
22 Tiefgaragenstellplätze
- Satteldach
- Baujahr ca. 1996

#### 5.1.2 **Nutzung und Flächenaufteilung**

Circa-Angaben:

- Raumaufteilung und Wohnfläche der gegenständlichen Einheit Nr. Y im Dachgeschoß des Anwesens Hausnummer Z:
  - Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Abstellraum, Balkon
  - Wohnfläche: rd. 76 m<sup>2</sup> inkl. Balkon zu ½
- Nebennutzflächen / Funktionsflächen:
  - Keller in üblicher Mehrfamilienhausausführung

### 5.1.3 Rohbau und Fassade

- Fundamente: Betonplatte
- Wände:
  - Keller: Umfassungen Schalbetonwände
  - Wohngeschosse: nicht bekannt, zerstörungsfrei nicht feststellbar
- Decken: Betondecken
- Treppen: Beton mit Natursteinbelag
- Dach: Satteldach mit Eindeckung auf Lattung, im ausgebauten Bereich Dämmung mit 160 mm Glaswollmatte, feuerhemmende Gipskartonplatten
- Fassade: verputzt und gestrichen

### 5.1.4 Ausbau

#### 5.1.4.1 Gemeinschaftseigentum

- Heizung / Warmwasser: Zentralheizung, gasbefeuert, außen-temperaturgeführte Regelung mit Nachtabsenkung, getrennter temperaturgesteuerter Brauchwasserbereiter, Wärmeabgabe über Heizkörper, Bäder zusätzlich Fußbodenheizung getrennte Anlage für Gewerbeinheit
- Fenster: Holz, Isolierverglasung Ausführung Fichte hell mit Sprosseneinteilung, Außenfensterbänke in Leichtmetall
- Treppenhaus: Betontreppe mit Natursteinbelag, Wände geputzt und gestrichen, Geländer aus Metall

#### 5.1.4.2 **Sondereigentum**

- Bodenbeläge:
  - Wohnen / Essen: PVC in Holzstruktur
  - Schlafen: dto.
  - Küche: dto.
  - Flur: dto.
  - Bad und WC: Fliesen
  - Balkon: Fliesen
- Wandbeläge:
  - Wohnen / Essen: Tapete
  - Küche: Innenputz / Fliesenspiegel
  - Bad / WC: Fliesen
- Deckenbeläge: Weißdecken
- Türen:
  - Wohnungseingang: Holztüre in schwerer, schallhemmender Ausführung mit Metallzarge
  - Innentüren: Futtertüren in Esche weiß pigmentiert
- Sanitäre Installationen: Bad als gefangener Raum mit Wanne, Dusche und Waschbecken  
Gäste-WC mit Toilette
- Balkon: nicht überdeckt, südseitig

#### 5.2 **Tiefgarage**

- lt. Teilungserklärung 22 Stellplätze
- Baujahr wie Anlage
- elektrisch betriebenes Holz-Schwingtor mit Schlüssel- bzw. Zugschalter
- hier gegenständlich Stellplatz Nr. GA 19

### 5.3 **Bauliche Außenanlagen**

#### 5.3.1 **Zuwegungen, Gartengestaltung etc.**

- Zuwegungen und Gartengestaltung in üblicher Ausführung

#### 5.3.2 **Ver- und Entsorgungsanlagen**

- Gebäudeanschlüsse für Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung;
- Gebäudeanschlüsse für Strom und Telekommunikation;

### 5.4 **Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung**

- Konstruktion / Grundsubstanz: für Baujahr durchschnittlich;
- Gebäudetechnik: baujahrsentsprechend;
- Raumaufteilung: zweckmäßig;
- Ausstattung: durchschnittlich;
- Inventar: hier nicht gegenständlich;
- Belüftung und Belichtung: gut;
- Erhaltungszustand: Gemeinschaftseigentum gut, Sondereigentum gut;
- Baumängel / Bauschäden: kleinere Rißbildungen in Anschlußbereichen;
- Gesamtbeurteilung: Mehrfamilienhausanlage in für Baujahr typischer Gestaltung gegenständliche Wohnung mit Bergsicht;

Hinweis zu Baumängeln und Bauschäden:

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sind keine detaillierten Untersuchungen zu Art, Umfang, Ursache und Kosten der dauerhaften Beseitigung von Mängel und Schäden möglich.

Hierzu wären ggf. separate Fachgutachten einzuholen, die zu Wertveränderungen führen können. Für die Wertermittlung wird, entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, davon ausgegangen, daß Standfestigkeit und bautypentsprechende Nutzung nicht eingeschränkt sind. Sonstige Baumängel / Bauschäden werden lediglich in Höhe der marktüblichen Abschläge und Ansätze berücksichtigt.

## 6

## Bewertung

### 6.1

### Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Demnach kann der Verkehrswert von derartigen Immobilien gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV) ermittelt werden.

Im Hinblick darauf, daß Verkaufsabschlüsse bei Wohnungs- und Teileigentumsanteilen in zunehmenden Maße auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden, ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV) anwendbar, wobei grundsätzlich zu beachten ist, daß im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden sollte, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Immobilienmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV) scheidet dagegen bei der Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum in sachgerechter Weise kaum durchführbar ist.

Die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheitert im gegenständlichen Fall allerdings daran, daß die mit Hilfe des Gutachterausschusses ermittelten Vergleichskauffälle eine relativ heterogene Datenstruktur aufweisen.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte wird es für sachgerecht erachtet, die Ableitung des Verkehrswertes für die gegenständliche Einheit auf der Basis des **Ertragswertverfahrens** (§§ 15 bis 19 WertV) und anschließend ein vereinfachtes Vergleichswertverfahren (§ 13 und 14 WertV) zur Plausibilisierung durchzuführen.



## 6.2 Ermittlung des Ertragswertes

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter einer eventuell notwendigen Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert der Immobilie zusammengefaßt.

Bei Objekten mit langen Restnutzungsdauern und/oder einer Vielzahl von Miteigentumsanteilen (und damit einem relativ kleinen Bodenwertanteil je Teileinheit) kann dabei auf eine Trennung zwischen Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen verzichtet werden, da potentielle Kaufinteressenten in der Regel nicht von einer Trennung des unvergänglichen Grund und Bodens und der zeitlich begrenzt nutzbaren baulichen Anlagen ausgehen.

Ausgangspunkt für die Kapitalisierung bildet daher der ungeteilte Reinertrag der Immobilie, der über den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarteten Nutzungszeitraum kapitalisiert wird. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten.

### 6.2.1 Angesetzter Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages nachhaltig erzielbar ist. Grundsätzlich sind dabei tatsächlich erzielte Einnahmen anzusetzen, die aber auf ihre Nachhaltigkeit hin zu überprüfen sind. Liegen Mieteinnahmen vor, die unterhalb des ortsüblich Erzielbaren liegen oder die als nicht nachhaltig anzusehen sind, so ist statt den tatsächlichen Mieteinnahmen von den ortsüblichen Erträgen auszugehen.

Liegen dagegen Mieteinnahmen vor, die über dem ortsüblichen Niveau liegen, so ist zu prüfen, ob die tatsächliche Miete den Mieteinnahmen entspricht, die man zum Wertermittlungsstichtag bei einer Neuvermietung der Flächen erzielen könnte. Dies gilt ebenso für nachhaltig nutzbare Flächen, für die zum Wertermittlungsstichtag keine Mieteinnahmen vorliegen.

Der jeweils erzielbare Mietertrag pro Quadratmeter Wohnfläche wird im wesentlichen durch die Wohnungsgröße, die jeweiligen Lageeigenschaften (insbesondere Immissionseinflüsse, Belichtungssituation und Aussichtslage) und durch den Ausstattungsstandard bestimmt.

Derzeit werden die Einheiten eigengenutzt / stehen leer. Nachfolgend kommen daher nachhaltig erzielbare Erträge bei Vermietung zum Ansatz.

Derzeit sind folgende vergleichsgerechten Mieten bekannt

Objekt A [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Auf den Mieter umlegbare Nebenkosten (in Anlehnung an BetrKVO, ehemals § 27 Abs. 1 II. BV) sind in diesen Ansätzen nicht enthalten.

## **6.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)**

### **6.2.2.1 Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten umfassen die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Marktüblich ist ein prozentualer Ansatz der Verwaltungskosten oder ein Ansatz nach Zahl der vermieteten Einheiten.

Sachverständigenseits wurden die Verwaltungskosten in Anlehnung an Erfahrungswerte und Fachveröffentlichungen angesetzt. Dieser Ansatz wird aufgrund des örtlichen Preisgefüges, der Marktsituation und der objektspezifischen Gegebenheiten für sachgerecht erachtet.

### **6.2.2.2 Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Instandhaltungskosten im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind in Anlehnung an Fachveröffentlichungen gewählt worden.

### 6.2.2.3 Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Rechtsverfolgungskosten auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

### 6.2.3 Kapitalisierung der Jahresreinerträge (§ 16 Abs. 1 u. 2 WertV)

Der Jahresreinertrag ist über die geschätzte **Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen** mit dem Zinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (**Liegenschaftszinssatz** gem. § 11 WertV).

#### **Ansatz der Restnutzungsdauer**

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird zwar das Baualter des jeweiligen Gebäudes berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und Modernisierungsgrad des Gebäudes und die im Hinblick auf eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit wichtige Gesamtgestaltung, wobei es hierbei insbesondere auf die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an sich verändernde Marktanforderungen ankommt.

Zusätzlich ist zu beachten, daß auch der Bodenwert eines Grundstücks insofern Einfluß auf die Restnutzungsdauer von Gebäuden hat, als daß bei hohen Bodenwerten der Druck zu einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Verwendung eines Grundstückes besonders hoch ist.

Dabei ist zu beachten, daß es nicht auf tatsächliche Baujahre ankommt, sondern auf die Erwartungen des Marktes hinsichtlich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Unter Würdigung der dargelegten Sachverhalte wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, unter Berücksichtigung des Gebäudealters die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** der zu bewertenden baulichen Anlagen mit

**75 Jahren**

anzusetzen.

### **Liegenschaftszinssatz**

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt.

Liegenschaftszinssätze wurden durch den zuständigen Gutachterausschuß für Grundstückswerte nicht ermittelt. Daher wird bei der Festlegung des Zinssatzes auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Am deutlichsten wird der individuelle Zinssatz durch die regionalen und innerörtlichen Lageeigenschaften bestimmt, wobei bei zunehmender Lagequalität ein Absinken des Liegenschaftszinssatzes festzustellen ist. Bei diesem Einflußfaktor wirkt sich auch die Größe der jeweiligen Anlage aus, wobei bei zunehmender Größe ein höherer Liegenschaftszins zu beobachten ist.

Ein weiterer Einflußfaktor von erheblicher Bedeutung ist das Verhältnis von Kaufinteressenten, die eine Eigennutzung der jeweiligen Einheit beabsichtigen zu den Kaufinteressenten, die den Kauf allein aus Gründen der Kapitalanlage realisieren. Bei zunehmender Dominanz der Nachfrager die aus Eigennutzungsmotiven am Kauf interessiert sind, sinkt der Liegenschaftszinssatz.

Erfahrungsgemäß verzinst sich der Verkehrswert von Wohnungseigentumsanteilen in im regionalen Markt zumeist innerhalb einer Spanne von 2,0 bis 3,5 %.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Sachverhalte, insbesondere von Alter, Lage und Größe der Gesamtanlage, wird es im vorliegenden Fall für sachgerecht erachtet, für die zu bewertende **Einheit** einen **Liegenschaftszins** von

**2,5 %**

in das Ertragswertverfahren einzuführen.

#### **6.2.4 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 19 WertV)**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht bekannt.



## 6.2.5 Ertragswert (§ 15 Abs. 1 +3 WertV)

Die dargestellten Parameter führen zu folgendem

### Ertragswert:

bei einem Liegenschaftszins von: 2,50%  
 und einer Restnutzungsdauer von: 75 Jahren

Mietflächen	Fläche	€/m <sup>2</sup>	
Einheit Nr. Y	76 m <sup>2</sup> x	5,40 =	410€

**Rohrertrag p.a.: 4.920€**

### Bewirtschaftungskosten

Verwaltung:

Verwaltung pauschal:	220€	
für Anzahl Wohneinheiten	1	220€

Instandhaltung:

	€/m	
pro m <sup>2</sup> p.a.	8,25 <sup>2</sup>	627€

Mietausfallwagnis:

in % des Rohertrages:	2,0%	98€
-----------------------	------	-----

**Summe BWK** rund: **-945€**

in % des Rohertrages: -19%

**Jahresreinertrag 3.975€**

x Vervielfältiger bei o.g. LZ und RND	x	33,723
---------------------------------------	---	--------

Ertragswert, vorläufig 134.049€

**sonstige Umstände**

0 x	0 =	0€
-----	-----	----

134.049€

**Ertragswert 134.000€**

Rohertrags-Vervielfältiger	27,24
----------------------------	-------

Anfangsrendite brutto	3,7%
-----------------------	------

Anfangsrendite netto	3,0%
----------------------	------

Ertragswert / m <sup>2</sup>	€/m	1.763 <sup>2</sup>
------------------------------	-----	--------------------

## 6.3 Vergleichswert

### 6.3.1 Wohnung

Aus der Kaufpreissammlung konnten folgende Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen in B-Dorf ermittelt werden (aus Datenschutzgründen nur in anonymisierter Form). Die ermittelten Kauffälle sind im vorliegenden Fall nach dem Kriterium innerörtliche Lage an das Bewertungsobjekt anzupassen.

Somit erhält man:

	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Lage innerörtl. angepaßt:	
1	162.000	70	2.314	-2,5%	2.256 €/m <sup>2</sup>
2	170.000	85	2.000	-2,5%	1.950 €/m <sup>2</sup>
3	140.500	72	1.951	-5,0%	1.853 €/m <sup>2</sup>
4	134.000	76	1.763	-2,5%	1.719 €/m <sup>2</sup>
5	124.500	75	1.660	0,0%	1.660 €/m <sup>2</sup>

Durchschnitt:		angepaßt:
Preis:	1.938 €/m <sup>2</sup>	1.888 €/m <sup>2</sup>
ohne Ausreißer:		<b>1.796 €/m<sup>2</sup></b>

gegenständ-  
liche Einheit 1.763 €/m<sup>2</sup>  
nach Ertragswert

Der ermittelte Vergleichswert bietet so eine gute Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes.

### 6.3.2 Tiefgarage

Derzeit werden in neuen Wohnanlagen Garagen und Tiefgaragenstellplätze zwischen 12.- und 14.000 € angeboten.

Im Rahmen der erzielbaren Genauigkeit wird dabei im vorliegenden Fall ein pauschaler Ansatz in Höhe von

**12.000 €**

für marktgerecht erachtet.

## 7

### Verkehrswert

In der durchgeführten Wertableitung wurden folgende Rechenwerte ermittelt:

- Ertragswert Wohnung Y: rd. 134.000 €
- Vergleichswert Wohnung Y: rd. 136.000 €
- Vergleichswert GA 19: rd. 12.000 €

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung des Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt. Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden.

Die Rechenwerte für die gegenständlichen Einheiten wurden im Ertrags- sowie im Vergleichswertverfahren abgeleitet. Im Rahmen des Ertrageswertes drücken sich die aktuellen Marktverhältnisse in den angesetzten Parametern (insbesondere Liegenschaftszinssatz und Rohertrag) in einer ausreichenden Genauigkeit aus. Die ermittelten Ertragsfaktoren wie Rohertragsvervielfältiger, Rendite und Ertragswert pro m<sup>2</sup> weisen übliche Größen auf. Der Vergleichswert liegt in einer ähnlichen Höhe. Der Verkehrswert wird daher unmittelbar aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.



Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und **unter ausdrücklichem Verweis auf Abschnitt 2 dieses Gutachtens** wird zum **Wertermittlungstichtag 07. August 2004**

**die Wohnung Nr. Y im Anwesen Z- Straße 45 in 99999 B-Dorf**, bestehend aus einem 48,43/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstücken 3 und 4/2 in der Gemarkung B-Dorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. Y bezeichneten Wohneinheit, mit einem **Verkehrswert** von

**135.000 €**

**(Einhundertfünfunddreißigtausend Euro)**

**der Tiefgaragenstellplatz Nr. GA 19 im Anwesen Z- Straße 45 in 99999 B-Dorf**, bestehend aus einem 2/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstücken 3 und 4/2 in der Gemarkung B-Dorf, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. GA 19 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz, mit einem **Verkehrswert** von

**12.000 €**

**(Zwölftausend Euro)**

bewertet.

## 8

### **Schlußwort**

Der Unterzeichner ist durch die Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt worden.

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

Es wird darauf hingewiesen, daß das Gutachten Urheberschutz genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

R-Stadt, den

Peter Schulze-Wagenknecht, FRICS

Anlage 1/1: Grundriß Wohnung Nr. x

## Anlage 2: Bilddokumentation