

Einfamilienhaus

10 K 20/08

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: zwei Grundstücke, bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Anbau und Unterstand

Objektadresse: Im Dorfgroden 17
26486 Wangerooge

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wangerooge, Blatt 1749, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Wangerooge, Blatt 1749, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Wangerooge, Flur 2, Flurstück 379/177
(103 m²);
Gemarkung Wangerooge, Flur 2, Flurstück 379/173
(37 m²);
Gemarkung Wangerooge, Flur 2, Flurstück 379/175
(260 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Jever vom
05.12.2008
Geschäftsnummer: 10 K 20/08

Wertermittlungsstichtag: 24.02.2009 (Tag der Ortsbesichtigung)

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 24.02.2009 wurde der Eigentümer durch Einschreiben mit Rückschein vom 30.01.2009 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: sowie der Sachverständige Dipl.-
Bauing. Michael Siebels und Mitarbeiterin Frau
Annika Ahrends

Eigentümer: Im Dorfgroden 17
26486 Wangerooge

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft, angefertigt oder eingesehen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug;
- Auszug aus der Liegenschaftskarte;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;

- Grundrisse und Schnitte;
- Berechnung der Bruttogrundflächen;
- Auskunft aus dem Bebauungs- und Flächennutzungsplan;
- Beitrags- und Abgabenzustand;
- Auszug aus Straßenkarte und Stadtplan;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis;
- Auskunft des zuständigen Bezirkschornsteinfegermeisters;

Gutachtenerstellung von:

Dipl.-Bauing. Michael Siebels
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dieser Verkehrswertermittlung liegen folgende Sachverhalte zugrunde bzw. folgende Annahmen wurden getroffen:

- Die vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen entsprechen den realisierten Außenmaßen (vgl. Anlage 8). Der Sachverständige hat die Maße nur stichprobenartig verglichen.
- Das Bewertungsobjekt befand sich im Rechtssinne auf zwei Grundstücken (je laufende Nummer im Grundbuch) und wird im Folgenden daher in Teilgrundstücke aufgeteilt (vgl. 4.1 des Gutachtens). Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen. Eintragungen im Baulastenverzeichnis bezüglich einer Grenzbaulasten und dem Überbau sind nicht vorhanden. Wenn eine Zusammenlegung der zwei Grundstücke nicht erfolgt, sind diesbezüglich Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorzunehmen.
- Der hintere Anbau wurde 2003 nachträglich erbaut, war jedoch gem. vorliegenden Bauantragsunterlagen und Aussage am Ortstermin nicht genehmigt. Kosten für das Baugenehmigungsverfahren wurden in den Berechnungen berücksichtigt.
- Das Grundstück wurde bei einem Ortstermin besichtigt. Es wurde keine zerstörende Aufnahme vorgenommen. Offensichtliche Modernisierungs-, Unterhaltungsbesonderheiten und Baumängel, die bei der äußeren Begehung sichtbar waren, wurden erfasst (vgl. Pkt. 3). Diese Kosten zu deren Beseitigung wurden grob geschätzt und in der folgenden Ertrags- und Sachwertberechnung unter sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt.
- Auftragsgemäß wurde nicht geprüft:
 - Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz
 - Funktion der technischen Einrichtungen
 - Baurechtliche Situation (siehe 2.5.3)
- Die Haftung gegenüber dritten wird ausgeschlossen.

Beantwortung der Fragen im Beschluss der Zwangsversteigerungssache

- a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden
 - zum Zeitpunkt des Ortstermins wurde das Objekt eigennutzt
- b) wird ein Gewerbebetriebe (Art und Inhaber) geführt
 - zum Zeitpunkt des Ortstermins wurde kein Gewerbebetrieb geführt
- c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen oder anderes Zubehör vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind
 - zum Zeitpunkt des Ortstermins waren augenscheinlich keine vorhanden
- d) besteht Verdacht auf Hausschwamm
 - zum Zeitpunkt des Ortstermins konnten keine Anzeichen für einen Befall durch echten Hausschwamm festgestellt werden
- e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
 - vgl. Pkt. 2.4 und 2.5
- f) sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
 - Es bestanden keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Friesland

Gemeinde und Einwohnerzahl: Insel Wangerooge (ca. 950 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen ab Harlesiel (Fähranleger): nächstgelegene größere Städte:
z. B. Wittmund (ca. 10km); Jever (ca. 20km entfernt)

Landeshauptstadt:
Hannover (ca. 250 km entfernt)

Bundesstraßen:
z. B. B461 (ca. 0,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
z. B. A29 (ca. 30 km entfernt)

Bahnhof:
z. B. Wittmund (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:
z. B. Bremen (ca. 130 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage von Wangerooge (vgl. Anlage 2); Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule, Haupt-/Realschule und Ärzte sowie Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in unmittelbarer Nähe; Inselbahnhof zum Fähranleger ca. 10-15 Geh- minuten entfernt; Überfahrt (Inselbahn + Fähre) Wangerooge – Harlesiel ca. 90 Minuten; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, I-II geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Flugverkehr)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	vgl. Anlagen 4 und 5;	
	<u>Grundstücksgröße:</u>	
	Flurst.Nr.: 379/177	Größe: 103 m ²
	379/173	37 m ²
	379/175	260 m ²
	<u>insgesamt:</u>	400 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; es ist kein PKW-Verkehr auf der Insel zulässig
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitun- gen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	vgl. Anlage 5; keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.02.2009 (Land- kreis Jever) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenka- taster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau- grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.06.2008 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wangerooge, Blatt 1749 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, etc. sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Unterzeichner schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden neben der fehlenden Baugenehmigung des Anbaus (vgl. 1.3) nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Anbau und Unterstand bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt war insgesamt eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</u> , ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; I-Vollgeschoss; teilunterkellert und Kriechkeller; freistehend
	<u>Anbau</u> ; a x b = 2,10 m x 3,98 m Flachdach; nicht unterkellert, einseitig an Wohnhaus angebaut (vgl. Anlage 7);
Baujahr:	Einfamilienhaus: 1969 (gemäß Brandkassenschätzung); Anbau: 2003 (gemäß Aussage des Eigentümers)
Modernisierung:	gem. Befragung am Ortstermin wurden vor ca. 22 Jahren die Stromleitungen, teilw. der Innenausbau und die Fenster sowie 2001 das Bad im EG erneuert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor (vgl. Anlage 9);

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;
Energieverbrauchskennwert: 235 kWh / (m² * a)
(Warmwasserverbrauch enthalten)

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: insgesamt Verblendung;
Fensterstürze des Außenmauerwerks wurden erneuert. Dadurch sind Farbunterschiede erkennbar (vgl. Bilder in Anlage 7)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Bauzeichnungen in Anlage 8

KG

Abstellraum, Heizungsraum

EG

Küche, Wohnen, Flur, Bad, WC, Schlafen, Windfang, Treppenaufgang

OG (Einliegerwohnung)

Flur I, Bad, Schlafen, Kochen (nicht fertig gestellt), Kind I, Kind II, Flur II

Anbau (nicht genehmigt)

Abstellraum

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: unbekannt

Bodenplatte: Stahlbeton

Keller: Mauerwerk;
nach Angaben am Ortstermin steht im Jahresverlauf kein Wasser im Keller; Kelleraußenwände tlw. nass

Umfassungswände: zweischaliges Mauerwerk; nach Angaben des Eigentümers ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: überwiegend Mauerwerk;
im OG tlw. Leichtbauwände

Geschossdecke über EG: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe:
einfache Holztreppe mit Holzstufen

Dach:

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Textilbelag

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Einfamilienhaus: Satteldach
Anbau: Flachdach

Dacheindeckung:
Einfamilienhaus: Dachstein (Beton);
Anbau: Bitumenabdichtung;
Dachrinnen und Regenfallrohre am Einfamilienhaus
aus Kunststoff, am Anbau aus Zinkblech;

Dachraum begehbar;
Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung
- Heizung: lt. Angaben vom Bezirksschornsteinfegermeister:
Zentralheizung;
Hersteller Brötje, Typ ESB 20 L III vom Baujahr
1986; Nennwärmeleistung in 20 kW
Abgasverlustwert: 9%
- Nach Ansicht des Unterzeichners ist ein Einbau einer neuen Heizungsanlage aufgrund des Baujahrs und der Energieeinsparung in naher Zukunft erforderlich. Dieser Ansatz wurde in den Berechnungen berücksichtigt.
- EG überwiegend Rippenheizung; im Bad EG Handtuchheizung; HZg-Rohre tlw. auf Putz verlegt
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
- Warmwasserversorgung: zentral über Heizung
(im OG Warmwasser-Boiler in der nicht fertig gestellten Küche vorhanden)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>KG</u> Beton
	<u>EG</u> Fliesen: Küche, Windfang, Bad, WC Laminat: Flur, Wohnen, Schlafen Textil: Treppenaufgang
	<u>OG</u> Textil: Flur I, Schlafen, Kind II PVC-Belag: Kochen, Kind I, Flur II Fliesen: Bad
	<u>Anbau</u> Beton
Wandbekleidungen:	<u>KG</u> Putz + Anstrich (Außenwände teilw. nass)
	<u>EG</u> Tapete: Küche, Flur, Wohnen, Schlafen, Windfang, Treppenaufgang Fliesen: Bad, WC
	<u>OG</u> Tapete: Flure, Schlafen, tlw. Büro, Kinder Fliesen: Bad (bis ca. 1,60m Rest Tapete), Kochen
	<u>Anbau</u> Putz tlw. Klinker
Deckenbekleidungen:	<u>EG</u> Tapete: Bad, WC, Küche, Flure, Schlafen, Treppen- aufgang Styroporfliesen: Windfang Paneele: Wohnen
	<u>OG</u> Tapete: Bad, Flure, Schlafen, Kochen, Kinder
	<u>Anbau</u> Holzbalkenlage in Sicht (nicht verkleidet)
Fenster:	Einfamilienhaus: Fenster aus Kunststoff (weiß) mit Doppelverglasung; überwiegend Baujahr 1987; Fensterbänke innen überwiegend aus Holz; Fensterbänke außen aus Preßklinker Anbau: Fenster aus Kunststoff (weiß) mit Doppelver- glasung vom Baujahr 2003

Türen:

Eingangstüren Einfamilienhaus:

zwei Holztüren (weiß) mit Lichtausschnitt (Doppelverglasung)

Eingangstür Anbau:

Stahltür

Zimmertüren:

Holztüren mit Holzzargen

sanitäre Installation:

durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;

Bad im EG:

Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss;
weiße Sanitärobjekte; Entlüftung über Fenster

WC im EG:

WC, Handwaschbecken;
weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad im OG:

Dusche, WC, Handwaschbecken;
beige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung:

Einbauküche im EG;
nicht in Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppen

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Kelleraußenwände nass;
Dachrinnen am Einfamilienhaus erneuerungsbedürftig;
das Holz der Windfedern muss erneuert werden

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Neben den Bauschäden und Baumängeln besteht am Einfamilienhaus ein geringfügiger Unterhaltungszustand und allgemeiner Renovierungsbedarf.
Weiterhin ist ein Zimmer im OG (Kochen) nicht fertig gestellt und nach Ansicht des Unterzeichners der

Einbau einer neuen Heizungsanlage aufgrund des Baujahrs und der Energieeinsparung sowie eine nachträgliche Hohlschichtdämmung in naher Zukunft erforderlich.

3.3 Nebengebäude

Unterstand:

vgl. Bild 6 in Anlage 7

Bauart: Holzkonstruktion

Vermerk:

Der Unterstand wurde wertmäßig unter den Außenanlagen berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken); Unterstand; etc.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

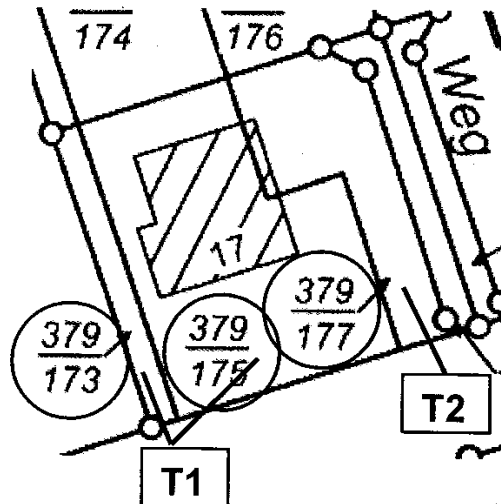
Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Anbau und Unterstand bebauten Grundstücke auf 26486 Wangerooge, Im Dorfgroden 17 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2009 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wangerooge	1749	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wangerooge	2	379/177	103 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wangerooge	1749	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wangerooge	2	379/173	37 m ²
Wangerooge	2	379/175	260 m ²
Fläche insgesamt:			400 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
T1 ; Flurstück 379/175 und 379/173	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Unterstand	297 m ²
T2 ; Flurstück 379/177	unbebaut (Garten)	103 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		400 m ²



4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück T1 ; Flurstück 379/175 und 379/173

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 15-20 WertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2008** (vgl. Anlage 3). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2009
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	297 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2009 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 200,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	vgl. Anlage 3

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2008	24.02.2009	x 1,10	E03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	x 0,95	E04
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 209,00 €/m ²	E04a
Fläche (m ²)	-	297	x 1,10	E07
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
Vollgeschosse	II	I	x 0,83	E10
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 190,82 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	E20
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 190,82 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 190,82 €/m ²	
Fläche	x 297 m ²	vgl. Anlage 4
b/a-freier Bodenwert	= 56.673,54 € rd. 56.674,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2009 insgesamt **56.674,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E03

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E04

Bei Wohnbaugrundstücken sind die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) und der Standort des Grundstücks in einem Gebiet grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-) Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung und Lage regelmäßig zuerst veräußert werden.

Aufgrund der nachteiligen Orientierung (Gartenausrichtung Ost) wird sachverständig ein Abschlag von 5 % gewählt.

E04a

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

E07

Der Grundstücksmarktbericht [1] weist keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken dar. Es entspricht jedoch den Marktgepflogenheiten, dass kleinere Grundstücke einen höheren Verkaufserlös pro m² Grundstücksfläche erzielen als größere Grundstücke.

Der Umrechnungskoeffizient wird daher auf der Grundlage

- 1 der Angaben der umliegenden Gutachterausschüsse
 - 2 der in [4], Kapitel 3.04 veröffentlichten Durchschnittswerte sowie
 - 3 eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

E10

Eine exakte Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung bezüglich Vollgeschossigkeit bzw. der Geschossflächenzahl GFZ kann hier nicht vorgenommen werden, da vom GAA keine Angaben gemacht worden sind.

Daher wird der Zustandsunterschied zwischen den Bodenrichtwert und dem Bewertungsobjekt mittels dem in Anlage 11 WertR mitgeteilten GFZ- Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

GFZ = Summe Bruttogrundfläche / Grundstücksfläche

GFZ (II-geschossig) = max. 0,5

GFZ (I-geschossig) = vorhanden rd. 85 m² / 297 m² = rd. 0,3

Umrechnungskoeffizient gem. WertR = 0,83

E20**Berücksichtigung des Überbaus**

Der Bodenwert des begünstigten Grundstücks ist im folgenden Modell zu ermitteln:

- Bodenwert (ohne Überbau)
- + Bodenwerterhöhung aufgrund erhöhter Ausnutzbarkeit
- Barwert der Überbaurente (für die Inanspruchnahme ist eine Überbaurente zu leisten)

Nach Ansicht des Sachverständigen ist hier keine Berücksichtigung vorzunehmen, da

- nur eine gering höhere Ausnutzbarkeit vorliegt und
- der Barwert der Überbaurente aufgrund des Bodenwerts der überbauten Fläche (Gartenland) gering ist.

Der Vor- und Nachteil gleichen sich wertmäßig aus.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktformen Sachwert des Grundstücks.

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) - Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Keller-außentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäude-

wert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Anbau		
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	172,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 24.02.2009 (2000 = 100)	114,9		
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	958,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.100,74 €/m ² BGF		
Herstellungswert (ohne BNK)			
• Normgebäude	189.327,28 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	189.327,28 €		
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	1,15 %		
• Betrag	2.177,26 €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	191.504,54 €		
Alterswertminderung	nach Ross		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre		
• prozentual	32,10 %		
• Betrag	61.472,96 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	130.031,58 €		
• besondere Bauteile	1.000,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	131.031,58 €		

Gebäudewerte insgesamt		131.031,58 €
Wert der Außenanlagen	+	10.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	141.031,58 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	56.674,00 €
vorläufiger Sachwert	=	197.705,58 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	197.705,58 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	13.000,00 €
Sachwert	=	184.705,58 €
	rd.	185.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [5], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z.B.:

- 1 (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- 2 Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Teil V, Dritter Abschnitt: § 22 WertV und [4], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach WertR) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Einfamilien - Wohnhäuser
Gebäudeart: freistehend
Gebäudetyp: Typ 1.21 EG, SD (voll ausgebaut), nicht unterkellert

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	780,00 €/m ² BGF
Gebäudeart: freistehend		
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1969	x	0,85
Werteinfluss wegen: Teilunterkellerung	x	0,96
fehlende Drempelhöhe	x	0,95
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor (individuell) gem. Grundstücksmarktbericht [1]	x	1,58
modifizierter NHK-Grundwert	=	rd. 958,00 €/m ² BGF

Nebenrechnung: -Teilunterkellerung-
EG-Fläche rd. 74m² (ca. 76%) - Keller rd. 18m² (ca. 24%) ;
Gebäudetyp 1.21 = 780 €/m² - Gebäudetyp 1.01 = 660 m²
= 780*0,76 + 660*0,24 = 751 €/m² = Faktor 0,96 ;

Faktor Drempelhöhe: aufgrund des fehlendem Drempels gegenüber dem Normgebäude wird ein Abschlag von 5% sachverständig vorgenommen

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [2] und [4], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [4], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

<u>besondere Bauteile</u>	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppen	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

<u>Außenanlagen</u>	Zeitwert (inkl. BNK)
vgl. Aufzählung unter Pkt. 3.4	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für die Landkreise Friesland, Ammerland und Wesermarsch sowie für die Stadt Oldenburg und Wilhelmshaven wurde in dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 90 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Die RND wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt (Hauptgebäude) wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird der in [2], Teil V, Dritter Abschnitt § 23 WertV bzw. [4], Band II Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbau

Das (gemäß Brandkassenschätzung) ca. 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Weiterhin sind für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
• Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	B01
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2	B02
• Wärmedämmmaßnahmen am Einfamilienhaus	2	B03
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	B04
Summe	8	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Badezimmer im EG wurde gem. Aussage am Ortstermin ca. im Jahr 2000 modernisiert.

B02

In naher Zukunft ist aufgrund des Baujahrs und der Energieeinsparung ein Austausch der Heizungsanlage nach Ansicht des Sachverständigen notwendig.

B03

Aufgrund der möglichen Energieeinsparung ist eine nachträgliche Hohlschichtdämmung der Außenwände sinnvoll.

B04

Es wurden Modernisierungen in den letzten Jahren durchgeführt. Weiterhin werden jedoch zusätzliche Maßnahmen in naher Zukunft erforderlich werden.

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (90 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2009 – 1969 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (90 Jahre – 40 Jahre =) 50 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1969 zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [2], Teil V, Dritter Abschnitt § 23 WertV bzw. [4], Kapitel 3.02.1.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf Grundlage

- 1 der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [1] sowie
- 2 eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

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

Der bauliche Zustand war gut. Es bestand am Einfamilienhaus lediglich ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf (vgl. Pkt. 3. des Gutachtens). Ebenso sind nach Ansicht des Unterzeichners in naher Zukunft eine neue Heizungsanlage sowie eine nachträgliche Hohlschichtdämmung erforderlich. Weiterhin war der Anbau nachträglich zu genehmigen (vgl. 1.3).

Es ist jedoch nicht Zweck dieser Wertermittlung, die genaue Höhe der Kosten zu schätzen, die tatsächlich aufgewendet werden müssen, um die Unterhaltungsbesonderheiten zu beheben. Weil sich im Sinne des § 24 WertV die Erfahrungssätze nach dem Grundstücksmarkt richten sollen, kommt es also darauf an, was Käufer und Verkäufer miteinander aushandeln und nicht, was örtliche Unternehmen errechnen. Immobilienmarkt und Baumarkt unterliegen unterschiedlichen Regeln. Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt daher nur das Marktgeschehen in Frage.

Für die genannten Besonderheiten (vgl. hierzu Pkt. 3 und unterstellte Modernisierungsmaßnahmen in der differenzierten Ermittlung der Restnutzungsdauer) wurde ein Abschlag von rd. 10 % des Gebäudezeitwerts sachverständig angesetzt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • prozentualer Abschlag aufgrund der oben genannten Besonderheiten am Gebäude sowie der Nachtragsgenehmigung des Anbaus: - rd. 10 % von 131.031,58 € (Gebäudezeitwert) 	rd. -13.000,00 €
Summe	-13.000,00 €

4.2.4 Ertragswertermittlung
4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf dem baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Anbau	Ferienwohnung im EG und OG sowie Anbau und Unterstand			rd. 1.100,00	13.200,00
Summe				850,00	13.200,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.168,00 €
jährlicher Reinertrag	= 10.032,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,25 % von 56.674,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 2.408,65 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 7.623,35 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	x 20,593
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 156.987,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 56.674,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 213.661,65 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	- 13.000,00 €
Ertragswert	= 200.661,65 € rd. 201.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für eine Ferienwohnungen im EG und eine Ferienwohnung im OG. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- 1 aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- 2 aus Erhebungen bei Immobilienmaklern, dem Gutachterausschuss sowie der Kurverwaltung der Region

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Mietereinheit: Ferienwohnungen im EG und OG:

2 Whg. * a' durchschnittlich 52,50 €/Tag (Mittelwert 50 – 55 €/Tag) * 140 Tage/Jahr = 14.700,- €/Jahr ;

Entspricht rd. 1.225,- €/Monat Warmmiete abzgl. Nebenkosten rd. 1.100 €/Monat Nettokaltmiete

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- 1 der Angaben des örtlichen sowie der umliegenden Gutachterausschusses [1] unter Hinzuziehung
- 2 der in [2] und [4], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- 3 eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

vgl. Erläuterungen in der Sachwertberechnung

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

vgl. Erläuterungen in der Sachwertberechnung

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **185.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **201.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 0,90 (b)	= 0,360 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[185.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 201.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{190.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks T1 ; Flurstück 379/175 und 379/173

Der Wert für das Teilgrundstück T1 ; Flurstück 379/175 und 379/173 wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2009 mit rd.

190.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück T2 ; Flurstück 379/177

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. §§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2008** (vgl. Anlage 3). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Art der Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 24.02.2009
 Entwicklungszustand = baureifes Land
 Art der Nutzung = Gartenland
 Grundstücksfläche = 103 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2009 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	200,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	200,00 €/m²	vgl. Anlage 3

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2008	24.02.2009	× 1,10	E03

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	220,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	-	103	× 1,00	
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	Gartenland	× 0,25	E08
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	55,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	55,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	=	55,00 €/m ²	
Fläche	×	103 m ²	vgl. Anlage 4
b/a-freier Bodenwert	=	5.665,00 €	
	rd.	5.665,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2009 insgesamt **5.665,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E03

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E08

Der zu bewertende Teilbereich ist in der Grundstücksform nicht bebaubar und daher ein Abschlag gegenüber dem Richtwertgrundstück erforderlich. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht [1] und nach sachverständiger Schätzung wird der Wert des „Gartenlands“ auf 25 % des Baulandwertes angesetzt.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 379/177“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.665,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
	=	5.665,00 €
vorläufiger Vergleichswert	x	0,90
Marktanpassungsfaktor	=	5.098,50 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	5.098,50 €
Vergleichswert	rd.	<u>5.000,00 €</u>

Marktanpassungsfaktor

Aufgrund der gesamten Grundstücksform und der vorhanden Situation (Überbau) wird sachverständig ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks T2 ; Flurstück 379/177

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.
Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück T1 ; Flurstück 379/177 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2009 mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
T1 ; Flurstück 379/175 und 379/173	bebautes Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Unterstand	190.000,00 €
T2 ; Flurstück 379/177	unbebaut (Gartenland)	5.000,00 €
Summe		195.000,00 €

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Anbau und Unterstand bebauten Grundstücke auf 26486 Wangerooge, Im Dorfgroden 17

Grundbuch Wangerooge	Blatt 1749	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wangerooge	Flur 2	Flurstücke 379/177
Grundbuch Wangerooge	Blatt 1749	lfd. Nr. 2
Gemarkung Wangerooge	Flur 2	Flurstücke 379/173, 379/175

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2009 mit rd.


195.000,00 €


in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

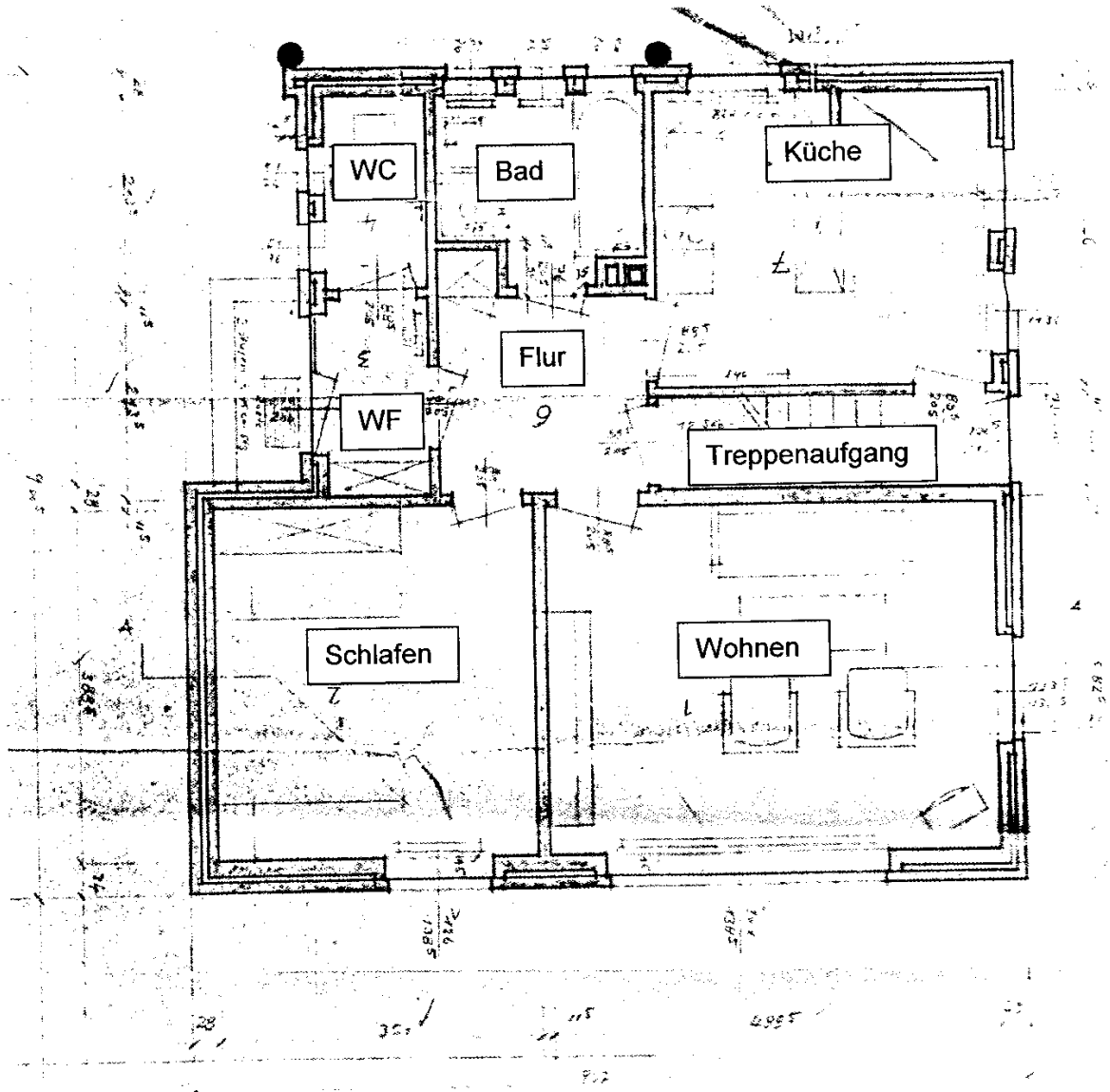
Westerholt, den 02. April 2009


(Dipl.-Ing. Michael Siebels)



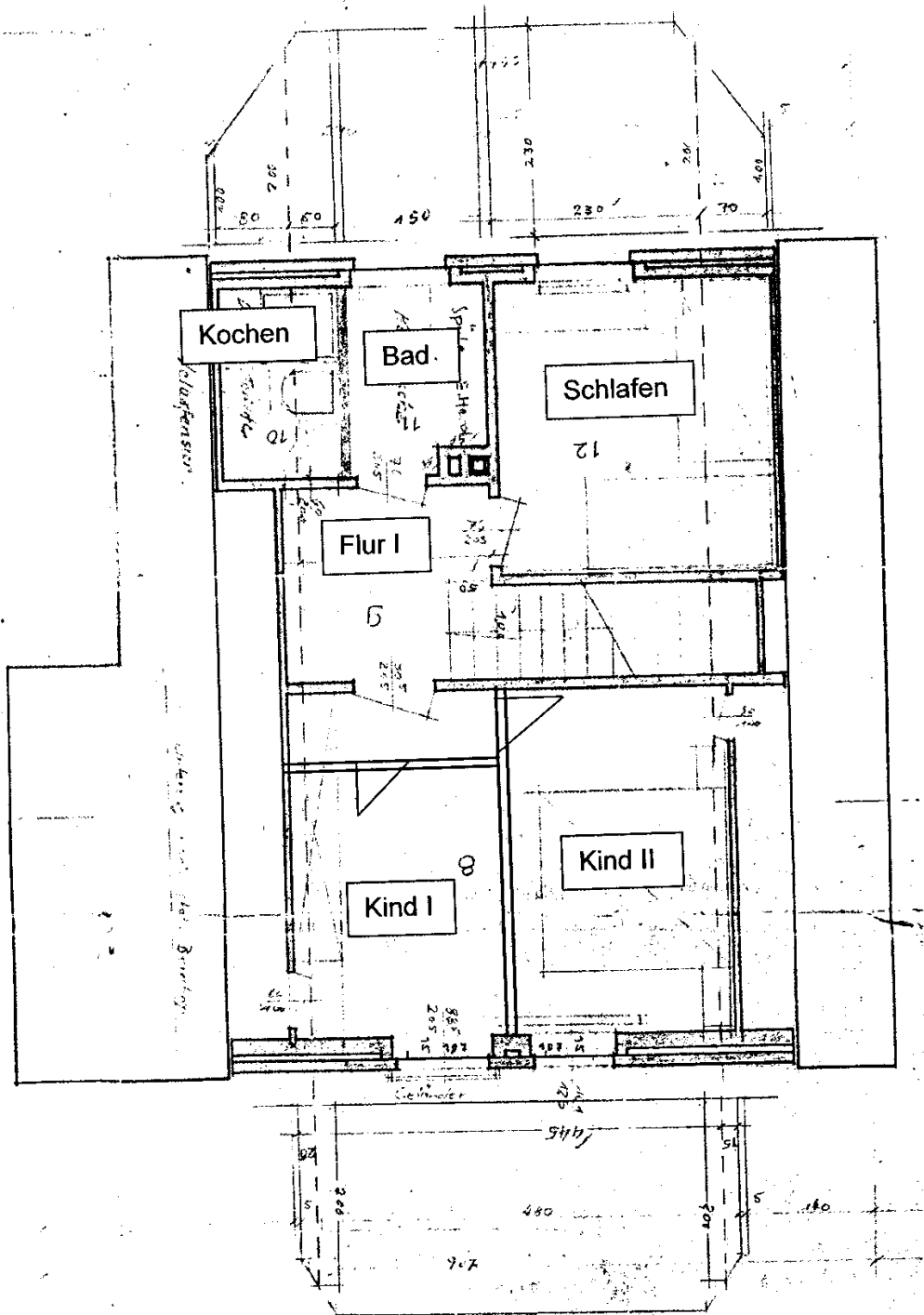
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte
Seite 1 von 4



Grundriss EG (Wohnung I) vom Einfamilienhaus; ohne Maßstab

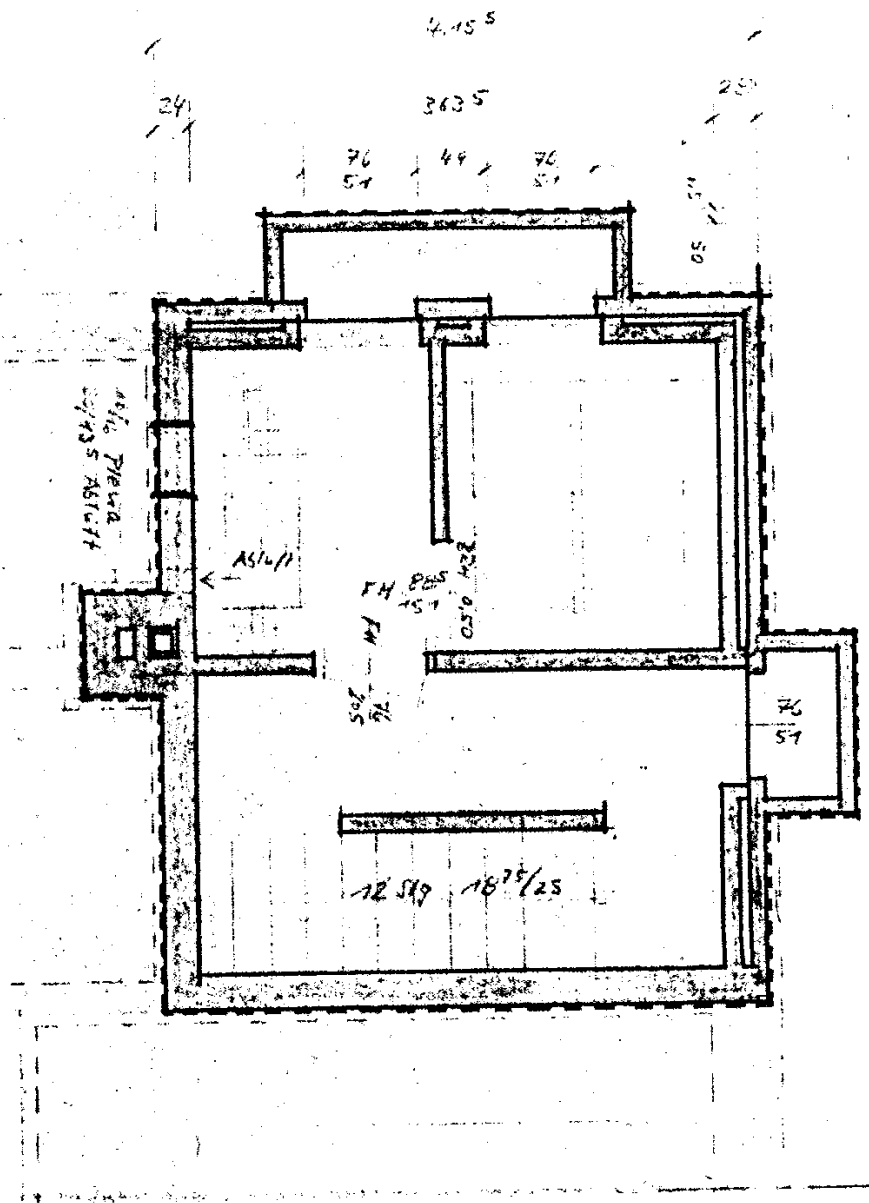
Anlage 8: Grundrisse und Schnitte
Seite 2 von 4



Grundriss OG (Wohnung II) vom Einfamilienhaus; ohne Maßstab

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

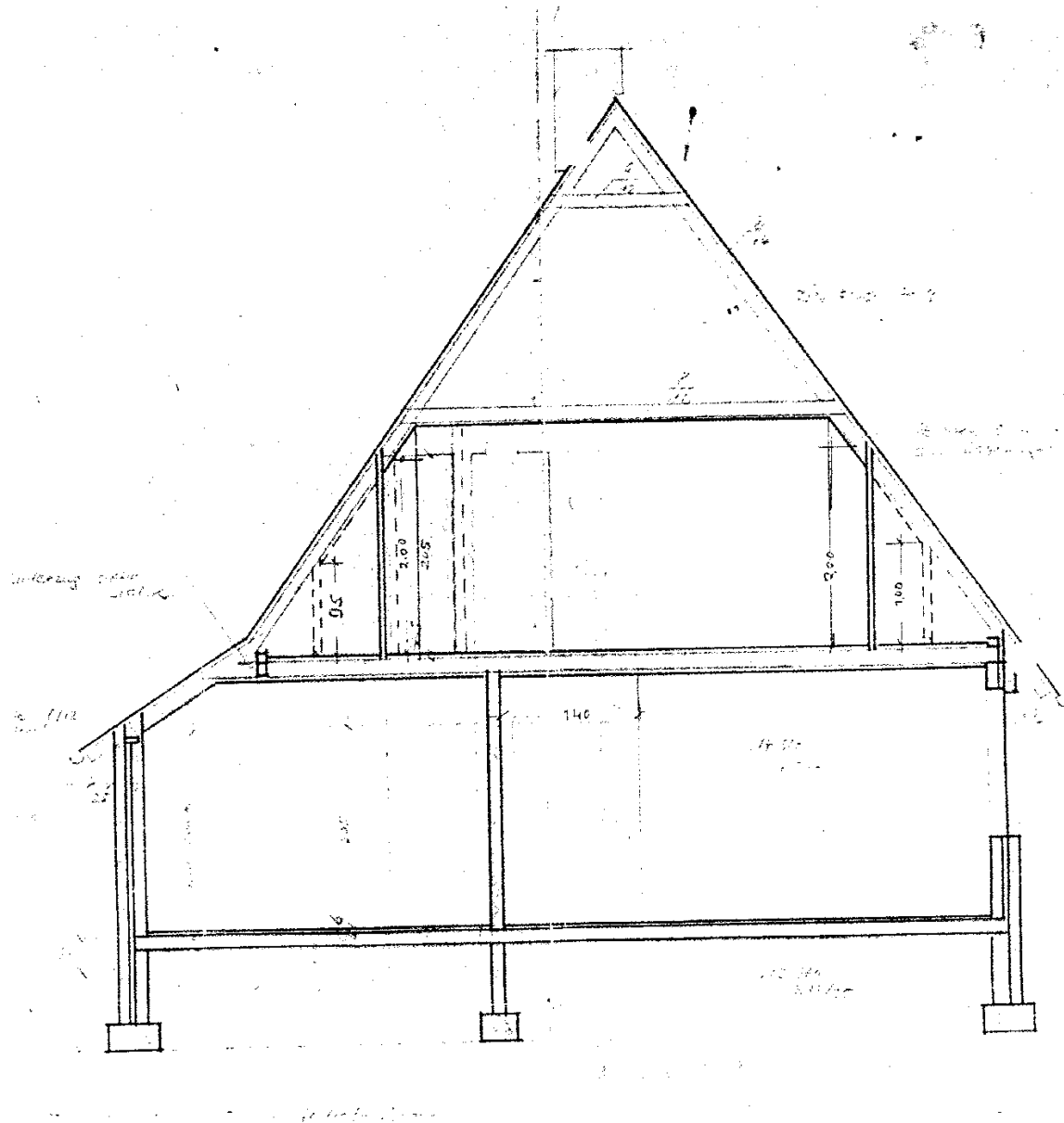
Seite 3 von 4



Grundriss KG (Wohnung I) vom Einfamilienhaus; ohne Maßstab

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Schnitt vom Einfamilienhaus; ohne Maßstab

Anlage 9: Energieausweis
Seite 1 von 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht über die Angaben des Energieausweises

Gebäude	Im Dorfgraben 17, 26486 Wangerooge
Gebäudeart	Wohngebäude
Adresse	Im Dorfgraben 17, 26486 Wangerooge
Ort	Wangerooge
Baujahr Gebäude	1983
Baujahr Anlagentechnik	2007
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudeart (AL)	Wohngebäude
Art der Ausstattung	Haubt
Art der Energieerzeugung	Wärmepumpe
Art der Energieverteilung	Wärmepumpe
Art der Energieabgabe	Wärmepumpe

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung von Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Die Berechnung über den Energieverbrauch ist die Methode der EnEV, die sich in der Regel nach den allgemeinen Verfahrensregeln unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen.

- 1. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage der Berechnung des Energiebedarfs erstellt. Die Berechnung ist auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verfahren sind freiwillig.
- 2. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Angaben sind auf Seite 3 dargestellt.
- 3. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Angaben sind auf Seite 4 dargestellt.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis können für die Ermittlung von Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes herangezogen werden. Die Angaben im Energieausweis sind nicht verbindlich.

Aussteller:
Name: Goldenstein & Siebels
Adresse: Dornumer Straße 33, 26556 Westerholt
Telefon: 049 75 75 52 45

19.05.2008

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und die Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind auf der Grundlage der Bauteileigenschaften bzw. geobezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (Standardklima, Standardnutzungsverhalten) ermittelt. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf ist das Gasäquivalent aller im Gebäude ab- oder zugeführten Energien. Er setzt sich aus dem Energiebedarf für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsverhalten ermittelt und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur der Warmwasserbereitung und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Die Angaben zum Energieverbrauch sind in der Regel in der Einheit kWh/m²a angegeben.

Energieeffiziente Qualität des Gebäudes – Seite 2
Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind nach technischen Regeln berechnet. Jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsverhalten ermittelt und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur der Warmwasserbereitung und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Die Angaben zum Energieverbrauch sind in der Regel in der Einheit kWh/m²a angegeben.

Energieeffiziente Qualität des Gebäudes – Seite 2
Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind nach technischen Regeln berechnet. Jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsverhalten ermittelt und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur der Warmwasserbereitung und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Die Angaben zum Energieverbrauch sind in der Regel in der Einheit kWh/m²a angegeben.

Energieeffiziente Qualität des Gebäudes – Seite 2
Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind nach technischen Regeln berechnet. Jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsverhalten ermittelt und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur der Warmwasserbereitung und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Die Angaben zum Energieverbrauch sind in der Regel in der Einheit kWh/m²a angegeben.

Gemeinschaftliche Gebäude
Für Energieausweise bei gemeinsam genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Diese sind in der EnEV 16 Abs. 10 dargestellt. Die Angaben im Energieausweis für alle Wohnungen eines Gebäudes sind in der EnEV 16 Abs. 10 dargestellt. Die Angaben im Energieausweis für alle Wohnungen eines Gebäudes sind in der EnEV 16 Abs. 10 dargestellt.