



Das SV-Büro Kohlmann in 90482 Nürnberg, Ebenreuther Straße 15b, erstellt

unter Mitarbeit von

Peter B. Kohlmann

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Diplom-Immobilienwirt (VWA)



folgendes

Kurzgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
für das Mehrfamilienhaus

90452 Nürnberg, Dieselweg 183



Erstellt am 20.09.2024



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Übersichtsblatt..... | 4 |
| 1. Allgemeine Angaben..... | 5 |
| 1.1 Grundbuchdaten..... | 5 |
| 1.2 Zweck..... | 5 |
| 1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer..... | 6 |
| 1.4 Unterlagen..... | 6 |
| 2. Beschreibung..... | 6 |
| 3. Grundstück..... | 7 |
| 3.1 Erschließung..... | 7 |
| 3.2 Baurechtliche Situation..... | 7 |
| 3.3 Denkmalschutz..... | 7 |
| 4. Art und Mass der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung..... | 7 |
| 4.2 Flächen..... | 7 |
| 4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer..... | 8 |
| 5. Gebäude..... | 8 |
| 5.1 Allgemeiner Zustand..... | 8 |
| 5.2 Instandhaltungsrückstand..... | 8 |
| 5.3 Garagen/Stellplätze..... | 9 |
| 5.4 Außenanlagen..... | 9 |
| 6. Wertermittlung..... | 9 |
| 6.1 Definition..... | 9 |
| 6.2 Wertermittlungsverfahren..... | 10 |
| 6.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren..... | 10 |
| 7. Bodenwert..... | 11 |
| 7.1 Vergleichspreise..... | 11 |



| | |
|------------------------------------|----|
| 7.2 Bodenrichtwert..... | 11 |
| 7.3 Marktkonformer Bodenwert | 11 |
| 8. Ertragswert | 12 |
| 8.1 Rohertrag | 12 |
| 8.2 Bewirtschaftungskosten | 12 |
| 8.3 Liegenschaftszins..... | 14 |
| 8.4 Sonderwert Underrented | 15 |
| 8.5 Ertragswertberechnung | 16 |
| Verkehrswert..... | 17 |
| Literatur | 18 |
| Schlussbemerkung | 19 |

Muster



Übersichtsblatt

| | | |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Objektanschrift: | Dieselweg 183 90452 Nürnberg | |
| Auftraggeber: | Günther Kaufmann 90488 Mittelasbach, Schnaittacher Straße 32 | |
| Eigentümer: | Birgit & Günther Kaufmann als Erbengemeinschaft 90488 Mittelasbach, Schnaittacher Straße 32 | |
| Objektinformationen: | Baujahr (fiktiv): | 1975 |
| | Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| | Restnutzungsdauer: | 35 Jahre |
| Grundstück: | Gemarkung: | Gostenau |
| | Flurstück-Nr.: | 386/21 |
| Flächen: | Grundstücksgröße: | 300 m ² |
| | Gesamtwohnfläche: | 660 m ² |
| | Garagen-/Stellplätze: | 0 Stück |
| Bewertungszweck: | Ermittlung des Verkehrswertes | |
| Wertermittlungstichtag: | 19. Dezember 2020 | |
| Erstellungsdatum: | 1. März 2022 | |
| Wertbestimmendes Verfahren: | Ertragswert | |
| Kennzahlen | Bodenrichtwert pro m ² : | 1.700 € |
| | Bodenwert: | 510.000 € |
| | Jahresrohertrag: | 61.440 € |
| | Verkehrswert pro m ² : | 2.015 € |
| | Liegenschaftszinssatz: | 2,30 % |
| Verkehrswert: | 1.330.000 € | |



1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Nürnberg
Grundbuch von: Gostenau
Band: 270
Blatt: 16881
Gemarkung: Gostenau

| Grundstücksbezeichnung | FlurstückNr. | Gemarkung | Größe [m ²] | Rentierlicher | Rentierlicher |
|---|--------------|-----------|-------------------------|---------------|--------------------------|
| | | | | Anteil [v.H.] | Anteil [m ²] |
| Dieselweg 183, Wohnhaus, Werkstätte, Hofraum | 386/21 | Gostenau | 300,0 | 100 | 300,0 |
| Größe | | | | | 300 m² |

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine wertrelevanten Eintragungen.

Abteilung I:

Eigentümer Birgit und Günther Kaufmann als Erbengemeinschaft.

Abteilung II:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine wertrelevanten Eintragungen.

Abteilung III:

Eventuelle Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

1.2 Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes.



1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 24. Februar 2022 statt.

Teilnehmer:

- Günther Kaufmann (Auftraggeber)
- Peter B. Kohlmann (Sachverständiger).

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 13.10.2020
- Mieteraufstellung
- Planunterlagen
- Flächenberechnungen
- Energieausweis vom 07.08.2018

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Lageplan
- Bodenrichtwert
- Auskunft über Denkmalschutz

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

2. Beschreibung

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Gostenau im östlichen Innengürtel der Stadt Nürnberg. Die Infrastruktur des öffentlichen und individuellen Verkehrs ist sehr gut. Die Bauweise ist massiv und die Ausstattung ist normal.



3. Grundstück

3.1 Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück voll erschlossen ist und sämtliche Erschließungsbeiträge geleistet worden sind.

3.2 Baurechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet.

3.3 Denkmalschutz

Lt. Recherche im Internet (BayernViewer-denkmal) befindet sich das Grundstück in keinem Schutzgebiet und unterliegt auch selbst keinerlei Denkmalschutz.

4. Art und Mass der baulichen Nutzung

4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten Mehrfamilienhaus sowie einer „Werkstatt“ im Hof, die bei der Berechnung unberücksichtigt bleibt, da sie im momentanen Zustand keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

Das Wohnhaus hat weder einen barrierefreien Zugang noch einen Aufzug, die Türöffnungen sind nicht durchgängig breit genug (90 cm) und es fehlt in manchen Räumen ausreichend Bewegungsfläche. Ein behindertengerechte Nachrüstung ist mit großem Aufwand möglich.

4.2 Flächen

Flächen, Kubatur und Stellplätze

| | |
|----------------------|--------------------|
| Grundstücksgröße | 300 m ² |
| Gesamtwohnfläche ca. | 660 m ² |
| Garagen-/Stellplätze | 0 Stück |



4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. Die ImmoWertV Anlage 1 gibt einen Anhaltspunkt über anzunehmende Gesamtnutzungszeiten von baulichen Anlagen und Bauteilen. Bei den angegebenen Gesamtnutzungszeiten geht man davon aus, dass die baulichen und sonstigen Anlagen einer ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Nutzung als auch einer ordnungsgemäßen Unterhaltung unterliegen. Man unterscheidet dabei zwischen technischer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Das Gebäude wurde 1909 errichtet. Durch laufende Sanierungs-/Renovierungsarbeiten ergibt sich sachverständig ein fiktives Baujahr von 1975.

| Objektteil | Baujahr | GND | Alter | RND |
|------------|---------|----------|----------|----------|
| Wohnhaus | 1975 | 80 Jahre | 45 Jahre | 35 Jahre |

Angesetzte RND für das gesamte Objekt

RND

5. Gebäude

5.1 Allgemeiner Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die Wohnung macht einen gepflegten Gesamteindruck.

5.2 Instandhaltungsrückstand

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbare sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Bei der Besichtigung wurden kleinere Mängel festgestellt, die jedoch dem Alter geschuldet sind und somit durch die Alterswertminderung abgedeckt sind.



5.3 Garagen/Stellplätze

Nicht vorhanden.

5.4 Außenanlagen

Die Fahr- und Gehflächen sind gepflastert und die restliche unbefestigte Fläche begrünt.

6. Wertermittlung

6.1 Definition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Die Maßgeblichen Vorschriften finden sich in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.



6.2 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die 3 klassischen Wertermittlungsverfahren geregelt: Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren §§ 24 - 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 20 ImmoWertV geregelt. Für die Vergleichbarkeit veröffentlichen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte. Diese bieten eine Hilfestellung bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen jedoch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

Das Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren wird dann angewandt, wenn die erzielbaren Erträge (z. B. Mieteinnahmen) der Immobilie von besonderer Bedeutung sind. Das ist insbesondere bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien der Fall. Das Ertragswertverfahren ist die finanzmathematische Methode der Immobilienbewertung. Das Ergebnis ergibt sich durch den Reinertrag, der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Der Wert des Bodens ist beim Ertragswertverfahren getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren §§ 35- 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn die erzielbaren Erträge nicht maßgeblich für das Objekt sind. Es steht dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten für das Objekt im Vordergrund. Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Beim Sachwertverfahren werden die durchschnittlichen Herstellungskosten sämtlicher baulicher Anlagen ermittelt und im Rahmen einer Wertminderung wegen Alters an den Wertermittlungstichtag angepasst. Der Wert des Bodens wird, wie auch beim Ertragswertverfahren, getrennt ermittelt. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

6.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim zu bewertenden Objekt steht der erzielbare Ertrag im Vordergrund. Es handelt sich um eine typische Immobilie für das Ertragswertverfahren. Zur Anwendung kommt deshalb das in §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelte Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung.



7. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§ 26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§§ 40 - 45 ImmoWertV). 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. 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 Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

7.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen keine Vergleichspreise in ausreichender Zahl vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 26 Abs. 2 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

7.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg veröffentlichte zum Stichtag 31.12.2018 für das relevante Richtwertgebiet einen Bodenrichtwert von 1.700,00 € pro m² inkl. Erschließungskosten.

7.3 Marktkonformer Bodenwert

| Flurstück-Nr | Fläche | Ansatz | Bodenwert |
|-----------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| 386/21 Wohnhaus | 300 m ² | 1.700 €/m ² | 510.000,00 € |
| Gesamt | 300 m² | | 510.000,00 € |
| | | Bodenwert rund | 510.000,00 € |



8. Ertragswert

8.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein.

| Wohnhaus | Fläche/Stck | RoE/Einheit | RoE/Monat | RoE/Jahr |
|----------------------------|--------------------|-------------|-------------------|-----------------|
| Laden | 60 m ² | 7,00 € | 420,00 € | 5.040 € |
| Wohnung EG | 60 m ² | 7,70 € | 462,00 € | 5.544 € |
| Wohnungen 1. OG und 4. OG | 260 m ² | 7,90 € | 2.054,00 € | 24.648 € |
| Wohnungen 2. OG und 3. OG | 280 m ² | 7,80 € | 2.184,00 € | 26.208 € |
| Zwischenergebnis | 660 m ² | | 5.120,00 € | 61.440 € |
| Garagen | 0 Stück | 0,00 € | 0,00 € | 0 € |
| Zwischenergebnis Garagen | 0 Stück | | 0,00 € | 0 € |
| Rohertrag pro Monat | | | 5.120,00 € | |
| Rohertrag pro Jahr | | | | 61.440 € |

8.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist notwendig, um den Reinertrag des Wertermittlungsobjekts bestimmen zu können. Der Reinertrag ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag. Die Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig als Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, und als Mietausfallwagnis entstehen. Dabei bleiben durch Umlagen gedeckte Betriebskosten unberücksichtigt. Nicht umlegbare Betriebskosten (Eigentümerkosten) sind in den Instandhaltungskosten enthalten. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Dabei sind Erfahrungssätze anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.



| Verwaltungskosten | Fläche/Stk | RoE/Jahr | % RoE | Betrag |
|--------------------------|--------------------|-----------------|--------|-------------------|
| Wohnhaus | 660 m ² | 61.440 € | 6,00 % | 3.686,40 € |
| Garagen | 0 Stück | 0 € | 0,00 % | 0,00 € |
| Verwaltungskosten | | 61.440 € | | 3.686,40 € |

| Instandhaltungskosten | Fläche/Stk | RoE/Jahr | Kosten | Betrag |
|------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| Wohnhaus | 660 m ² | 61.440 € | 12 €/m ² | 7.920,00 € |
| Garagen | 0 Stück | 0 € | 0 €/St | 0,00 € |
| Instandhaltungskosten | | 61.440 € | | 7.920,00 € |

| Mietausfallwagnis | Fläche/Stk | RoE/Jahr | % RoE | Betrag |
|--------------------------|--------------------|-----------------|--------|-------------------|
| Wohnhaus | 660 m ² | 61.440 € | 3,00 % | 1.843,20 € |
| Garagen | 0 Stück | 0 € | 0,00 % | 0,00 € |
| Mietausfallwagnis | | 61.440 € | | 1.843,20 € |

Insgesamt stellen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt dar:

| Bewirtschaftungskosten | Fläche/Stk | RoE/Jahr | % RoE | Betrag |
|-------------------------------|--------------------|------------------|----------------|-----------------|
| Wohnhaus | 660 m ² | 61.440 € | 21,89 % | 13.450 € |
| Garagen | 0 Stück | 0 € | 0,00 % | 0 € |
| Bewirtschaftungskosten | | 61.440 € | 21,89 % | 13.450 € |
| Bewirtschaftungskosten | | 122.880 € | 21,89 % | 26.900 € |



8.3 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftzinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen. Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert. In der Praxis werden deshalb immer die Liegenschaftzinssätze der Gutachterausschüsse (sofern vorhanden) vorrangig verwendet werden.

| | | |
|---|-------------------|---------------|
| Basisliegenschaftszins Ø lt. GAA | | 2,20 % |
| Korrektur Gewerbeanteil | 8 % | 0,16 % |
| Korrektur Ø Wohnungsgröße | 66 m ² | -0,06 % |
| Korrektur Lage | mittel | 0,00 % |
| Objektspezifischer Liegenschaftszins | | 2,30 % |

Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von 2,30 % ist unter Berücksichtigung

- der Lage des Objektes
- der Art und Größe des Objektes
- der Bauqualität des Objektes
- der Vermietungssituation für derartige Objekte

marktkonform und angemessen.



8.4 Sonderwert Underrented

Der Rohertrag orientiert sich gemäß § 31 ImmoWertV an den nachhaltig erzielbaren Erträgen. Zur Bewertung wird von einer Anpassung günstigerer Mieten an das ortsübliche Vergleichsmietniveau im Rahmen der Grenzen des § 558 BGB ausgegangen. Da bei der Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrages gemäß ImmoWertV die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete jedoch bereits berücksichtigt ist, sind die Differenzen entsprechend den rechtlich zulässigen Erhöhungsschritten durch temporäre Sonderwerte auszugleichen. Auf die Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses kann im vorliegenden Fall zulässig vereinfachend verzichtet werden.

| | |
|---|--------------|
| tatsächlicher Mieteingang (p.a.) | 45.360,00 € |
| nachhaltig erzielbarer Rohertrag (p.a.) | 61.440,00 € |
| Sonderwert (p.a.) | -16.080,00 € |

| | |
|---------------------------|---------|
| Laufzeit Sonderwert: | 3 Jahre |
| Kapitalisierungszinssatz: | 2,30 % |
| Vervielfältiger: | 2,8671 |

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Sonderwert Underrented | -46.102,97 € |
|-------------------------------|---------------------|



8.5 Ertragswertberechnung

| | | |
|--|-----------|--------------------|
| Marktüblicher Jahresrohertrag | | 61.440 € |
| Bewirtschaftungskosten | | -13.450 € |
| Jahresreinertrag | | 47.990 € |
| Liegenschaftszinssatz | 2,30 % | |
| Bodenwertanteil bebautes Grundstück | 510.000 € | |
| Bodenwertverzinsung | | 11.730 € |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlage | | 36.260 € |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 35 Jahre | |
| Rentenbarwertfaktor (35 Jahre, 2,30 %) | 23,8616 | |
| Ertragswert der baulichen Anlage | | 865.222 € |
| Bodenwert | | 510.000 € |
| Zwischenwert | | 1.375.222 € |
| abzgl. Sonderwert Underrented (siehe Pkt. 8.4) | | -46.103 € |
| Ertragswert | | 1.329.119 € |
| Ertragswert rund | | 1.330.000 € |

Muster



Verkehrswert

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten dieser Art am Ertragswert. Da die Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen ermittelt wurden und sich der Ertragswert aus diesem Ansatz berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertragswertes nicht erforderlich. Die im Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt.

Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

1.330.000,00 €

(Einemilliondreihundertdreisigtausend EURO)

Muster



Literatur

Fachbücher/Onlinebibliotheken

Kleiber - ISBN 978-3-472-00431-8 (Loseblattwerk)

Entscheidungssammlungen zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung (EzGuG)

Kleiber, Simon - 9. Auflage, 2020 - ISBN 978-3-8462-1070-3

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Bielefeld, Fröhlich - 17. Auflage, 2020 - ISBN 978-3-658-20908-7

Flächen - Rauminhalte

Sprengnetter OnlineBibPro

<http://www.revugis.de/immobilien/wertermittlerportal/>

Gesetzestexte

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805).

WertR 06

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken - Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006. Nur noch in Teilen gültig.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) geändert worden ist.

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S 286) geändert worden ist.



Schlussbemerkung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Für das Kurzgutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beiträge entrichtet worden sind.



Mit dem Wertermittlungsauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Wertermittlungsauftrag und dem Kurzugutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung 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 (vgl. § 194 BauGB).

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 26, 40 - 45 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit erteilter Genehmigung gestattet.

Nürnberg, 20.09.2024


Peter B. Kohlmann

 **DIA Zert** *Qualität in der Immobilienwirtschaft*