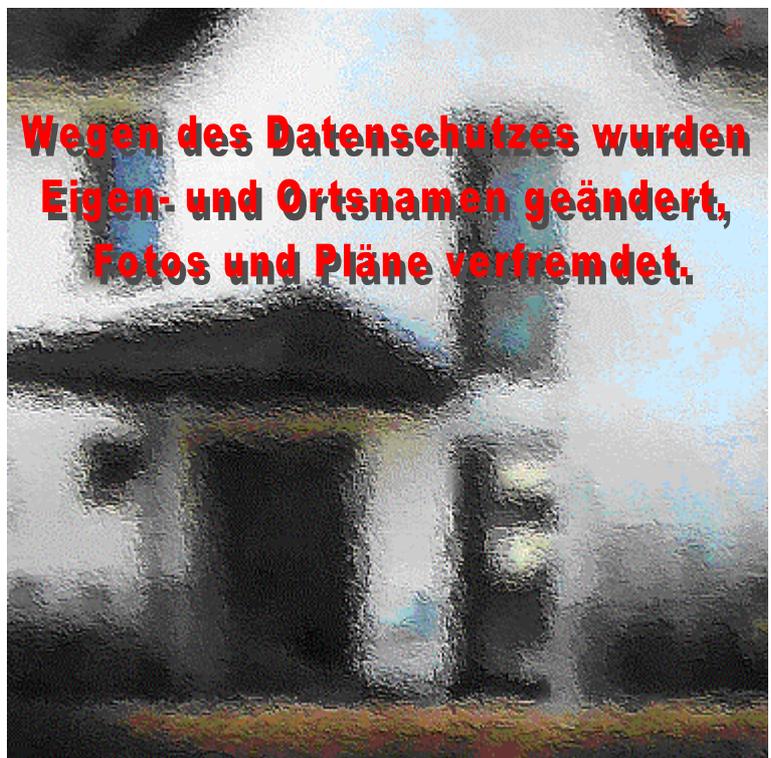


Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt	Grundstück mit Doppelhaushälfte
Adresse	99999 Klein Marktplätzchen, Ortsteil Markt Oberer Grüner Weg 135
Auftraggeber	Heinz Schmidt und Jutta Schmidt
Wertermittlungstichtag	30. April 2004



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

Telefon 0221 / 689 73 79
E-Mail sv@koetter-rolf.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Wertrelevante Angaben	6
Lage	6
Rechtliche Gegebenheiten	8
Bauliche Anlagen	9
Sonstiges	13
3 Wertermittlung	13
3.1 Sachwertverfahren	14
Bodenwert	15
Herstellungswert der baulichen Anlagen	15
Wertminderung wegen des Gebäudealters	18
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	19
Sachwert	22
3.2 Ertragswertverfahren	22
Rohertrag	23
Bewirtschaftungskosten	26
Restnutzungsdauer	26
Liegenschaftszinssatz	26
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	27
Bodenwert	28
Ertragswert	28
4 Verkehrswert	30

Übersicht

Grundstück mit Doppelhaushälfte in Klein Marktplätzchen - Markt	
Baujahr	1991
Grundstücksfläche	400 m ²
relativer Bodenwert	270 EUR/m ²
absoluter Bodenwert	108.000 EUR
Wohnfläche	121 m ²
Brutto-Grundfläche	258 m ²
Wertermittlungsstichtag	30.4.2004
Beendigung der Informationsbeschaffung	28.5.2004
Ortstermin	11.5.2004
Jahresrohertrag	11.170 EUR
Bewirtschaftungskosten	1.540 EUR
Restnutzungsdauer	77 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Gebäudeertragswert	142.000 EUR
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)	- 5.700 EUR
<u>Ertragswert</u>	<u>244.000 EUR</u>
Herstellungswert der baulichen Anlagen	200.400 EUR
Wertminderung wegen des Gebäudealters	16.600 EUR
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)	- 39.500 EUR
<u>Sachwert</u>	<u>252.000 EUR</u>
Marktanpassung	+ 3.000 EUR
Verkehrswert	255.000 EUR

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung als Grundlage für Entscheidungen über Ausbaumaßnahmen und die Beleihung des Grundstücks
Bewertungsobjekt	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt in</p> <p>99999 Klein Marktplätzchen, Ortsteil Markt</p> <p>Oberer Grüner Weg 135.</p> <p>Es ist mit einer unterkellerten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 bebaut. Das Wohngebäude wird von den Eigentümern selbst genutzt und befindet sich in einem guten Zustand.</p> <p>Die Grundstücksfläche beträgt 400 m², von denen 231 m² mit garagenähnlichen Lagergebäuden bestanden sind, die gewerblich genutzt werden. Hieran ist ein Nießbrauchsrecht bestellt.</p>
Eigentümer, Angaben im Grundbuch	<p>Im vorgelegten Grundbuchauszug sind als Eigentümer eingetragen:</p> <p>Eheleute Heinz Schmidt und Jutta Schmidt</p> <p>Amtsgericht Klein Marktplätzchen, Grundbuch von Westburg, Blatt 00001</p> <p>Gemarkung Westburg, Flur 01, Flurstück 0001</p> <p>Größe 400 m²</p>
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung fand am 11.5.2004 statt in Anwesenheit von:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Jutta Schmidt▪ Ludger Kötter-Rolf
Wertermittlungstichtag	<p>Wertermittlungstichtag ist der 30.4.2004.</p> <p>Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 28.5.2004 abgeschlossen.</p>
Für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">▪ Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 15. März 2000▪ Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte - vom 26. Oktober 1999▪ Notarvertrag (Nr. 1099) vom 22. Juli 1999, Ergänzungsurkunde über die Übertragung einer Teilfläche und die Bestellung eines Nießbrauchsrechtes▪ Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise in der Stadt Klein Marktplätzchen▪ mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis▪ eigene Recherchen und mündliche Auskunft über die planungs-

rechtliche Situation

- Unterlagen zum Bauantrag, die von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden
- Auskünfte und Informationen insbesondere der Eigentümer
- eigenes Aufmaß der Wohnflächen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

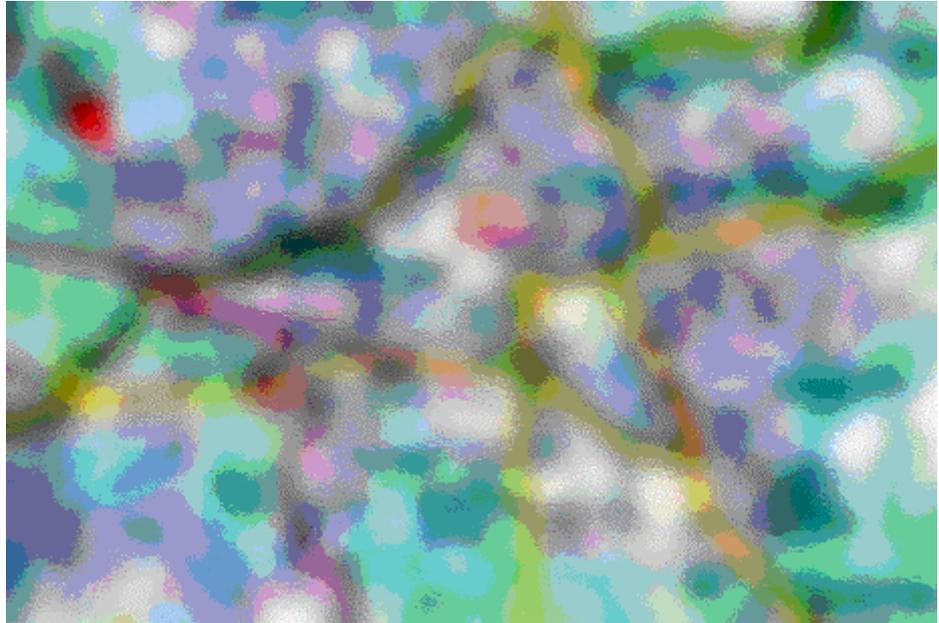
Wesentliche Literatur

- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Klein Marktplätzchen: Grundstücksmarktbericht 2004, Stadtgebiet Klein Marktplätzchen.
- Hausmann, Andrea: Anzuwendende Liegenschaftszinssätze. Unveröffentlichtes Manuskript eines Vortrags am 29. April 2005 in Bonn
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen / Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage. Bundesanzeiger Verlag, 2002.
- Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Neuwied; Kriftel: Luchterhand Verlag, 2001
- Möller, Kurt: Finanzmathematische Lösungen bei beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten wie Nießbrauch, Wohnungsrechte etc. in: GuG 2/2004, S. 102-107
- Sommer, Goetz / Piehler, Jürgen. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Haufe, Stand 2001
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht. 5., überarbeitete Auflage. Bauverlag, 1996

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Ausschnitt aus dem Stadtplan



Stadtteil

Klein Marktplätzchen, Stadtbezirk Westburg, Ortsteil Markt

Entfernungen

- zum Zentrum von Klein Marktplätzchen ca. 4,5 km
- zum Zentrum von Aberg-Hanstadt ca. 2,0 km
- zum Zentrum von Aberg ca. 13 km (Luftlinie)

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist durch zweigeschossige, überwiegend freistehende Wohnhäuser und die Nähe zum Wald und anderen naturnahen Freiflächen geprägt.

Verkehrsanbindung

- zur Anschlussstelle der Autobahn A 0 (Aberg-Hanstadt) ca. 5 km
- zu den Haltestellen der S-Bahn-Linie 00 Klein Marktplätzchen / Aberg / Unterheim in Klein Marktplätzchen-Homme und in Aberg-Hanstadt jeweils ca. 2 km
- Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind einige Parkplätze vorhanden. Auf dem Grundstück selbst befinden sich keine Parkplätze.

Immissionen

Bei dem Oberen Grünen Weg handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit normalem Verkehrsaufkommen. Insofern sind keine starken Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Sonstige wertrelevante Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum von Klein Marktplätzchen gedeckt werden.

Die Gesamtschule Westburg ist gut zu Fuß zu erreichen (Entfernung rd. 1 km).

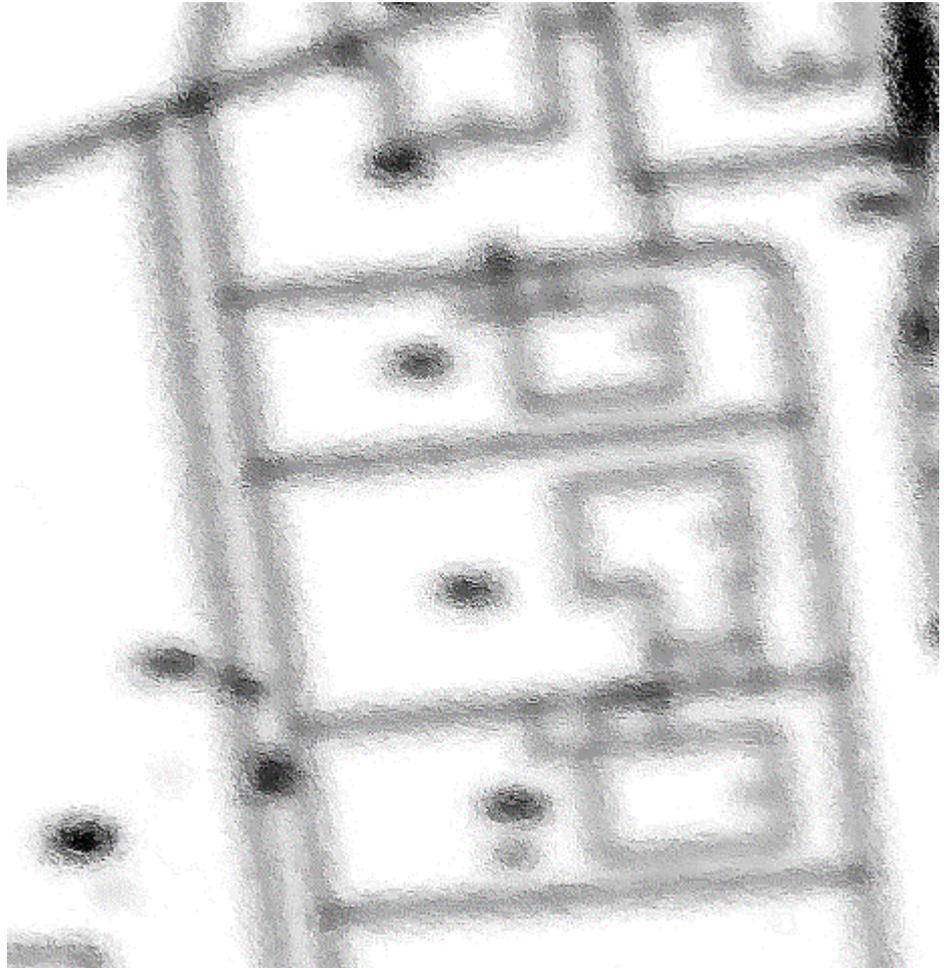
Lagebeurteilung

Der Grundstücksmarktbericht 2004, Stadtgebiet Klein Marktplätzchen, verwendet häufiger die Bodenrichtwertklassen 185 EUR/m² bis 275 EUR/m² und 280 EUR/m² bis 360 EUR/m². Der Bodenrichtwert der zu beurteilenden Lage liegt genau auf der Grenze. Die Lage ist hiernach an der oberen Grenze einer mittleren Wohnlage anzusiedeln.

Im Mietspiegel für das Stadtgebiet Klein Marktplätzchen wird eine gute Wohnlage gleichgesetzt mit ruhigen Wohngebieten. Eine sehr gute Wohnlage muss zusätzlich noch eine aufgelockerte Bebauung und eine verkehrsgünstige Grünlage aufweisen.

Insgesamt ist die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks als gut zu bezeichnen.

Ausschnitt aus der Flurkarte (Maßstab angepasst)



Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit	<p>Die Form des Grundstücks ist annähernd rechteckig und verbreitert sich von 8,10 m (Straßenfront) auf 9,80 m für die rückwärtige Teilfläche. Die Grundstückstiefe ist rd. 43 m.</p> <p>Eine eingeschränkte Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ist baurechtlich zulässig. Die Errichtung weiterer Wohngebäude oder Garagen scheitert daran, dass sie nicht über das Grundstück erschlossen werden können</p>
Fazit: Relevanz für den Verkehrswert	<p>Die Lagequalität drückt sich im Bodenwert aus.</p>

Rechtliche Gegebenheiten

Eigengenutztes Haus	<p>Die gesamte Doppelhaushälfte wird von der Familie der Eigentümer selbst bewohnt.</p>
Im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten	<p>In der 2. Abteilung des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) gibt es in dem vorgelegten Grundbuchauszug keine Eintragungen.</p> <p>Von den Eigentümern wurde aber ein Notarvertrag vorgelegt, nach dem für den rückwärtigen Teil des Grundstücks ein Nießbrauchsrecht bestellt ist. Dieses sollte nicht grundbuchrechtlich gesichert werden.</p>
Baurecht	<p>Nach Recherchen bei der Stadt Klein Marktplätzchen liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.</p> <p>Das Baugebiet ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung mit einzelnen, wenig störenden gewerblichen Nutzungen. Es herrscht eine offene, maximal 2-geschossige Bauweise vor.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück entspricht der typischen Bauweise und Nutzung in dem Wohngebiet und ist so 1990 genehmigt worden.</p>
Dachausbau ohne Baugenehmigung	<p>Das Dachgeschoss ist kurz nach Errichtung des Gebäudes ohne baurechtliche Genehmigung wohnlich ausgebaut worden. Möglicherweise kann der Ausbau nachträglich legalisiert werden, wenn einige Brandschutz- und Wärmedämmauflagen erfüllt würden.</p>
Baulasten	<p>Nach mündlicher Auskunft sind in dem Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.</p>
Abgabenrechtliche Situation	<p>Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht-steuerlichen Abgaben mehr zu entrichten waren. Da der Neubau aber in einem älteren Wohngebiet mit vollständig ausgebauter Infrastruktur errichtet wurde und die Eigentümer das Haus erst einige Jahre nach dessen Fertigstellung erwarben, sind solche Beiträge und Abgaben</p>

am Stichtag wahrscheinlich bereits bezahlt worden. Sie werden deshalb hier nicht berücksichtigt.

Fazit: Relevanz für den Verkehrswert

- werterhöhend: Baurecht
- wertmindernd: a) Belastung durch ein Nießbrauchsrecht, b) fehlende Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Ansicht der Südfassade, Straßenansicht



Baujahr

Nach den Unterlagen der Eigentümer wurde die Baugenehmigung im März 1990 erteilt und die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus im November 1990 durchgeführt. Es wird deshalb unterstellt, dass das Gebäude 1991 fertig gestellt wurde.

Nutzung

Das Haus wurde als Anbau an das vorhandene Wohnhaus erbaut. Es wurde so geplant und erstellt, dass es als rechtlich selbstständige Doppelhaushälfte verkauft oder vermietet werden kann. Tatsächlich wurde es anfangs vermietet.

Ansicht der Westfassade



Bauweise

- zweigeschossig
- Dachgeschoss ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Glaswolle-dämmung
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- Betonkellerdecken; Betongeschossdecken
- Putzfassade
- Treppenaufgang mit Betontreppe
- übliche Außenanlagen (Zaun, Hecke, Zuweg, Vorgarten)

Wesentliche Aus- stattungsmerkmale

Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale aller wohnlich nutzbaren Flächen, einschließlich Hobbyraum im Keller und Dachgeschoss, sind:

- Bodenbeläge: Wohnräume mit lasierten Holzdielen; Hobbyraum mit Laminatboden; Flure und Treppen mit großformatigen Fliesen; Küche, Gäste-WC und Bad mit Kacheln
- Wände und Decken tapeziert und gestrichen (Raufaser)
- Lasierete Holzfenster mit Isolierverglasung

Grundriss- zeichnungen

Die Grundrisszeichnungen wurden dem Bauantrag entnommen. Abweichungen des gegenwärtigen Zustandes werden angegeben.

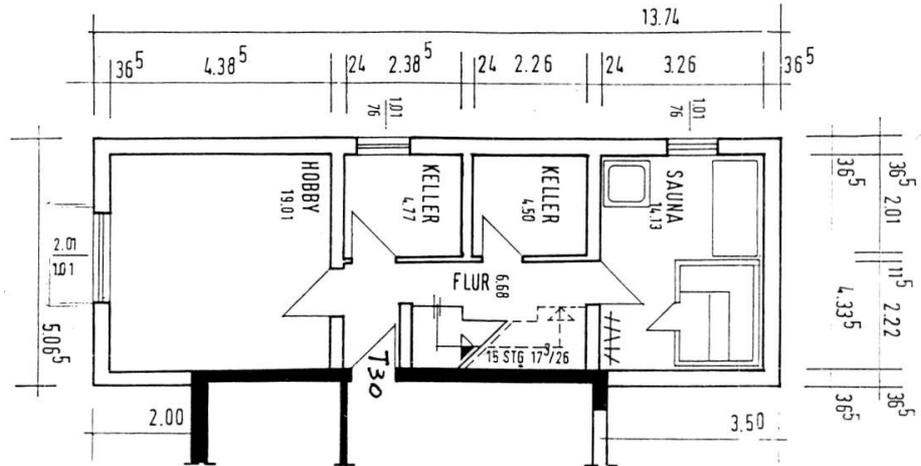
Auf die Anfertigung einer eigenen Grundrisszeichnung für das ohne Baugenehmigung ausgebaute Dachgeschoss wurde verzichtet.

Besonderheiten des Kellergeschosses

- Fußböden überwiegend Zementestrich

- Wände und Decken gestrichen
- Aufteilung: Hobbyraum, 3 Kellerräume

**Grundriss des Keller-
 geschosses (KG)**

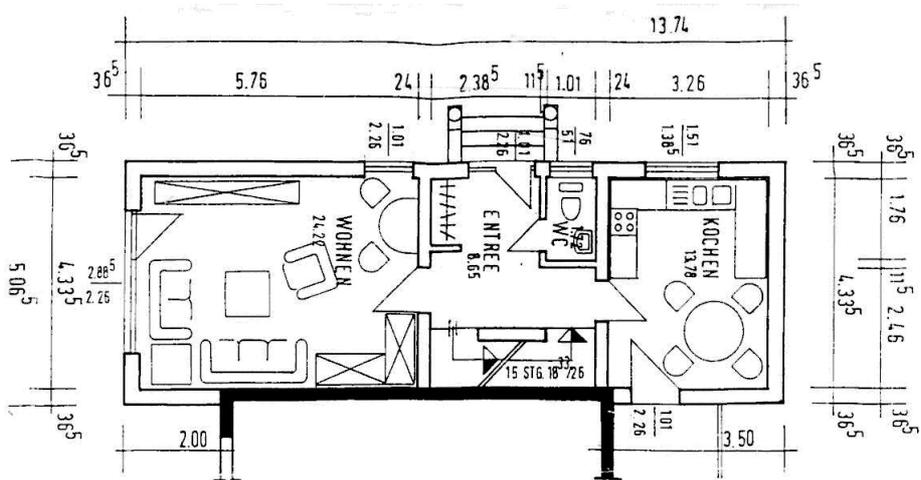


Die eingezeichnete Sauna wurde nicht gebaut. Der Hobbyraum wurde durch eine Längswand zur Abtrennung haustechnischer Anlagen verschmälert.

**Besonderheiten des
 Erdgeschosses**

- Gäste-WC mit Waschbecken, raumhoch gefliest
- Aufteilung: Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC, Flur, Treppenaufgang

**Grundriss des Erd-
 geschosses (EG)**



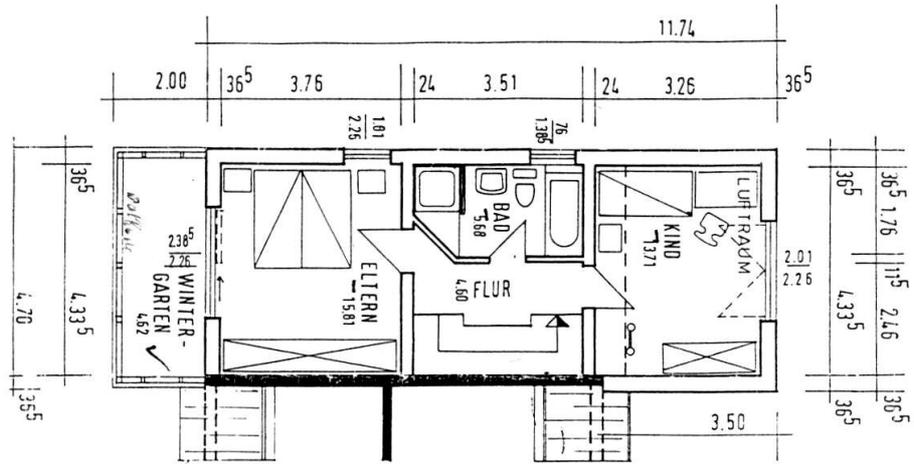
**Besonderheiten des
 Obergeschosses**

- Bad mit Wanne und Dusche, Waschbecken, WC, wandhoch gefliest
- Aufteilung: 2 Zimmer, Flur, Bad, Terrasse, Treppe

**Besonderheiten des
 Dachgeschosses**

- Aufteilung: 1 Zimmer, Galerie, Flur
- maximale Raumhöhe 2,35 m

Grundriss des Obergeschosses (OG)



Der eingezeichnete Wintergarten wurde nicht gebaut. Es wurde nur die Terrasse errichtet.

Zustand des Gebäudes

Die Wohnungen befinden sich in einem guten Unterhaltungszustand. Wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird für die Ermittlung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Aus den Bauplänen wurde folgende Brutto-Grundfläche entnommen:

KG + EG je	rd. 70 m ²
OG + DG je	<u>rd. 59 m²</u>
	rd. 258 m ²

Wohnlich nutzbare Fläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde nach eigenem Aufmaß in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

KG	rd. 14 m ²
EG + OG	rd. 88 m ²
DG	<u>rd. 19 m²</u>
	rd. 121 m ²

Bei der Flächenberechnung wurde die Terrasse im OG mit einem Viertel ihrer Fläche berücksichtigt.

Fazit: Relevanz für den Verkehrswert

- werterhöhend: Wohnfläche in der Ertragswertberechnung, Brutto-Grundfläche in der Sachwertberechnung
- wertmindernd: Gebäudealter über die Alterswertminderung im Sachwertverfahren, über die Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit Bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung Das Grundstück wird von dem Oberen Grünen Weg aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Brandschutz Für den dauernden Aufenthalt im Dachgeschoss fehlt mindestens ein anleiterbares Fenster mit ausreichenden Abmessungen.

Anmerkung Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Fazit: Relevanz für den Verkehrswert

- wertmindernd: geringe Mängel beim Brandschutz

3 Wertermittlung

Begründung der Verfahrenswahl Doppelhaushälften werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV 88). Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach

nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“¹

Das Bewertungsgrundstück könnte aber auch ohne weiteres vermietet werden und wurde auch anfangs vermietet. Vermietete Objekte werfen einen Ertrag ab. Ihr Verkehrswert wird deshalb auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt (§§ 15 – 20 WertV).

Auch wenn nach dem Charakter des Bewertungsgrundstücks das Sachwertverfahren zu einem angemessenen Verkehrswert führt, wird das Ertragswertverfahren hier stützend angewendet.

3.1 Sachwertverfahren

Grundgedanke

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgroßen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Dies sind im vorliegenden Fall das Nießbrauchsrecht an einer Teilfläche und die fehlende Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses.

Die Eingangsgroßen im Sachwertfahren sind:

	Bodenwert
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen
-	Wertminderung wegen des Gebäudealters
±	Korrektur wegen sonstiger Umstände
=	Sachwert

Aus dem so ermittelten Verkehrswert wird mittels Marktanpassungsfaktoren der Verkehrswert abgeleitet.

Modellkonforme Eingangsgroßen

Die Marktanpassungsfaktoren werden vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet. Um sie heranziehen zu können, müssen die gleichen Eingangsgroßen verwendet werden (Modellkonformität).

Im konkreten Fall ist insbesondere zu beachten, dass die Gesamtnutzungsdauer mit 90 Jahren angesetzt wird und die Wertminderung wegen des Gebäudealters nach Ross vorgenommen wird (siehe S. 18).

¹ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

Bodenwert

Bodenrichtwerte

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Klein Marktplätzchen liegen zum Stichtag 1.12.2004 zwei Bodenrichtwerte für die Umgebung des Oberen Grünen Weges vor. Beide Richtwerte gelten für die Nutzungsart Wohnen, eine zweigeschossige Bauweise, eine Grundstückstiefe 35 m und den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Angaben zur Größe der Richtwertgrundstücke wurden nicht gemacht.

Die beiden Bodenrichtwerte weichen mit 280 EUR/m² und 285 EUR/m² nur geringfügig voneinander ab.

Bodenwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Grundstücksbreite und -tiefe an (Grundstücksmarktbericht 2004, S. 56). Für die hier zutreffende Kategorie ist der Umrechnungskoeffizient 95 (Breite: 8,0 m – 11,0 m; Tiefe: 40,1 m – 45,0 m). Der relative Bodenwert beträgt:

$$285 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95 = 270,75 \text{ EUR/m}^2$$

rd. 270 EUR/m²

Das Grundstück umfasst 400 m². Der absolute Bodenwert berechnet sich auf:

$$400 \text{ m}^2 \times 270 \text{ EUR/m}^2 = \underline{108.000 \text{ EUR}}$$

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe - oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten genommen. Solche Kosten, die sogenannten Normalherstellungskosten, sind für verschiedenste Gebäudetypen in der Anlage 7 zur WertR 2002 aufgeführt. Dort werden folgende Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2000 (NHK 2000) angegeben:

Bauweise: Einfamilien-Reihenhaus, Kopfhäuser (= Doppelhaushälfte)

Geschosse: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Ausstattungsstandard: mittel

Baujahr: 1985 - 1999

Normalherstellungskosten: 700 – 760 EUR/m² BGF

Die Normalherstellungskosten für das Baujahr 1991 betragen linear interpoliert 728 EUR/m² Brutto-Grundfläche (BGF).

Anpassung der NHK wegen fehlender Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau

Das Dachgeschoss ist ohne Einholung einer Baugenehmigung ausgebaut worden. Solche ungenehmigten Dachausbauten kommen in eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern häufig vor. Sie werden wie selbstverständlich als Gäste-, Arbeits- oder Spielzimmer aber auch als Wohnraum genutzt. Das Risiko im Brandfall tragen die Eigentümer für ihre Familie selbst.

Ob dieser Dachausbau nachträglich mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand genehmigungsfähig gestaltet werden kann, ist in diesem Verkehrswertgutachten nicht abschließend zu klären (siehe hierzu auch Seite 25).

Um diese Unsicherheit zu berücksichtigen, werden die anzusetzenden Normalherstellungskosten reduziert. Für den ansonsten gleichen Haustyp und das gleiche Baujahr, aber ohne ausgebauten Dachgeschoss betragen sie 668,33 EUR/m² BGF.

Angesichts der aufzuwendenden Kosten für einen genehmigungsfähigen Ausbau des Dachgeschosses und des Risikos, dass die Genehmigung versagt werden könnte, scheinen Normalherstellungskosten, die etwa in der Mitte zwischen den Normalherstellungskosten mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss liegen, angemessen.

Die anzusetzenden Normalherstellungskosten werden wegen des ungenehmigten Dachausbaus reduziert auf:

700 EUR/m² BGF

Herstellungskosten, die zwischen 690 EUR/m² BGF und 710 EUR/m² BGF variieren, verändern den Verkehrswert um weniger als ±1 %. Zur

Korrekturfaktoren

Die NHK 2000 geben bundesweite durchschnittliche Herstellungskosten an. Die Baupreise unterscheiden sich aber regional. Deshalb werden die tabellierten Werte mit einem Faktor für das Bundesland und einem weiteren Faktor für die Ortsgröße korrigiert, wenn der örtliche Gutachterausschuss nicht eigene Umrechnungsfaktoren bereit stellt.

Der Grundstücksmarktbericht 2004 für das Stadtgebiet Klein Marktplätzchen macht keine Angaben zu solchen Faktoren. Deshalb muss auf die in der Literatur genannten Korrekturfaktoren zurückgegriffen werden.

Regionalfaktor für NRW	0,9 – 1,0,	gewählt 0,95
Faktor für die Ortsgröße (50.000 – 500.000 Einwohner)	0,95 – 1,05,	gewählt 1,0

Der Korrekturfaktor für das regionale und lokale Baupreisniveau ist:

0,95 x 1,0 = 0,95

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Außerdem muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungstichtag berücksichtigt werden. Der Baupreisindex in NRW für Wohngebäude war (Basis 2000 = 100):

$$2000 = 100,0$$

$$\text{Februar 2004} = 100,5$$

Der Umrechnungsfaktor für die Baupreisentwicklung ist:

$$100,5 / 100,0 = 1,005$$

Baunebenkosten

Unter den Baunebenkosten werden alle nicht-baulichen Kosten zusammengefasst. Dies sind hauptsächlich: Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtsgebühren, Honorare für Architekten und Makler sowie Kosten der Zwischenfinanzierung.

In der WertR, Anlage 7 (NHK 2000), werden die Baunebenkosten für Doppelhäuser mit 14 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angegeben.

Die Baunebenkosten werden berücksichtigt mit dem Faktor:

$$1,14$$

Gesamtfaktor für Anpassungen

Der Gesamtfaktor für die vorgenannten Anpassungen ergibt sich Multiplikation der Einzelfaktoren:

für das regionale und lokale Baupreisniveau	0,95
x für die Baupreisentwicklung	1,005
x für die Baunebenkosten	<u>1,14</u>
= Gesamtfaktor	1,088

relative Herstellungskosten

Die für das Bewertungsgrundstück anzusetzenden Herstellungskosten einschließlich der Baunebenkosten sind:

$$700 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} \times 1,088 = 761,60 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF}$$

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Brutto-Grundfläche wurde aus den Bauplänen mit 258 m² ermittelt. Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten für das Wohnhaus:

$$761,60 \text{ EUR/m}^2 \text{ BGF} \times 258 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 196.492,80 \text{ EUR}$$

rd. 196.500 EUR

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den hier erfassten Außenanlagen zählen nicht die Anpflanzungen. Diese sind im Bodenwert enthalten.

Im Bewertungsfall handelt sich um die Herstellungskosten von Wegen und Zäunen. Diese werden in der weit verbreiteten Praxis mit einem Prozentsatz von den Herstellungskosten der Gebäude ermittelt. Bei einfachen Anlagen werden 2 - 4 % angesetzt.

Der kleinere vordere Grundstücksteil ist umgebungstypisch mit Zuweg und Zäunen gestaltet, während der hintere unter Nießbrauch stehende Grundstücksteil erst später gestaltet werden kann (siehe hierzu S. 21). Es wird deshalb hier nur der untere Wert angesetzt, so dass die Her-

stellungskosten der Außenanlagen sich berechnen auf:

$$172.340 \text{ EUR} \times 0,02 = 3.446,88 \text{ EUR}$$

rd. 3.450 EUR

Herstellungswert der baulichen Anlagen	Herstellungskosten des Wohnhauses	196.500 EUR
	+ Außenanlagen	<u>3.450 EUR</u>
	= Herstellungswert der Baulichen Anlagen	199.950 EUR
		rd. <u>200.000 EUR</u>

Wertminderung wegen des Gebäudealters

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z.B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger.

Für diesen Gebäudetyp wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 – 100 Jahren empfohlen.

Das Wohnhaus entspricht in seiner massiven Bauweise dem Standard. Es ist deshalb in der Mitte der vorgenannten Spanne bei 80 Jahren anzusiedeln.

Weil der örtliche Gutachterausschuss bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 90 Jahren ansetzt², wird sie hier ebenfalls mit 90 Jahren gewählt. Zur Begründung siehe S. 14.

Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters – zum Wertermittlungsstichtag sind das 13 Jahre - von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) ermittelt.

Im Bewertungsfall ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

$$90 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre} = 77 \text{ Jahre}$$

Wertminderung wegen des Gebäudealters

Es gibt verschiedene Vorschläge, den Wertverlust eines Gebäudes über die Zeit zu bestimmen. Häufig werden die lineare Wertminderung und die Ross'sche Abschreibungskurve verwendet. Die Wertminderung nach Ross ist zu Beginn und gegen Ende der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer geringer als bei der linearen Wertminderung. Die lineare Wertminderung wird für gewerbliche Objekte, die nach Ross häufig für private Objekte benutzt.

² Grundstücksmarktbericht 2004, Stadtgebiet Klein Marktplätzchen, S. 59

Da der örtliche Gutachterausschuss zur Ableitung der Marktpassungsfaktoren die Alterswertminderung nach Ross benutzt hat, wird sie auch hier verwendet. Die Alterswertminderung wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$0,5 \times (\text{Gebäudealter}^2 / \text{GND}^2 + \text{Gebäudealter} / \text{GND})$$

mit GND = Gesamtnutzungsdauer

Bei der gewählten GND vom 90 Jahren und der sich daraus ergebenden RND von 77 Jahren beträgt die Alterswertminderung nach Ross 0,083 das sind 8,3 %. Die Wertminderung wegen des Gebäudealters ergibt sich durch Multiplikation dieses Faktors mit den Herstellungswert der baulichen Anlagen:

$$200.000 \text{ EUR} \times 0,083 = 16.600,00 \text{ EUR}$$

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Nießbrauch

Durch den Nießbrauch wird eine Sache derart belastet, dass zumeist einer Person sämtliche Nutzungen erlaubt sind. Dieses Recht ist nicht übertragbar und nicht vererblich. Es erlischt mit dem Tod des Nießbrauchers. Das Recht ist an das Grundstück gebunden. Also haben auch Käufer des Grundstücks diese Belastung hinzunehmen.

Der Nießbraucher übernimmt in der Regel nahezu alle Rechte und Pflichten des Eigentümers.

Inhalt des Nießbrauchs

Die Doppelhaushälfte ist 1990/1991 von Klaus und Anna Schmidt, den Eltern von Heinz Schmidt, auf dem damals noch ungeteilten Flurstück 3402 als Anbau an das vorhandene Wohnhaus errichtet worden. Mit dem Kauf des Hauses durch Heinz Schmidt erwarb dieser gleichzeitig eine Grundstücksfläche von 169 m². Diese reichte jedoch für die erforderlichen Abstandsflächen nicht aus.

Deshalb übertrugen die Eltern von Heinz Schmidt ihm mit Notarvertrag vom 22. Juli 1999 eine weitere Teilfläche von 239 m². Im Gegenzug behielten sie sich ein lebenslängliches unentgeltliches Nießbrauchsrecht an dieser Teilfläche vor.

Auf eine grundbuchrechtliche Sicherstellung des Nießbrauchsrechtes wurde verzichtet.

Die Nießbraucher übernahmen alle Rechte und Pflichten. Eine Übertragung des Rechts an Dritte wurde ausgeschlossen. Nachdem Klaus Schmidt verstarb, ist Anna Schmidt die einzige Nießbraucherin.

Belastungen durch den Nießbrauch

Anna Schmidt hat die auf dieser Teilfläche befindlichen Lagergebäude an einen Handel mit Ersatzteilen verpachtet. Da die Pachteinnahmen ihre wirtschaftliche Grundlage darstellt, ist mit einer vorzeitigen Aufgabe des Nießbrauchsrechtes nicht zu rechnen.

Der mit dem Nießbrauchsrecht belastete Grundstücksteil wird bei ver-

gleichbaren Wohnhäusern als Garten genutzt. Solange also das Nießbrauchsrecht besteht, d.h. für die Lebenszeit von Anna Schmidt, müssen die Eigentümer auf die Nutzung eines hausnahen Gartens verzichten. Dies ist der einzige, wenn auch ein gravierender Nachteil.³

Der Nießbrauch belastet den Wert des Grundstücks. Der Verkehrswert muss deshalb angemessen gesenkt werden.

Wertminderung wegen des Nießbrauchs

Eine angemessene Korrektur wäre, dass der Erwerber den Kaufpreis für die belastete Teilfläche erst zahlt, wenn er auch diese Teilfläche nutzen kann. Da aber wegen der Abstandsflächen sofort das gesamte Grundstück erworben werden muss, ist der Kaufpreis für die belastete Teilfläche abzuzinsen.

Der gleiche Korrekturbetrag ergibt sich, wenn die Erträge aus einer fiktiven Verpachtung dieser Teilfläche abgezogen werden, vorausgesetzt, es wird der gleiche Liegenschaftszinssatz und die gleiche Laufzeit verwendet.

Üblicherweise werden für die Berechnung des Wertes eines Nießbrauchsrechtes Leibrentenbarwertfaktoren verwendet. Diese basieren auf der durchschnittlichen Lebenserwartung des Nießbrauchers, die aus den Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes entnommen werden kann.

Weil mit einem Nießbrauchsrecht belastete Grundstücke meist nur mit zusätzlichen Abschlägen⁴ verkauft werden können, wurde häufiger vorgeschlagen, statt der Lebenserwartungen aus den Sterbetafeln die in der Versicherungswirtschaft benutzten höheren Restlebenserwartungen zu verwenden.⁵ Die von Kleiber/Simon/Weyers hiergegen vorgebrachten Bedenken treffen im konkreten Fall nicht zu.⁶ Statt einen nachträglichen Wertabschlag anzubringen, dessen Höhe schwer zu begründen ist, wird deshalb hier die um Überlebenswahrscheinlichkeiten erhöhte Restlebenserwartung⁷ nach der DAV-Sterbetafel verwendet.

Diese Wahl bewirkt einen Abschlag auf den Verkehrswert von knapp 3 %. Diese Höhe erscheint plausibel, weil das Nießbrauchsrecht im Bewertungsfall insgesamt weniger als üblich in die Nutzbarkeit des Grundstücks eingreift.

³ Aufgrund der verwandtschaftlichen Beziehungen können die derzeitigen Eigentümer den großzügigen Garten im rückwärtigen Teil des Nachbargrundstücks benutzen. Möglicherweise würde dies auch anderen Eigentümern gestattet. Da dieses Recht aber nicht zugesichert werden kann, muss es bei der Wertermittlung außer Betracht bleiben.

⁴ Verschiedentlich wird von Wertabschlägen bis zu 50% berichtet, wenn das Nießbrauchsrecht sehr umfassend ist. Siehe Kleiber/Simon/Weyers, 4. Aufl. 2002, VII Rn. 356, S. 2302

⁵ Auch die finanzmathematische Lösung von Möller enthält de facto diesen Vorschlag. GuG, 2/2004, S. 102 ff

⁶ Es wird vor allem darauf hingewiesen, dass die Daten der DAV-Sterbetafeln aus Bevölkerungskreisen mit einer geringeren Sterblichkeit gewonnen wurden, wie sie für Versicherte mit einer Privatrente oder einer Lebensversicherung typisch ist. Die Nießbraucherin ist diesen Bevölkerungskreisen aber zuzurechnen. Siehe Kleiber/Simon/Weyers, 4. Aufl. 2002, IX Anhang 3.6.2, S. 2564

⁷ Vereinfacht ausgedrückt, wird auf die durchschnittliche Lebenserwartung die dem Lebensjahr nach Ablauf der durchschnittlichen Lebenserwartung entsprechende durchschnittliche Lebenserwartung aufgeschlagen.

Rechengang zur Wertminderung wegen des Nießbrauchs

Frau Anna Schmidt, geboren am 22.8.1933, war zum Wertermittlungsstichtag 70,5 Jahre alt. Ihre Restlebenserwartung nach der DAV-Sterbetafel 94R ist 21,62 Jahre.⁸ Der verwendete Liegenschaftszinssatz beträgt 3,5 %.

Der Wert der Teilfläche ist ohne die Belastung durch den Nießbrauch

$$239 \text{ m}^2 \times 270 \text{ EUR/m}^2 = 64.530 \text{ EUR}$$

Da dieser Betrag gedanklich erst in 21,62 Jahren fällig wird, ist er mit 3,5 % über diesen Zeitraum abzuzinsen. Der Abzinsungsfaktor beträgt

$$1 / (1,035^{21,62}) = 0,4753$$

Der Barwert der belasteten Teilfläche zum Wertermittlungsstichtag ist

$$64.530 \text{ EUR} \times 0,4753 = 30.671,11 \text{ EUR}$$

Die Wertminderung ergibt sich aus der Differenz der Werte der Teilfläche im belasteten und im unbelasteten Zustand:

$$64.530,00 \text{ EUR} - 30.671,11 \text{ EUR} = 33.858,89 \text{ EUR}$$

rd. 33.860 EUR

Herrichtungskosten nach Beendigung des Nießbrauchs

Es ist anzunehmen, dass nach Beendigung des Nießbrauchs auf der dann für die Eigentümer verfügbaren Teilfläche ein Garten angelegt wird. Möglicherweise wird zwar die gewerbliche Nutzung noch einige Zeit fortgeführt, doch dürfte es das vorrangige Interesse sein, baldmöglichst eine hausnahe Freifläche zum ungestörten Aufenthalt zu bekommen.⁹

Es sind deshalb noch die Kosten für den Abriss der Lagergebäude und für die Herrichtung der Freiflächen wertmindernd anzusetzen. Diese müssen ebenfalls abgezinst werden, da sie erst später aufgewendet werden müssen.

Die Abriss- und Erdarbeiten können in einem Zuge durchgeführt werden. Deshalb werden vergleichsweise niedrige Einheitspreise angesetzt.

- Für den Abbruch und die Entsorgung des Bauschutts:

$$\text{rd. } 350 \text{ m}^3 \text{ umbauter Raum} \times 15 \text{ EUR/m}^3 = 4.950 \text{ EUR}$$

$$\text{Risikozuschlag für die Entsorgung rd. } 20 \% = 1.000 \text{ EUR}$$

- Für die Herstellung der Außenanlagen:

$$239 \text{ m}^2 \times 25 \text{ EUR/m}^2 = 5.975 \text{ EUR}$$

Die auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Herrichtungskosten von 11.925 EUR betragen:

⁸ Linear interpoliert aus den Tabellenwerten für die vollen Lebensjahre nach Kleiber/Simon/Weyers, 4. Aufl. 2002, IX Anhang 3.6.2, S. 2565

⁹ Über die Konditionen einer tragfähigen Einigung zwischen benachbarten Eigentümern ohne verwandtschaftliche Beziehungen über die gemeinsame gewerbliche Nutzung sowie deren Wirtschaftlichkeit kann bei dem hier betrachteten Zeitraum von über 20 Jahren nur spekuliert werden.

11.925,00 EUR x 0,4753 = 5.667,94 EUR
rd. 5.670 EUR

Gesamte Wertminderung infolge des Nießbrauchs

Die aufgrund des belastenden Nießbrauchs an einer Teilfläche angesetzten Wertminderungen belaufen sich auf insgesamt:

▪ Wertminderung wegen entgangener Grundstücksnutzung	33.860 EUR
▪ Herrichtungskosten nach Beendigung des Nießbrauchs	5.670 EUR

	39.530 EUR
	rd. <u>39.500 EUR</u>

Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	200.000 EUR
- Wertminderung wegen des Gebäudealters	./. 16.600 EUR
+ Bodenwert	108.000 EUR
- Belastungen durch das Nießbrauchsrecht	./. <u>39.500 EUR</u>
Sachwert	251.900 EUR
Der Sachwert wurde ermittelt mit:	rd. <u>252.000 EUR.</u>

3.2 Ertragswertverfahren

Eingangsgroßen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Ertragswertes der baulichen Anlagen und des Bodenwertes. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgroßen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Außerdem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall das Nießbrauchsrecht an einer Teilfläche.

Der Rechengang im Ertragswertfahren ist:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag

- Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)
- = Gebäudereinertrag
- x Vervielfältiger (Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- ± Korrektur wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
- + Bodenwert
- = Ertragswert

Aus dem so ermittelten Ertragswert wird in der Regel ohne weitere Anpassungen der Verkehrswert abgeleitet.

Rohrertrag

Nachhaltig erzielbarer Rohrertrag (Miete)

Bei dem nachhaltig erzielbaren Rohrertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z.B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuern). Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man von den derzeitig erzielbaren Mieten aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen.

Die derzeitig erzielbare Miete wird in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Klein Marktplätzchen ermittelt.¹⁰ Demnach kann die Doppelhaushälfte folgenden Kategorien zugeordnet werden:

- Baujahr nach dem 1.1.1990
- gute Wohnlage
- ohne besondere Ausstattung

Für diese Merkmale wird folgende Mietpreisspanne angegeben:

7,65 - 8,70 EUR/m²

Mit Verweis auf den Bodenrichtwert, der auf der Grenze zwischen einer mittleren und einer guten Lage liegt (siehe S. 7), wird die Mietpreisspanne eingengt auf das untere Drittel für eine gute Wohnlage, also 7,65 - 8,00 EUR/m². Für mittlere Wohnlagen werden im Mietspiegel 7,15 - 7,95 EUR/m² genannt. Somit scheint es plausibel, als nachhaltig erzielbaren Mietpreis 8,00 EUR/m² anzunehmen.

Die Mieten für Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² liegen im Durchschnitt um rd. 7 % über den Angaben im Mietspiegel¹¹. Das Bewertungsobjekt entspricht trotz einiger Vorbehalte zum Status der anrechenbaren Wohnfläche, die nachfolgend erläutert werden, den Merkmalen. Damit wäre als Mietpreis anzusetzen:

¹⁰ Auszug aus dem Mietspiegel im Grundstücksmarkbericht 2004, Stadtgebiet Klein Marktplätzchen, S. 72

¹¹ Grundstücksmarkbericht 2004, Stadtgebiet Klein Marktplätzchen, S. 70

$$8,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,07 = 8,56 \text{ EUR/m}^2$$

Dieser Mietpreis liegt verglichen mit den derzeit tatsächlich gezahlten Mieten an der oberen Grenze. Mietpreise von 8,50 EUR/m² und auch deutlich darüber liegende werden realisiert bei Objekten mit besonderer Ausstattung oder Gestaltung oder einer herausgehobenen Lage. Solche Besonderheiten fehlen dem Bewertungsgrundstück objektiv.

Zugunsten der Nachhaltigkeit der erzielbaren Erträge wird der abgeleitete Mietpreis korrigiert auf

$$8,35 \text{ EUR/m}^2$$

Minderertrag wegen des Nießbrauchs

Allerdings werden nicht sämtliche Vorteile einer Doppelhaushälfte sofort nutzbar sein. So müssen Mieter auf den sonst üblichen Garten verzichten, solange das Nießbrauchsrecht ausgeübt wird. Das Fehlen von privaten und geschützten Freiflächen ist gerade für Familien mit Kindern ein Nachteil. Demzufolge werden Mieter für diesen Zeitraum nur eine geringfügig höhere Miete als in einem Mehrfamilienhaus zu zahlen bereit sein.

Es wird deshalb statt des Aufschlags von 7 % ein reduzierter Aufschlag von 2 % auf die Mieten nach dem Mietspiegel für die Dauer des Nießbrauchsrechtes angenommen. Wie bei der Sachwertermittlung auf Seite 21 dargelegt, wird die Laufzeit des Nießbrauchsrechtes mit 21,62 Jahren angesetzt.

In der Ertragswertberechnung ist deshalb der anzusetzende Rohertrag für den Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag 30.4.2004 bis einschließlich 2025 zu mindern um:

$$7 \% - 2 \% = 5 \%$$

Miete für die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss

Nach eigenem Aufmaß beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss und im Obergeschoss 87,0 m². Diese Wohnfläche ist im vollen Umfang zum vorgenannten Mietpreis anzurechnen. Es ergibt sich ein Jahresrohertrag von

$$87,0 \text{ m}^2 \times 8,35 \text{ EUR/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.717,40 \text{ EUR}$$

Weitere wohnlich genutzte Flächen befinden sich im Keller und im ausgebauten Dachgeschoss:

Hobbyraum im Keller	14 m ²
Dachgeschoss	20 m ² (anrechenbar)

Diese können nicht zum vollen Mietpreis angesetzt werden.

Verminderte Miete für den Hobbyraum (KG)

Der ausgebaute Kellerraum ist in den Bauplänen verzeichnet. Mit einer Raumhöhe von 2,30 m, dem Laminatboden und der Belichtung durch ein ausreichend dimensioniertes doppelverglastes Holzfenster mit vorgelagerter Böschung ist er auch zum dauernden Aufenthalt geeignet. Allerdings werden Wohnräume im Souterrain allgemein geringer bewertet. Auch in diesem Fall ist ein Abschlag wegen der fehlenden Aussicht und der Einsehbarkeit von der Straße gerechtfertigt. In ähnlichen Lagen, in denen eine Wohnnutzung im Kellergeschoss unüblich

ist, werden häufiger Abschläge von 20 % auf die Mieten vorgenommen. Zusammen mit einem weiteren Abschlag für Störungen durch die haustechnischen Anlagen, die nur unzureichend vom Hobbyraum getrennt sind, wird für den Hobbyraum im Keller eine Verminderung des nachhaltig erzielbaren Mietpreises auf 75 % angesetzt. Der Jahresrohertrag beläuft sich auf:

$$14 \text{ m}^2 \times (8,35 \text{ EUR/m}^2 \times 0,75) \times 12 \text{ Monate} = 1.052,10 \text{ EUR}$$

Verminderte Miete für das Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist kurz nach Errichtung des Gebäudes ohne baurechtliche Genehmigung wohnlich ausgebaut worden. Es ist über eine feststehende Treppe aus dem nördlichen Raum im Obergeschoss zu erreichen.

Die nachträgliche Genehmigung könnte wahrscheinlich erlangt werden, wenn einige Brandschutz- und Wärmedämmauflagen erfüllt würden.¹²

Die Behebung dieser Mängel verursacht überschlägig geschätzte Kosten von 5.000 EUR. Es ist aber nicht abschließend geklärt, dass die Mängel mit wirtschaftlichem Aufwand abgestellt werden können und der Ausbau damit genehmigungsfähig ist.

Beim gegenwärtigen baulichen und rechtlichen Zustand des Dachgeschosses können die ausgebauten Flächen nicht für den dauernden Aufenthalt vermietet werden. Weil der Vermieter hierauf im Mietvertrag ausdrücklich hinweisen muss, um Haftungsansprüche auszuschließen, ist ein deutlicher Wertabschlag vorzunehmen. Es ist hierbei unerheblich, dass die meisten Mieter den Dachraum wahrscheinlich doch als „normalen“ Wohnraum nutzen werden.

Die abgezinsten Mietmindereinnahmen über 25 Jahre entsprechen bei einem Abschlag von 30 % in etwa den geschätzten Nachbesserungskosten und erscheinen angemessen. Der Jahresrohertrag für die im Dachgeschoss ausgebauten Flächen berechnet sich auf:

$$20 \text{ m}^2 \times (8,35 \text{ EUR/m}^2 \times 0,7) \times 12 \text{ Monate} = 1.402,80 \text{ EUR}$$

Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag summiert sich auf

Ertrag aus EG + OG	8.717,40 EUR
+ Ertrag aus Hobbyraum (KG)	1.052,10 EUR
+ Ertrag aus ausgebautem DG	1.402,80 EUR
= Jahresrohertrag des Grundstücks	11.172,30 EUR
	rd. <u>11.170 EUR</u>

Der aufgrund des Nießbrauchsrechtes verminderte Jahresrohertrag für die Zeit 30.4.2004 bis einschließlich 2025 ist

$$11.170 \text{ EUR} \times (1 - 0,05) = 10.611,50 \text{ EUR}$$

rd. 10.610 EUR

¹² Einbau eines anleiterbaren Fensters, min. 90 cm x 120 cm; Änderung der internen Treppe

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u.a.m.), für die von den Mietern regelmäßige Abschläge gezahlt werden.

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an Anlage 3 der WertR 2002 gewählt:

- Verwaltungskosten: rd. 230 EUR/Jahr
- Instandhaltungskosten: Es werden 7,10 EUR/m² je Jahr angesetzt. Das sind rd. 860 EUR/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von rd. 121 m².
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Grundstücke ist im Allgemeinen gering und wird meist mit 2 % des Rohertrags angesetzt. Wegen einiger Abweichungen vom Üblichen (relativ geringe voll anrechenbare Wohnfläche, längerfristiger Verzicht auf einen Garten) ist das Risiko der leerstandsfreien Vermietung erhöht. Es wird deshalb das Mietausfallwagnis mit 4 % des Rohertrags bewertet; das sind 450 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1.540 EUR/Jahr und liegen damit bei rd. 14 Prozent des Rohertrags. Das ist für Gebäude dieses Baujahrs erfahrungsgemäß knapp angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Gebäudealters ist die Restnutzungsdauer (RND) (siehe auch S. 18).

Das Gebäude wurde 1991 fertig gestellt. Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet sich dann wie folgt:

$$80 \text{ Jahre (GND)} - 13 \text{ Jahre (Gebäudealter)} = 67 \text{ Jahre}$$

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozent im Liegenschaftszinssatz verändern den ermittelten Verkehrswert um rd. 10 %.

Verwendeter Liegenschaftszinssatz (LZ)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Klein Marktplätzchen gibt für das Jahr 2003 den Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 3,5 % an.

In der Fachliteratur werden für selbst genutzte Wohngrundstücke meist Liegenschaftszinssätze von 2,5 % bis 3,5 % genannt. Damit liegt der Klein Marktplätzchener Wert an der oberen Grenze.

Weil der Gutachterausschuss aber keine Spannweiten angibt und sich der Liegenschaftszinssatz noch innerhalb der in der Literatur angegebenen Bandbreite bewegt, wird der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Liegenschaftszinssatz unverändert übernommen. Damit können auch andere Ableitungen und Kennzahlen des Gutachterausschusses verwendet werden (z.B. Mietaufschlag für Doppelhaus, S. 23 und Rohertragsfaktoren, S. 30).

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Minderertrag wegen des Nießbrauchs

Der Minderertrag wegen des zeitweise fehlenden Gartens wird beim Rohertrag berücksichtigt (siehe S. 24).

Sonstige wertbeeinflussende Umstände nach § 19 WertV

Die durch die Nießbraucherin genutzten Lagergebäude werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Wegfall des Nießbrauchs abgerissen und dort ein Garten angelegt werden. Die Kosten hierfür sind mit dem Liegenschaftszinssatz über 21,62 Jahre auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Die abgezinsten Kosten betragen rd. 5.700 EUR (siehe S. 21).

Weitere wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV konnten nicht festgestellt werden.

Bodenwert

Der relative Bodenwert (EUR/m²) wird auf Seite 15 abgeleitet. Der Bodenwert beträgt

$$400 \text{ m}^2 \times 270 \text{ EUR/m}^2 = 108.000 \text{ EUR.}$$

Ertragswert

Bedeutung des Vervielfältigers (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungstichtag gesucht.

Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen, regelmäßig wiederkehrende und zeitlich befristete Zahlungen mittels des Rentenbarwertfaktors.

Dies wird im Ertragswertverfahren durch den sogenannten Vervielfältiger bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZ) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. (Zur Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes siehe S. 26.) Der zutreffende Vervielfältiger (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n \times i)$$

mit $i = \text{LZ}$ und $n = \text{RND}$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück - in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten – wird mit dem Vervielfältiger multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bedeutung der Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen.

Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Ist der Boden sehr wertvoll und sind die Erträge aus dem Gebäude gering, kann der Gebäudereinertrag negativ werden. Die Bodenwertverzinsung ist in diesen Fällen unverzichtbar.

Bei einer langen Restnutzungsdauer (ab ca. 50 Jahre RND) kann aber meist auf den Abzug der Bodenwertverzinsung verzichtet werden: Der mit dem Vervielfältiger multiplizierte Reinertrag ist dann der Ertragswert des Grundstücks. Dies wird das vereinfachte Ertragswertverfahren

genannt. Die Verkehrswertdifferenzen zum längeren Rechengang sind gering. Im Bewertungsfall ergäbe sich ein rd. 4 % niedrigerer Verkehrswert. Der Vorteil liegt darin, dass kein Bodenwert, der oftmals strittig ist, ermittelt werden muss.

Hieraus wird deutlich, dass im Ertragswertverfahren der Bodenwert nicht die große Bedeutung hat, die ihm landläufig beigemessen wird. In diesem Gutachten wird aber mit der Bodenwertverzinsung gerechnet, da der Bodenwert für das Sachwertverfahren bereits abgeleitet wurde.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Werten können geringfügige Abweichungen vorkommen, wenn in der Berechnung weitere als die aufgeführten Nachkommastellen verwendet wurden.

Gebäudeertragswert während des Nießbrauchs

Der Gebäudeertragswert für den Zeitraum des Nießbrauchs vom 30.4.2004 bis einschließlich 2025 (LZ 3,5 %, 21,62 Jahre) ist

Rohertrag	10.610,00 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./. 1.540,00 EUR/Jahr
= Reinertrag	9.070,00 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	./. 3.780,00 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	5.290,00 EUR/Jahr
x Vervielfältiger (3,5 %, 21,62 Jahre)	x 14,99
= Gebäudeertragswert	79.297,10 EUR

Gebäudeertragswert nach Beendigung des Nießbrauchs

Der Gebäudeertragswert für den Rest der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes von 2026 – 2071 (LZ 3,5 %, 45 Jahre) ist

Rohertrag	11.170,00 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./. 1.540,00 EUR/Jahr
= Reinertrag	9.630,00 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	./. 3.780,00 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	5.850,00 EUR/Jahr
x Vervielfältiger (3,5 %, 45 Jahre)	x 22,50
= Gebäudeertragswert im Jahr 2026	131.625,00 EUR
x Abzinsungsfaktor (3,5 %, 21,62 Jahre)	x 0,4753
= Gebäudeertragswert zum 30.4.2004	62.561,36 EUR

Summe der Gebäudeertragswerte

Die Summe der Gebäudeertragswerte über die gesamte Restnutzungsdauer ist:

79.297,10 EUR + 62.561,36 EUR =	141.858,46 EUR
	rd. <u>141.900 EUR</u>

Ertragswert	Summe der Gebäudeertragswerte	141.900 EUR
	+ Bodenwert	108.000 EUR
	– Sonstige wertrelevante Umstände	./ 5.700 EUR
	= Ertragswert	244.200 EUR
		rd. <u>244.000 EUR</u>

Plausibilitätskontrolle Ertragsfaktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 21,8 (Ertragswert ohne sonstige wertbeeinflussende Umstände / Rohertrag). Dieser Ertragsfaktor liegt mittig in der vom Gutachterausschuss der Stadt Klein Marktplätzchen ermittelten Bandbreite der Ertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser von 18,3 bis 25,6.

Hierdurch wird die Angemessenheit des ermittelten Ertragswertes bestätigt.

4 Verkehrswert

Definition Laut § 194 des Baugesetzbuchs wird der Verkehrswert als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Dieses bedeutet nicht, dass nicht ein höherer Preis erzielt werden kann, wenn z.B. mehrere Erwerber miteinander konkurrieren, oder nur weniger Erlöst werden kann, wenn z.B. unter Zeitdruck verkauft werden muss.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde sowohl das Ertragswertverfahren als auch das Sachwertverfahren angewendet.

Im Ertragswertverfahren wurden marktübliche Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze) angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig, wie auch die Plausibilitätskontrolle über den Ertragsfaktor zeigt.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Verkehrswert von 244.000 EUR ist angemessen für das Bewertungsgrundstück als Renditeobjekt, d.h., wenn es dauerhaft vermietet wird.

Da es aber in der Vergangenheit nur kurzzeitig vermietet war, gegenwärtig und auf absehbare Zeit von den Eigentümern selbst genutzt wird

und die Eigennutzung bei solchen Objekten überwiegt, entspricht der nach dem Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert eher dem Bewertungsgrundstück.

Der Sachwert stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden. Im Allgemeinen werden bei hohen Sachwerten Abschläge und bei geringen Sachwerten - mit einer meist hohen Nachfrage - Zuschläge zum Sachwert vorgenommen.

Als Sachwert wurde 252.000 EUR ermittelt. Die Differenz zwischen Sach- und Ertragswert ergibt sich zu einem großen Teil aus der im Ertragswertverfahren stärker wertmindernd berücksichtigten fehlenden Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau (siehe S. 25).

Die Höhe des Sachwertes entspricht dem Mittelwert für solche Objekte in Klein Marktplätzchen. Der Gutachterausschuss empfiehlt deshalb für Einfamilien-Doppelhaushälften dieses Sachwertes eine Marktanpassung von nur +1 %.¹³ Der marktangepasste Sachwert ist der Verkehrswert und beläuft sich auf:

$$252.000 \text{ EUR} \times 1,01 = \begin{array}{r} 254.520 \text{ EUR} \\ \text{rd. } \underline{255.000 \text{ EUR}} \end{array}$$

Weil der aus dem Sachwert hergeleitete Verkehrswert der üblichen Nutzung entspricht, wird er ohne weitere Korrekturen als maßgeblicher Verkehrswert übernommen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 1. April 2004 geschätzt auf

255.000 EUR

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Köln, den 7. Juni 2004

¹³ Grundstücksmarktbericht 2004 , Stadtgebiet Klein Marktplätzchen, S. 60