



Tiroler Straße 7 | 89269 Vöhringen |
Telefon 07306 6091 | Telefax 07306 34239

RINKER BAU GmbH&Co. KG
Tiroler Straße 7
89269 Vöhringen
Telefon 07306 6091
Telefax 07306 34239

Verkehrswertermittlung "MUSTER"

Nr. vom

Bewertungsobjekt:

Adresse:

Auftraggeber:

Wertermittlungs-
stichtag

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Grundstück mit in	
--------	----------------------	--

Wertermittlungstichtag:		
Ortstermin:		
Abschluss der Recherchen:		
Baujahr des Gebäudes:	Bauantrag vom	
Wohnlich nutzbare Fläche:	lt. Bauantrag	Wohnfläche -3% m ²
		Nutzfläche UG m ²
		Nutzfläche Garage m ²
		Summe Nutzfläche m ²
Grundstücksfläche insgesamt:	lt. Lageplan	m ²
Bodenwert	.....€/m ²	Feststellung der Bodenrichtwerte einschließlich Erschließung der Stadt vom (siehe Anhang)
Verkehrswert	.....€/m ²	Grundstückspreis Jahr im Umkreis von 10km, .....-€/m ²
Wertminderung wg. sonstiger Umstände:		

Allgemeines:

Zweck des Gutachtens:	Das Gutachten wird im Rahmen einer Verkaufsbewertung erstellt.
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung sowie einer Doppelgarage bebaut ist. Das Wohngebäude ist voll unterkellert . Das Gebäude hat ein [REDACTED] als Dachform, DN.....°
Grundbuchrechtliche Angaben:	[REDACTED]
Eigentümer:	[REDACTED]
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am durchgeführt. <u>Anwesend waren:</u> [REDACTED] Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude nicht vermessen.
Wertermittlungstichtag:	Die Recherche bzgl. der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen diesem Tag und dem Wertermittlungstichtag keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:	Auszug aus der Flurkarte Bauzeichnung u. Flächenberechnungen lt. Bauantrag vom Bodenrichtwert der Gemeinde vom (siehe Anhang)
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) - Wertermittlungsverordnung (WertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch

Wertrelevante Merkmale**Lage:**

Die Straße liegt im Unterhalt der Stadt Gemeinde

Entfernung:

Entfernung zum Gemeindekern:	ca. m
Entfernung nach nächstgrößerer Stadt, Dietenheim:	ca. km
Entfernung nach nächstgrößerer Stadt, Ulm:	ca. km
Entfernung nach Landeshauptstadt, Stuttgart:	ca. km

Nähere Umgebung:

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstückes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise, sowie einzelne Mehrfamilienhäuser vorhanden.
Die Bebauung ist als zu bezeichnen.

Verkehrsanbindung:

Autobahnanschluss, ca. km, von dort aus sehr gute Verbindungen über die A in Richtung
Bahnhof, ca. km entfernt, von dort aus Verbindungen nach

Flughafen Landeshauptstadt	ca. km
Flughafen Frankfurt	ca. km
Nächster Flughafen	ca. km

Parkplätze:

Es sind Stellplatz u. Garage ausgewiesen, weitere Parkmöglichkeiten sind nicht möglich

Immissionen:

Es sind keine Lärmimmissionen zu erwarten. Sonstige wertrelevante Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Infrastruktur:

Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Nähe vorhanden.
Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum bzw. Umland von der Stadt/Gemeinde gedeckt werden.

**Insgesamte Lage-
beurteilung:**

Die Aussichtslage des Gebäudes ist gut. Die Wohnanlage kann im Sinne des Mietspiegels als gut bezeichnet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Baurecht:

Es besteht ein Bebauungsplan:

Es gelten die im o.g. Bebauungsplan geltenden Vorschriften

Baulasten:

Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine derartigen Baulasten vorhanden sind.

Abgaberechtliche Situation:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Nach Aussage der Eigentümer sind derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten. Dabei handelt es sich um:

Erschließungsbeiträge nach den §§124 f. BauGB

Umlegungsausgleichsleistungen nach §64 BauGB

Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB

Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder

Ablösebeträge für Stellplatzverpflichtung

Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)

Versiegelungsabgaben

Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und

Bodenverbände

Bauliche Anlagen

Baujahr

Das Gebäude ist im Jahr erstellt worden

Bauweise:

Wohngebäude ist -geschossig

Kellergeschoss

- Beschreibung-

Erdgeschoss/Obergeschoss

- Beschreibung-

Dach

- Beschreibung-

Heizung

- Beschreibung-

Elektroinstallation

- Beschreibung-

<u>Sanitärinstallation</u>	- Beschreibung-
<u>Türen u. Fenster/Rollläden</u>	- Beschreibung-
<u>Bodenbeläge</u>	- Beschreibung-
<u>Terrasse/Außenanlage</u>	- Beschreibung-
<u>Garage</u>	- Beschreibung-

Ausstattungsmerkmale:

Zustand:	- Beschreibung-
Mängel:	- Beschreibung-
Energieausweis:	- Beschreibung-

Aufteilung der

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

Grundfläche Gebäude	m²
----------------------------	----------------------

Nutzfläche Gebäude	0 m²
---------------------------	------------------------

Nutzfläche Garage	0 m²
--------------------------	------------------------

Summe Nutzfläche	0 m²
-------------------------	------------------------

Geschossfläche	m²
-----------------------	----------------------

Wohnflächenberechnung	0 m²
------------------------------	------------------------

Umbauter Raum Gebäude u. Garage	m³
--	----------------------

Summe umbauter Raum	m³
----------------------------	----------------------

Wohnlich nutzbare Fläche:

Die wohnlich nutzbare Gesamtfläche wurde auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung ermittelt. (Fläche -3% Putz)
Dabei wurden die Flächen der Kellerräume, Heizräume, ect. nicht mitberücksichtigt.

Sonstiges**Bodenbeschaffenheit:**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung:

Das Grundstück wird von der "..... straße" verkehrsmäßig erschlossen. Ebenfalls sind die übrige Erschließungen (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über die selbe Straße erschlossen.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes:

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie z.B. Türen, Fenster, Heizkörper, Fahrstühle, Klimaanlage, Warm-Wasser Speicher, Waschbecken und Badewannen. Auch Einbauküchen und Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein **Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!** Es wurden nur augenscheinliche stichprobenartige Feststellungen 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 oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe ect. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgelegten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.

Wertermittlung

Verfahrenswahl:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohngebäude mit -garage.

Derartige Objekte werden in der Regel sowohl als Eigennutzer als auch zur Vermietung genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreise ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung

die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der WertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichsverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens errechnet. Dieses Verfahren wird durch das Ertragswertverfahren gestützt.

Beim Vertragswertverfahren wird der Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage der für diese Grundstücke

nachhaltig erzielbaren Erträge ermittelt. Das

Ertragswertverfahren ist zur Bewertung von solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die üblicherweise vorrangig zum Zweck der Ertragserzielung erworben werden. Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Bei der Ertragswertermittlung wird der Bodenwert getrennt von der baulichen Anlage ermittelt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für die KG und DG-Wohnung vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Vorgehensweise im vorliegenden Fall:

	Bodenwert
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen
-	Korrektur wegen des Gebäudealters
+ / -	Korrektur wegen sonstiger Umstände
=	Sachwert
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert

Bodenwert

Bodenrichtwert:

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Laut Auskunft "Bodenrichtwert Gemeinde Balzheim" Wohngrundstücke Bodenrichtwerte von €/m², Datum festgestellt. Diese Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke mit folgenden Merkmalen:

- Wohnbebauung
- ein bis zwei Geschosse (I-II)
- Erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtig

Grundriss: - Beschreibung -

Bodenwert: Da sich das Bewertungsobjekt in einer Aussichts-lage von befindet, wird ein Anpassungsfaktor von % in Ansatz gebracht, was ca. dem momentanen Marktwert entspricht

Bodenwertermittlung:

I. Umrechnung des Bodenwerts Beitrags-/Abgabefrei		Erläuterung
b/a-pflichtiger Bodenrichtwert	..... €/qm	Bodenrichtwert der Gemeinde Balzheim
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts	..... €/qm	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä. insgesamt		
b/a-freier Bodenrichtwert	..... €/qm	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwert	Bewertungstag	Anpassungsfaktor	Zinssatz
Stichtag	Jahr.....	.....	.....	%

III. Anpassung wegen Abweichung der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			gerundeter Betrag	0%
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		..... €/qm	.....	/qm
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.				
Relativer Bodenwert			.....	€/qm

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		 €
Fläche		qm	.....
Gesamtbodenwert			.....

gerundeter Bodenwert

Ertragswert

Nachhaltiger erzielbarer Rohertrag

Der nachhaltig erzielbare Rohertrag für ein Betriebs- u. Wohngebäude wird in Anlehnung an den Mietspiegel ermittelt. Der Mietspiegel sieht für Wohnhäuser von € bis € für Wohngebäude und Der Mietzins für Garagen liegt bei €/Monat Der Mietzins für Ausstattung/Möbel/Küche bei €/m²

Durch die unterschiedliche Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen erscheinen folgende Ansätze realistisch:

Geschoss:	Bezeichnung:	Fläche	Mietpreis
KG:	Nutzfläche	..... m ²	..... € / m ²
EG / DG	Wohnfläche Wohnhaus	.....m ²	.....€ / m ²
EG / DG	Wohnfläche Ausstattung	..... m ²	..... € / m ²
	Nutzfläche Garage	..... Stück	..... € / Mo.

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: rd €/Jahr pro Haus
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat.
- Instandhaltungskosten rd. € / m²
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt bei % der Nettokaltmiete

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer 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 Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Erfahrungsgemäß liegt die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern in Massivbauweise nach Anlage 4 der WertR 2002 bei 60 bis 100 Jahren. Aufgrund des sehr guten Bau- und Ausstattungsstandards erscheint diese Gesamtnutzungsdauer auch im vorliegenden Fall als angemessen. Unter Berücksichtigung des **Baujahrs** ergibt sich für das Bewertungsobjekt damit eine **Restnutzungsdauer von Jahren**.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist laut §§11 WertV der Zinssatz, mit dem Verkehrswert von Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Gutachterausschuss der Stadt gibt den Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhausgrundstücke mit % an. Dieser Liegenschaftszins ist jedoch ein durchschnittlicher Wert für normal verkäufliche Gebäude mit einer marktüblichen Risikostruktur.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des § 19 WertV wie z.B. Baumängel sind momentan in kein Ansatz zu bringen.

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Geschoss:	Bezeichnung:	Fläche m ²	Mietpreis m ² / €	Jahresmiete
EG / DG	Wohnfläche			- €
EG / DG	Ausstattung			- €
UG	Nutzfläche ausgebaut			- €
	Garage			- €
				- €

Stellplätze

Anzahl der Stellplätze:	Stück		pau	0,00 €
-------------------------	-------	--	-----	--------

Monatsmiete	- €
-------------	-----

Jährlicher Rohertrag	- €
-----------------------------	-----

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrags) %	- €
Instandhaltung (in % des Rohertrags) %	- €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrags) %	- €

Jährliche Bewirtschaftungskosten

Jährlicher Reinertrag	- €
-----------------------	-----

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszins %	
Bodenwert €	
Jährliche Bodenwertverzinsung		
Jährlicher Ertrag		

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins % %
Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)		..... Jahre
Vervielfältiger lt. (WertV)		.....

Ertragswert der baulichen Anlage

gerundeter Wert

Bodenwert aus Wertermittlung

Ertragswert einschl. Grund

Sachwert

Bauteil	Umbauter Raum	Kosten	Gesamtkosten
UG / EG / DG	..... m ³	.....€/m ³	
Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
Baunebenkosten	 %	
Herstellungswert incl. Baunebenkosten			
Wertminderung wegen Alters	vom Herstellungswert	..... % pro Jahr	
Geamtnutzungsdauer	wirt. genutzte Dauer	..... Jahre	
Gebäudewert			
Wert der Ausstattung			
Bezeichnung	Küche/Einbaumöbel		
Wert der Außenanlagen			
Bezeichnung	anzusetzender Wert		

Gebäudewert ohne Grundstück

gerundeter Wert

Sachwert des bebauten Grundstücks**Gebäudewert einschl. Grund****Sachwert****Sonstige Umstände**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne des §25 der Wertermittlungsverordnung konnten nicht festgestellt werden.

Sachwert

Somit ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Berechnung nach

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

Verkehrswert**Marktanpassung
des Sachwerts**

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Abteilung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Da der zuständige

Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird der Marktanpassungsfaktor wie folgt abgeleitet:

- In..... für vergleichbare Objekte im normalen Preissegment eine Nachfrage
- Zusätzlich ist zu beachten, dass es sich um eine Lage von handelt
- Weiterhin verfügt das Objekt über gepflegte Außenanlagen
- Terrasse als angelegt

Somit ergibt sich folgender Verkehrswert:

Ertragswert	-	€
Gebäudewert	-	€
gemittelter Wert	-	€
Objektwert	-	€

Gewichtung zwischen Sachwert/Ertragswert

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Diese ist in der Wertermittlungsverordnung (WertV) unter §7 Absatz 1, Satz 3 vorgesehen.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnis wird dabei im wesentlichen von den für die zu bewertenden Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Verkehrswert

Da der Ertragswert bei der Nutzung des Gebäudes nicht auffällig vom Sachwert abweicht, ist das Ergebnis plausibel.

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im allgemeinen 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.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umständen wird der Marktwert zum Wertermittlungstichtag geschätzt.

gerundet €

Das Wertermittlungsobjekt wurde am..... von den Auftraggebern und dem Sachverständigen besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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

Vöhringen,

.....

Anhang div. Unterlagen:

Bilddokumentation: