

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dienstl. erreichbar :  
Mo - Fr, 08.00 - 18.00 Uhr

Amtsgericht Bad Dürkheim  
Seebacher Straße 2  
67098 Bad Dürkheim



Olewiger Straße 210  
54295 Trier

Telefon: dienstlich : +49 178-5070659  
eMail: p.servet@gmx.de

Datum: 24.06.2025  
Az : 1K17 /2023 / 03/25

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das Grundstück , bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden,  
Schillerstraße 91, 67098 Bad Dürkheim



im Zwangsversteigerungsverfahren  
s.AZ: 1K17/23

**Antragssteller/Gläubiger**

gegen  
s.AZ: 1K17/23

**Antragsgegner/Schuldner**

Az. des Gerichts:

**1K17/23**

### **Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage .....	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	11
2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale .....	12
2.4 Sonstiges .....	14
<b>3 Wertermittlung .....</b>	<b>16</b>
3.1 Verfahrenswahl .....	16
3.2 Rohertrag .....	17
3.3 Bewirtschaftungskosten .....	18
3.4 Restnutzungsdauer .....	19
3.5 Liegenschaftszinssatz .....	19
3.6 Bodenwert .....	20
3.7 Ertragswert .....	20
<b>4 Verkehrswert .....</b>	<b>22</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

<b>Grundlagen</b>	Bewertungsobjekt	Dreifamilienhaus
	Wertermittlungstichtag	10. Juni 205
	Ortsbesichtigung	6. März 2025
	Baujahr des Wohngebäudes	ca. 1930
	Wohnfläche	rd. 210 m <sup>2</sup>
	Grundstücksgröße	460 m <sup>2</sup>
	Restnutzungsdauer	40 Jahre
	Liegenschaftszinssatz	4,2 %
<b>Wertermittlung</b>	Rohertrag	20.538,00 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	– 4.460,76 EUR/Jahr
	Reinertrag	= 16.077,24 EUR/Jahr
	Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	– 9.065 EUR/Jahr
	Gebäudereinertrag	= 7.012,34 EUR/Jahr
	Barwertfaktor	x 18,22
	Gebäudeertragswert	= 127.764,83 EUR
	Bodenwert (460 m <sup>2</sup> x 500 EUR/m <sup>2</sup> )	+ 230.000 EUR
	Vorläufiger Ertragswert	= 357.000 EUR
	Risikoabschlag	– 35.000 EUR
	Wertminderung wegen Renovierungsrückstands	– 30.000 EUR
	Ertragswert	= 292.764,83 EUR
	<b>Verkehrswert rd.</b>	<b>≈ 293.000 EUR</b>

## 1 Allgemeines

<b>Zweck des Gutachtens</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
<b>Bewertungsobjekt</b>	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus und Garage bebaut ist. Zum Ortstermin konnte kein Zugang zum Objekt erlangt werden.
<b>Grundbuchrechtliche Angaben</b>	<p>Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:</p> <p>Amtsgericht..... Bad Dürkheim Grundbuch von ..... Bad Dürkheim Blatt..... 1863 Lfd. Nr. .... 3 Gemarkung ..... Bad Dürkheim Flur..... 3 Flurstück-Nr. .... 939/3 Größe ..... 460 m<sup>2</sup></p>
<b>Eigentümer</b>	S. Az: 1K17/23 AG Bad Dürkheim.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	Wertermittlungsstichtag ist der 10. Juni 2025
<b>Besonderheit</b>	<p>I. In dem vorstehend näher bezeichneten Zwangsversteigerungsverfahren, wird das Objekt mit der Postanschrift Schillerstraße 87 angegeben. Ich habe die Verfahrensleitende Rechtspflegerin Fr. Hupp v. zuständigen AG Bad Dürkheim am Tage der Ortsbesichtigung informiert, dass sich das Bewertungsgrundstück tatsächlich in der Schillerstraße 91 befindet.</p> <p>II. Es konnte keine Einsichtnahme in die Bauakte erfolgen. Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Bauverwaltung v. 14.04.2025 ist zu dem Bewertungsobjekt kein Aktenstück vorhanden.</p>

**Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 6. März 2025, 14.00 Uhr statt. Trotz ordnungsgemäßer Mitteilung über den Ortstermin war keiner der Verfahrensbeteiligten anwesend. Zum Ortstermin konnte kein Zugang zum verfahrensgegenständlichen Bewertungsobjekt erlangt werden.

Es konnte kein Zugang zum Bewertungsobjekt erlangt werden.

Dem hierdurch entstehenden Bewertungsrisiko wird gemäß ständiger Rechtsprechung des BGH durch einen angemessenen Risikoabschlag Rechnung getragen.

Der gefestigten Rechtsprechung und den diversen hierzu ergangenen Entscheidungen verschiedener Instanzen zu dem Problemkreis der Teilnahme von Verfahrensbeteiligten an Ortsterminen in Zwangsversteigerungsverfahren ist gemein, dass Schuldner und Gläubiger, bei Nichtteilnahme an gerichtlichen Ortsterminen, im Nachhinein keine Einwände gegen den vom Vollstreckungsgericht festgesetzten Verkehrswert erheben können.

In dem Beschluss des BGH vom 7. Dezember 2017 – V ZB 86/16 –, juris, (ECLI:DE:BGH:2017:071217BVZB86.16.0) heisst es dazu wörtlich zu Rn. 15:

„(a) Gestattet der Schuldner den Zutritt, erfüllt er keine verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht, sondern handelt im wohlverstandenen eigenen Interesse. Wahrt er seine eigenen Interessen dagegen nicht, indem er dem Sachverständigen den Zutritt verweigert, muss er es – ebenso wie auch die Gläubiger – hinnehmen, dass das Gutachten hinsichtlich der Innenausstattung des Gebäudes auf Unterstellungen aufbaut (vgl. dazu BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02, NJW 2003, 2825, 2827 mwN; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 10.5). „Das Vollstreckungsgericht kommt seiner Amtsermittlungspflicht grundsätzlich dadurch nach, dass es dem Schuldner die Möglichkeit einräumt, eine Innenbesichtigung zuzulassen; schon wegen des Kostenaufwands und der Verzögerung des weiteren Verfahrens ist es regelmäßig nicht gehalten, eine erneute Besichtigung der Örtlichkeit durch den Sachverständigen nur deshalb zu veranlassen, weil der Schuldner anschließend anderen Sinnes geworden ist.“

**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 12. Februar 2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 11. März 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.03.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.03.2025
- Bodenrichtwertkarte RP vom 11. März 2025
- On geo Stadtplan v. Geoport vom 11. März 2025.
- Übersichtskarte Falk v. Geoport vom 11. März 2025.
- Gemeindekennziffern von Geoport vom 11. März 2025.
- Luftbild von Geoport vom 11. März 2025.
- City Basics von Geoport vom 11. März 2025.

**Hinweis**

Karten, Fotos und Bauzeichnungen werden im vorliegenden Beispielgutachten aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben.

## 2 Wertrelevante Merkmale

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
<b>Bevölkerung</b>				
- Einwohneranzahl	18.818	134.546	4.159.150	84.358.845
- unter 18 Jahre (in %)	15,56	16,04	16,78	16,89
- ab 65 Jahre (in %)	26,30	25,15	22,58	22,12
<b>Wanderungsbewegung</b>				
- Geburten/Sterbe-Saldo	-180	-815	-17.205	-331.365
- Geburten/Sterbe-Saldo (in %)	-0,96	-0,61	-0,41	-0,39
- Zuzüge über Gemeindegrenzen	1.189	8.568	287.848	4.944.627
- Zuzugsquote (in %)	6,41	6,44	7,02	5,95
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	1105,00	7.531	270.520	4.724.376
- Fortzugsquote (in %)	5,96	5,66	6,60	5,68
<b>Arbeitslose</b>				
- Anteil in %		2,10	2,46	2,87
<b>AlgII + Sozialgeld</b>				
- Anteil in %		3,70	5,21	6,40
<b>Sozialhilfeempfänger</b>				
- Anteil in %		0,25	0,22	0,25
<b>Ausländer</b>				
- Bevölkerungsanteil (in %)		9,77	13,61	14,61
- Zuzüge über Gemeindegrenzen		4.219	187.903	3.718.821

120

	Gemeinde	Kreis	Bundesland	Bund
- Zuzugsquote (in %)	-	3,14	4,52	4,41
- Fortzüge über Gemeindegrenzen	-	2.592	116.593	2.173.318

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

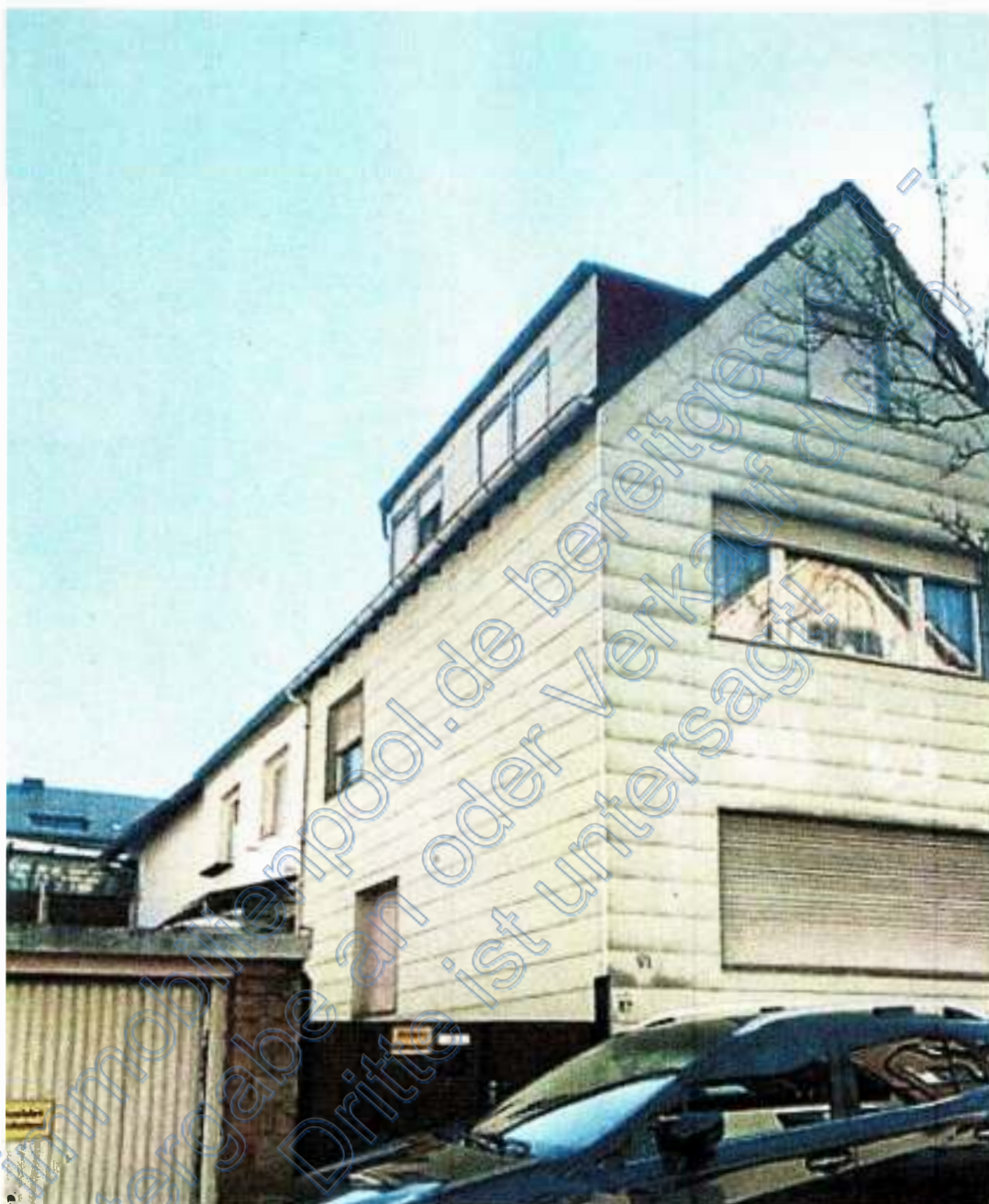


Abbildung05 vorderseitige Ansicht des Bewertungsobjektes

Bei der Adresse Hauptstr. 91 handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittlich bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiet als durchschnittlich (3,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 475 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 75 m entfernt. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 300 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 3,4 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,7 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,8 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 4,1 von 5,0).

Der Landkreis Bad Dürkheim im Bundesland Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde zählt 3.460 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 1.541 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,25 Personen beträgt. Die Gemeinde weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Meckenheim räumlich in die Wohnungsmarktregion Ludwigshafen am Rhein zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde auf 1 Personen. Damit weist Meckenheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.012 bzw. 712 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -115 bzw. 51 auf.

Gemäß Famländer Partner (FPRE) zählen 41,4% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 32,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 26,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 34,1% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar (55+ J.)» mit 21,4% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 14,7% (Deutschland: 19,3%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Meckenheim rund 38,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimme) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 28,1% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 10,7% «Sonstige» (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Meckenheim rund 25,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 23,1% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 10,5% «Sonstige» (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten CDU/CSU mit 27,7% (Deutschland: 30%), AfD mit 24,3% (Deutschland: 15,9%) und «Sonstige» mit 19,5% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Die Gemeinde weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 1.666 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 948 Einfamilienhäuser und 718 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 56,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 23,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (21,5%) und 5 Räume

(20,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 u 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,51% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 49 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 2% oder 2.600 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7,8% bzw. einer Zunahme von 4.8 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonisch Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2024) in Meckenheim bei den EFH bei 4.7 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 3.858 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlich Lagen bei Neubauten bei rund 12,8 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bzw. 10,1 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bei Altbauten. Gem. den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Bad Dürkheim um 19% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 27,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 30,9% verändert.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Miete / Mietverträge</b>	Zum Ortstermin konnte kein Zugang zum Bewertungsobjekt erlangt werden. Es konnte nicht festgestellt werden, ob Mietverträge existieren..
<b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs</b>	Laut dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 30. Juni 2017 waren zum Wertermittlungstichtag in Abt. II des Grundbuchs keine Eintragung vorhanden.
<b>Baulasten/Altlasten</b>	Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11. März 2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden. Laut schriftlicher Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion SÜD vom 13. März 2025 sind im Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche eingetragen.
<b>Baurecht</b>	Die Angaben können an späterer Stelle im Gutachten der Bodenrichtwertkarte entnommen werden.
<b>Baugenehmigungen</b>	Es liegt eine Baugenehmigung der UBA Bad Dürkheim vom 21.11.2008 gemäß § 70 LBauO Rheinland – Pfalz zur Errichtung eines Edelstahl Außenschornsteins vor. Weitere Unterlagen konnten nicht erlangt werden.

**Abgabenrechtliche Situation**

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets oder eines Entwicklungsbereichs nach den §§ 136, 165 BauGB.

**2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale****Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale welche dem äußeren Anschein nach und erfahrungsgemäß vorhanden sind. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf entsprechenden Annahmen.

**Baujahr**

- Wohngebäude: ca. 1930

**Bauweise des Wohngebäudes**

- voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus
- Geschosse: KG, EG, OG, ausgebautes DG, Dachspeicher
- Keller, lichte Höhe ca. 2,10 m
- Massivbauweise
- Außenwände: Mauerwerk bzw. Beton mit Schiefertafelverkleidung
- Dachgauben mit einfachverglasten Fenstern, Rolläden.
- Innenwände: Mauerwerk.
- Geschossdecken: Beton und Holz
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Regenrinnen und Fallrohre: Zinkblech bzw. Kupfer
- Geschosstreppe: Holz
- Heizung: Ölzentralheizung mit Stahltank im Keller, Heizkörper in den Wohnräumen
- Hauseingangstüre: Holz mit Glasausschnitten
- rückwärtige Terrasse im EG, Balkon/Loggia im OG
- Waschküche mit Waschmaschinenanschlüssen, üblicher Kellerzustand, teilweise als Lagerraum und Trockenraum genutzt.

Das Gebäude weist im Wesentlichen einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Es sind einige Unterhaltungsrückstände und Schäden vorhanden, die bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt werden müssen (siehe Ausführungen zum Zustand auf der nächsten Seite).

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung**

Es konnten keine Wesentlichen Ausstattungsmerkmale festgestellt werden. Dem diesbezüglichen Bewertungsrisiko wird an spätere Stelle im Gutachten Rechnung getragen.

**Garage**

Die Nutzbarkeit der Garage wird beim Ansatz des Rohertrags entsprechend berücksichtigt.

**Bauliche Außenanlagen**

Im Wesentlichen sind folgende bauliche Außenanlagen vorhanden

- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Zufahrt
- befestigte Wege

**Zustand**

Das Bewertungsobjekt weist einige Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Diesbezüglich müssen insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt werden. Diese werden in der Wertermittlung pauschal berücksichtigt.

- Die Aluminiumfenster müssen in absehbarer Zeit erneuert werden.
- Außerdem müssen aller Wahrscheinlichkeit nach die Boden- und Wandbeläge erneuert und Feuchtigkeitsschäden beseitigt werden.
- Der Zustand der Dachdämmung kann nicht beurteilt werden, da das Dach insgesamt verkleidet ist (auch im Speicher). Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Dachdämmung nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Diesbezüglich wird sich in naher Zukunft vermutlich ein Erneuerungsbedarf ergeben. Eventuell muss in diesem Zusammenhang auch die Dacheindeckung erneuert werden.
- Die Hauseingangstüre muss aus energetischen Gesichtspunkten erneuert werden. Dies gilt auch für die alten Fenster.
- In den Kellerinnenwänden sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Ursachen für die Feuchtigkeitsschäden müssen gefunden und beseitigt werden. Die betroffenen Stellen müssen renoviert werden. Gleiches gilt für die freiliegenden Kelleraußenwände an der rückwärtigen Fassade.
- In der rückwärtigen Fassade zeigen sich stellenweise Rissbildungen. Die Schäden müssen beseitigt und ausgebessert werden.
- Im Garagendach sind auffällige feuchte Stellen und Beschädigungen vorhanden. Das Dach muss ausgebessert bzw. erneuert werden.

**Wertminderung wegen des Zustands**

Nach meinen Kalkulationen belaufen sich die Kosten zur Beseitigung der oben aufgeführten Unterhaltungsrückstände und Schäden auf ca. 45.000 EUR. Ich gehe aber davon aus, dass die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden nicht unmittelbar, sondern sukzessive im Laufe der nächsten Jahre erfolgen wird. Damit ist zumindest ein Teil der Kosten in den Instandhaltungskosten, die bei der Ertragswertermittlung angesetzt werden, enthalten (siehe Kapitel Wertermittlung Nr. 3.3).

Aus diesem Grund halte ich den Ansatz einer Wertminderung von 30.000 EUR für angemessen. In dieser Wertminderung sind die wesentlichen sofort anfallenden Kosten zur Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden enthalten.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

**Wohnflächen**

Die nachfolgend angegebenen Wohnflächen wurden auf der Grundlage des vorhandenen äußeren Anscheins in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Wohnflächen ergeben sich nach meinen Berechnungen wie folgt:

Wohnung EG	74 m <sup>2</sup>
Wohnung OG	79 m <sup>2</sup>
Wohnung DG	57 m <sup>3</sup>
Wohnfläche gesamt	210 m <sup>2</sup>

**Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:**

- Grundrisspläne, welche in der Regel den Rohbauzustand darstellen konnten nicht eingesehen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung ging ich vom Rohbauzustand aus. Daher wurde ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 % berücksichtigt.
- Die Kellerräume wurden bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt.
- Der straßenseitige Balkon der OG-Wohnung wurde aufgrund der geringen Größe nicht berücksichtigt.
- Die Bereiche unter den DG-Dachschrägen wurden mit 50 % der Fläche berücksichtigt.

**Aufteilung**

Die Aufteilung konnte nicht festgestellt werden, da zum Ortstermin kein Zugang zum Objekt erlangt werden konnte.

**2.4 Sonstiges****Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Sachverständigen in diesem Fachbereich durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

**Erschließung**

Das Grundstück wird von der Schillerstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung (z. B. Kanal, Wasser, Telefon, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Laut dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie steht im Wohngebiet mit dem Bewertungsobjekt eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 50 Mbit/s für mehr als 95 % der Haushalte zur Verfügung ([www.zukunft-breitband.de](http://www.zukunft-breitband.de)). Eine Breitbandverbindung wird für die schnelle Nutzung des Internets benötigt.

**Energetische Qualität**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nicht mehr betrieben werden
3. die meisten Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr

betrieben werden

4. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
5. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird
6. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird

Zu den obigen Vorschriften gibt es Ausnahmeregelungen und Befreiungen, zum Beispiel bei einem unangemessenen Aufwand oder bei einer erkennbaren Unwirtschaftlichkeit der Maßnahmen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Beim Bewertungsobjekt ist aufgrund des Baujahrs jedoch davon auszugehen, dass einige Vorschriften zum Tragen kommen. Die diesbezüglichen Kosten werden im vorliegenden Gutachten beim Ansatz der Wertminderung wegen des Zustands der baulichen Anlagen überschlägig berücksichtigt.

#### **Energieausweis**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass Verkäufer bzw. Vermieter in bestimmten Situationen einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der EnEV zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

#### **Anmerkung**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden lediglich von außen 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 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.

### 3 Wertermittlung

#### 3.1 Verfahrenswahl

##### Verfahrenswahl

Grundsätzlich gilt: „Es ist das Verfahren oder die Verfahren auszuwählen, das oder die zu einem marktkonformen Ergebnis führen.“ (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte sachgerecht auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens.

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 normiert.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

**Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV**

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt dar:

$$\begin{aligned}
 & \text{Rohertrag} \\
 - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 - & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & \text{Gebäudereinertrag} \\
 \times & \text{Barwertfaktor zur Kapitalisierung} \\
 = & \text{Gebäudeertragswert} \\
 + & \text{Bodenwert} \\
 = & \text{vorläufiger Ertragswert} \\
 \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\
 = & \text{Ertragswert}
 \end{aligned}$$

**Bodenwertverzinsung**

Die Bodenwertverzinsung wird wie folgt berechnet:

$$\text{Bodenwertverzinsung} = \text{Bodenwert} \times \text{LZ}$$

**Barwertfaktor zur Kapitalisierung**

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung berechnet sich wie folgt:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1 + \text{LZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LZ})^{\text{RND}} \times \text{LZ}}$$

**Abkürzungen**

Die Abkürzungen in den Formeln bedeuten:

LZ = Liegenschaftszinssatz  
RND = Restnutzungsdauer

**3.2 Rohertrag****Marktüblich erzielbare Miete**

Der Gutachterausschuss gibt vor, dass die ortsüblich erzielbare Miete als Rohertrag anzusetzen ist. Nach Auswertung der vorliegenden Informationen halte ich die nachfolgenden Mietansätze für marktüblich erzielbar.

Bei den Mietansätzen wurde berücksichtigt, dass die EG-Wohnung über eine große Terrasse verfügt. Die OG-Wohnung hat lediglich einen Balkon. Die DG-Wohnung hat weder Balkon noch Terrasse.

Die Garagen sind zu klein für die meisten Mittelklassewagen. Aus diesem Grund wird ein reduzierter Mietansatz von 30 EUR/Monat pro Garage gewählt.

**Rohertrag**

Einheit	Wohnfläche	Rohertrag/ m <sup>2</sup> /Monat	Rohertrag EUR/Monat	Rohertrag EUR/Jahr
EG	74 m <sup>2</sup>	8,00 EUR	592,00	7.104,00
OG	79 m <sup>2</sup>	8,00 EUR	632,00	7.584,00
DG	57 m <sup>2</sup>	7,50 EUR	427,50	5.130,00
Garagen	---	---	60,00	720,00
	210 m <sup>2</sup>		2.072,80	20.538,00

**Ergebnis**

In die Wertermittlung geht ein marktüblich erzielbarer Rohertrag von rd. 20.538,00 EUR/Jahr ein.

**3.3 Bewirtschaftungskosten****Vorbemerkung**

Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Nach herrschender Meinung können die Bewirtschaftungskosten sachgerecht nach der II. Berechnungsverordnung angesetzt werden.

**Verwaltungskosten**

Im vorliegenden Fall werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung rd. 300 EUR/Jahr pro Wohnung inklusive der Garagen angesetzt. Somit ergeben sich Verwaltungskosten von 900 EUR/Jahr.

**Betriebskosten**

Die Betriebskosten werden in der Regel auf den Mieter umgelegt. Davon gehe ich im vorliegenden Fall auch aus, so dass kein Ansatz für Betriebskosten erforderlich ist.

**Instandhaltungskosten**

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung auf rd. 15 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr geschätzt. Darin sind die Instandhaltungskosten für die Garagen enthalten. Bei einer Gesamtwohnfläche von insgesamt rd. 210 m<sup>2</sup> ergeben sich somit Instandhaltungskosten von rd. 3.150 EUR/Jahr.

**Mietausfallwagnis**

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt bei etwa 2 % des Rohertrags, das sind 410,76 EUR/Jahr.

**Ergebnis**

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Verwaltungskosten	900 EUR/Jahr
Betriebskosten	0 EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	3.150 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	410,76 EUR/Jahr
<b>insgesamt</b>	<b>4.460,76 EUR/Jahr</b>

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 19 % des Rohertrags, was für derartige Objekte erfahrungsgemäß angemessen ist.

### 3.4 Restnutzungsdauer

#### Übliche Vorgehensweise

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Besonderheit im vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1930 errichtetes Gebäude, das in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen und Renovierungen erfahren hat. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde somit zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen.

Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber (Kleiber, Verkehrswertermittlung, § 6 ImmoWertV, S. 902 ff.):

*"Die übliche Restnutzungsdauer - RND - von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird:  $RND = GND - \text{Alter}$ ."*

*Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen."*

#### Schätzung der Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf rd. 40 Jahre geschätzt. Damit liegt die Restnutzungsdauer in einer marktüblichen Bandbreite von 30 bis 80 Jahren.

### 3.5 Liegenschaftszinssatz

#### Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

#### Liegenschaftszinssatz

In der Fachliteratur und den Grundstücksmarktberichten ist für den Teilmarkt "Mietwohnhäuser" einen Liegenschaftszinssatz von 4,2 % ermittelt. Ich halte diesen Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall für angemessen. Mit diesem Liegenschaftszinssatz ergeben sich marktkonforme Indikatoren, wie die Plausibilitätskontrollen weiter hinten im Gutachten zeigen.

#### Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 4,2 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 19,22 (Berechnungsformel in Kapitel 3.1).

### 3.6 Bodenwert

#### Bodenrichtwert

Der Bodenwert des Grundstücks wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen  
Ka isen ermittelt.

das Bewertungsgrundstück liegt einen Bodenrichtwert von 500 EUR/m<sup>2</sup> aus. Änderungen sind nicht erforderlich, da die Merkmale des Bewertungsgrundstücks hinreichend mit jenen des Richtwertgrundstücks übereinstimmen. Für die Wertermittlung wird somit ein Bodenwert von 500 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Bodenwert

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück ergibt sich damit wie folgt:

Bodenrichtwert	500 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstücksgröße	460 m <sup>2</sup>
= Bodenwert	230.000 EUR

### 3.7 Ertragswert

#### Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale I

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung wegen Zustands der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Diese wurde weiter vorne im Gutachten auf 30.000 EUR geschätzt.

### Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale II

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung wegen dem Risiko der fehlenden Innenbesichtigung berücksichtigt werden. Der Risikoabschlag erfolgt nach der Rechtsprechung des BGH pauschal und im vorliegenden Fall in Höhe v. 35.000EUR.

### Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	20.538,00EUR/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	4.460,76 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	16.077,24 EUR/Jahr
-	Bodenwertverzinsung	9.065 EUR/Jahr
=	Gebäudereinertrag	7.012,34EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,22
=	Gebäudeertragswert	127.764,83EUR
+	Bodenwert	230.000 EUR
=	vorläufiger Ertragswert*	357.000 EUR
-	Risikoabschlag	35.000 EUR
-	Wertminderung Zustand	30.000 EUR
=	Ertragswert	292.764,83 EUR

\*Hinweis: Der vorläufige Ertragswert wird für die Plausibilitätskontrolle benötigt. Es handelt sich um den Wert ohne Berücksichtigung des Renovierungsrückstands und der Altablagerung.

### Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertänderungen reagiert. Dabei geht man von dem eingangs ermittelten Bodenwert von 500 EUR/m<sup>2</sup> aus und variiert diesen um 50 EUR/m<sup>2</sup> in beiden Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert
450 EUR/m <sup>2</sup>	269.764,83 EUR
500 EUR/m <sup>2</sup>	292.764,83 EUR
550 EUR/m <sup>2</sup>	315.764,83 EUR

Es zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswerts entscheidungsirrelevant ist.

### Plausibilitätskontrolle über Ertragsfaktoren

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Vorliegend gibt die Fachliteratur in dieser Lage für Mietwohnhäuser einen Rohertragsfaktor in einer Spanne zwischen 13 und 18 an.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 14,25 (vorläufiger Ertragswert ÷ Rohertrag). Der veröffentlichte Rohertragsfaktor liegt in der Größenordnung des vom Gutachterausschuss berechneten Werts.

#### 4 Verkehrswert

##### Definition

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.

##### Herangezogenes Verfahren

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes vorschriftsmäßig marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind daher nicht erforderlich. Das Ergebnis wird nach den Regeln der ImmoWertV gerundet.

##### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag geschätzt auf

**292.764,83 EUR**

**rd.**

**293.000 EUR**

Ich erkläre das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, ohne Interesse am Ergebnis und auf dem aktuellen Stand des Wissens um die wertermittlungsrelevanten Umstände verfasst zu haben.

  
Patrick Servet, SV