

Ronald Bitter Dipl.-Ing. Hochbau

BitterWERT ImmobilienbewertungsUG
Ingenieur-Büro zur Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Fischzucht 1 65195 Wiesbaden

Telefon: 0611-5990236

Telefax: 0611-5323954

E-Mail: ronald.bitter@gutachten-sofort.de

Internet: www.gutachten-sofort.de

www.gutachten-sofort.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
zum Zweck der Vermögensübersicht
über das Grundstück mit Mehrfamilienhaus in Wiesbaden



Verkehrswert zum Stichtag 01.02.2011

1.376.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	3
3 Vorbemerkungen	4
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	5
4.1 Lage	5
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.4 Allgemeine Beschreibung Mehrfamilienwohnhaus	11
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
5.1 Vergleichswertverfahren	14
5.2 Ertragswertverfahren	15
5.3 Sachwertverfahren	15
6 Bodenwertermittlung	16
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	17
6.2 Zusammenfassung Bodenwert	17
7 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen	18
7.1 Mehrfamilienwohnhaus: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden	18
8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	19
8.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	19
8.2 Wohn / Nutzflächenberechnung	21
9 Vergleichswertverfahren	22
9.1 Vergleichswert nach Gebädefaktoren	22
9.2 Vergleichswert nach Ertragsfaktoren	22
10 Ertragswertermittlung	24
10.1 Ertragswertberechnung: Mehrfamilienwohnhaus	25
10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	25
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
11 Verkehrswert	29
12 Verzeichnis der Anlagen	30
13 Anlagen	32

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienhaus in Wiesbaden
Grundstücksfläche (gesamt):	722,00 m ²
Wohnfläche (gesamt):	491,49 m ²
Gewerbefläche (gesamt);	312,45 m ²
Wertermittlungsstichtag:	04.03.2013
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	550,00 €/m ²
Bodenwert:	397.100,00 €
Vergleichswert nach Gebäudefaktoren:	1.402.395,00 €
Vergleichswert nach Ertragsfaktoren:	1.325.317,50 €
Ertragswert:	1.376.117,73 €
Wert der Wohn- und Gewerbefläche je m ² :	1.711,57 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	88.654,50 € (9,19 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	54.310,00 € (9,21 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Gewerbe:	34.344,50 € (9,16 €/m ² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	1.376.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	13/184
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Lage:	Wiesbaden
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Wiesbaden, Blatt *****, Gemarkung Wiesbaden Innen, Flur **, Flurstück *****
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	04.03.2013
Auftragsdatum:	04.03.2013
Ausfertigungsdatum:	03.11.2013
Tag der Ortsbesichtigung:	04.03.2013
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Hausmeister Der Gutachter Ronald Bitter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Fotos Grundakte Mietenaufstellung Wohnflächenaufstellung Boris Auszug zum Bodenrichtwert
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Hessen
Ort:	Wiesbaden
Einwohnerzahl:	ca. 280000
Ortsbeschreibung:	<p>Wiesbaden ist die Hauptstadt des deutschen Landes Hessen und mit seinen 15 Thermal- und Mineralquellen[2] eines der ältesten Kurbäder Europas.</p> <p>In der zweitgrößten Stadt Hessens wohnen zusammen mit den in Wiesbaden stationierten US-amerikanischen Soldaten und ihren Familienangehörigen, die bei den Volkszählungen nicht berücksichtigt werden, knapp 287.000 Menschen. Der Großraum Wiesbaden, der neben der Stadt Wiesbaden hauptsächlich aus dem angrenzenden Rheingau-Taunus-Kreis, den Städten Eppstein, Hochheim am Main, Hofheim am Taunus (alle Main-Taunus-Kreis) und den Gemeinden Bischofsheim und Ginsheim-Gustavsburg (beide Kreis Groß-Gerau) besteht, zählt etwa 570.000 Einwohner. Wiesbaden bildet eines der zehn Oberzentren des Landes Hessen und bildet mit der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz ein länderübergreifendes Doppelzentrum. Des Weiteren zählt die Stadt, ebenso wie Frankfurt am Main, Mainz und Darmstadt, zu den Kernstädten des Rhein-Main-Gebiets.</p>
nächstgelegene Orte / Städte:	Mainz und Frankfurt
Landeshauptstadt:	Wiesbaden
Bundesstraßen:	Durch das südliche Stadtgebiet von Wiesbaden führt in West-Ost-Richtung die Bundesautobahn A 66 aus dem Rheingau in Richtung Frankfurt am Main. Von ihr zweigen am Schiersteiner Kreuz die A 643 nach Mainz und an der Anschlussstelle Mainzer Straße die A 671 nach Hochheim am Main ab. Im Osten berührt die A 3 das Stadtgebiet. Auf dieser Autobahn sind über das Wiesbadener Kreuz Köln und der Flughafen Frankfurt am Main erreichbar. Folgende Bundesstraßen führen durch das Stadtgebiet: B 54, B 262, B 263, B 417 und B 455.
Autobahnzufahrten:	A 66 in Biebrich/Schierstein/Erbenheim
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Wiesbaden ist an das S-Bahn-Netz Rhein-Main angeschlossen. Der Hauptbahnhof ist Endhaltestelle der S-Bahn-Linien S1, S8 und S9 aus Richtung Frankfurt am Main/Offenbach am

Ronald Bitter Dipl.-Ing. Hochbau

	<p>Main/Hanau. Außerdem führt von Wiesbaden aus die rechte Rheinstrecke über Rüdesheim am Rhein bis nach Koblenz sowie die Ländchesbahn über die Vororte Erbenheim, Igstadt und Auringen/Medenbach nach Niedernhausen mit Anschluss nach Limburg an der Lahn.</p> <p>Alle Linien im Wiesbadener und Mainzer Stadtgebiet sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) zu benutzen. Für Verbindungen aus dem und in das Gebiet des Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbunds (RNN) kann auch dieser Tarif bis Wiesbaden angewendet werden.</p>
nächstgelegene Flughäfen:	Frankfurt/Main

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	<p>Stadtzentrum</p> <p>Mischgebiet</p>
vorhandene Infrastruktur:	<p>öffentlicher Nahverkehr</p> <p>Anbindung an den Fernverkehr</p> <p>Straße</p> <p>Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs</p> <p>medizinische Versorgung</p> <p>Kindergarten</p> <p>Schulen</p>
öffentlicher Nahverkehr:	<p>Bus</p> <p>S-Bahn</p> <p>Bahn</p> <p>Flughafen</p>
Entfernungen:	<p>zum Zentrum: in fußläufiger Entfernung</p> <p>zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung</p> <p>zu Bus/Straßenbahn: in fußläufiger Entfernung</p> <p>zum Bahnhof: in fußläufiger Entfernung</p>
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	sehr gut
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	<p>Mehrfamilienhäuser</p> <p>Wohn-Geschäftshäuser</p> <p>Bürogebäude</p>
Alter der Bebauung im näheren	ältere Bebauung

Ronald Bitter Dipl.-Ing. Hochbau

Umfeld:	Geschlossene Bebauung mit klassischen Wiesbadener Altbauten, typischerweise aus der letzten Jahrhundertwende
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. mehrgeschossig
Immissionen:	geringe
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Anmerkungen zur innerörtlichen Lage:	Die Adolfsallee gehört in Wiesbaden zu den klassischen Altbaualleen. Zwischen den Häuserzeilen befindet sich eine parkähnliche angelegte Grünfläche. Die einzelnen Fahrstreifen sind jeweils als Einbahnstraße ausgeführt.

4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation	
grundrechtlich gesicherte Lasten:	die Grundbuchdaten wurden am 6. März 2013 vom Gutachter direkt beim Grundbuchamt abgefragt.
wertbeeinflussende Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wiesbaden Blatt ***** wertbeeinflussenden Eintragungen:
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden <ul style="list-style-type: none"> - beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden - bei Beleihungen berücksichtigt werden - bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren:	werden. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten vorhanden.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde besteht Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: Informationen zur Bodenrichtwertzone Gemeinde Wiesbaden Gemarkung Wiesbaden Zonaler Bodenrichtwert 550 EUR/m ² Nr. der Bodenrichtwertzone 29 Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2012 Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone Qualität Baureifes Land Beitragszustand erschließungsbeitragsfrei Nutzungsart Mischgebiet Fläche des Richtwertgrundstücks - Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) 2,4
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung
- Der Mietenaufstellung
- der Flächenaufstellung

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- den vorgelegten Bauzeichnungen
- der Baugenehmigung
- dem Bauordnungsrecht
- der verbindlichen Bauleitplanung

wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

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

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

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

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Klassisches Mehrfamilienhaus bestehend aus Vorderhaus und angebautem Hinterhaus (zweistöckig)

Derzeitige Nutzung

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Stellplätze.

Erschließung	
Art der Straße:	Wohn-Geschäftsstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege einseitig Zwischen beiden Fahrspuren befindet sich ein Park -ähnlich angelegter Grünstreifen.
Parkplätze im näheren Umfeld:	nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss Kabelfernsehen
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung
Altlasten:	auftragsgemäß nicht geprüft, nicht Gegenstand der Beauftragung
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n
-----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage durchschnittlich
-------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

4.4 Allgemeine Beschreibung Mehrfamilienwohnhaus

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1900
Anzahl der Geschosseinheiten:	4
Anzahl der Wohneinheiten:	4
Anteil Wohnen:	ca. 50,00 %
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	2
Anteil Gewerbe:	ca. 50,00 %
Keller	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Durch die Sanierung des Gebäudes entstand im obersten Stockwerk eine Maisonette - Wohnung über zwei Ebenen. Das Gebäude wurde laufend in Stand gehalten.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Mauerwerk und Wände	
Kelleraußenwände:	Naturstein Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Ziegelmauerwerk

Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Bekleidung der Außenwand:	Putz Das Hinterhaus ist unverputzt. (Sicht Mauerwerk/Klinker)
Tragwände innen:	Mauerwerk
sonstige Innenwände:	Mauerwerk
Boden im Keller:	voll unterkellert

Treppen

vorhandene Treppen:	Geschosstreppe/n Kellertreppe/n innen Treppe zum Dachraum
---------------------	-----------------------------------------------------------------

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Pfettendach Holzkonstruktion
Dachform:	Flachdach Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Schiefer Bitumenbahnen
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

Anmerkungen:

Die Fassade des Haupthauses ist aufwändig verziert und in gutem Zustand. Die Hoffart ist außergewöhnlich aufwändig durch Stuckornamente verziert. In den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten ist teilweise sehr schöner Original- Stuck erhalten.

Haustechnik

Etagenheizung

Ausführung und Art der Heizung:	In den Wohnungen sind Gas-Etagen-Heizungen verbaut. Lediglich eine Wohnung im Hinterhaus (erstes OG) verfügt über einen Gas Einzelofen sowie einen Öl-Einzelofen.
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Heizkörper Einzelöfen Anm.: Einzel-Öfen befinden sich lediglich in der Wohnung erstes
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

Elektroinstallation:	OG Hinterhaus Mindeststandard, Ausstattungswert 1 nach RAL RG 678 moderne zeitgemäße Ausstattung, Ausstattungswert 2 nach RAL RG 678
----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Instandsetzungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Modernisierungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Belichtung, Besonnung:	gut

5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 8 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem

Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte und auch statistische Auswertungen von Zeitungsannoncen und Maklerangeboten), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §15 der ImmoWertV zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsverfahren § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 ImmoWertV) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder

Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Wiesbaden	*****	Wiesbaden Innen	****	*****	722,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					722,00 m²

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	722,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 550,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 397.100,00 €

6.2 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	397.100,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 397.100,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	397.100,00 €

Gemeinde Wiesbaden

Gemarkung Wiesbaden

Zonaler Bodenrichtwert 550 EUR/m²

Nr. der Bodenrichtwertzone 29

Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2012

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität Baureifes Land

Beitragszustand erschließungsbeitragsfrei

Nutzungsart Mischgebiet

Fläche des Richtwertgrundstücks -

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) 2,4

7 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z .B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baupreispauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vonthundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

7.1 Mehrfamilienwohnhaus: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Hinterhaus Schaden EG (s. Fotodokumentation)	4.500,00 €
Summe der Bauschäden	4.500,00 €

8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

8.1 Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NW) angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

8.1.1 Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2000	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	1900
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Treppenhaus saniert			•		(1)	0,67
▶ Restaurierung der Fassade			•		(1)	0,67
▶ Einbau isolierverglaster Fenster und Türen			•		(2)	1,33
▶ Verbesserung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom)			•		(2)	1,33
▶ Einbau einer neuen Sammel- oder Etagenheizung				•	(2)	2,00
▶ Wärmedämmung der Fassade / oberste Geschossdecke	•				(2)	
▶ Einbau / Modernisierung von Bädern / WC's				•	(2)	2,00
▶ Erneuerung der Dacheindeckung			•		(2)	1,33
▶ Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Wände, Fußböden)				•	(3)	3,00
▶ Wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung			•		(3)	2,00
Summe					(20)	14,33

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

Gebäudealter	----- Modernisierungsgrad -----				
	1 Punkt	5 Punkte	10 Punkte	15 Punkte	20 Punkte
80	8	16	>24<	>32<	40
70	12	19	26	33	41
60	20	23	29	35	42
50	30	30	34	39	45
40	40	40	40	43	48
30	50	50	50	50	53
20	60	60	60	60	60
10	70	70	70	70	70
0	80	80	80	80	80

Die Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt durch Interpolation im markierten Bereich der Tabelle unter Berücksichtigung der vergebenen 14,33 Modernisierungspunkte und dem Gebäudealter von >80 Jahre.

Restnutzungsdauer	
modifizierte Restnutzungsdauer nach AGVGA	31 Jahre
Zuschlag wegen weiterer umfassender Sanierungen und Modernisierungen	+ 30 Jahre
Restnutzungsdauer des Gebäudes	61 Jahre

Das Gebäude wurde in den neunziger Jahren umgebaut, aufgestockt und saniert. Dadurch halten wir ein fiktives Baujahr um 1994 für gerechtfertigt.

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 14,33 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 61 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 19 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2013
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 19 Jahre
fiktives Baujahr Mehrfamilienwohnhaus	1994

8.2 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Wohnung 1. OG		196,00
Wohnung VH DG		165,48
Wohnung 3 HH Schäpers		64,54
Wohnung 4 HH Klein		65,47
Summe aller Flächen		491,49

Gewerbefläche Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Gewerbereinheit 1		137,00
Gewerbereinheit 2		175,45
Summe aller Flächen		312,45

9 Vergleichswertverfahren

9.1 Vergleichswert nach Gebäudefaktoren

Ermittlung eines angemessenen Gebäudefaktors

Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke werden zweckmäßigerweise getrennt für unterschiedliche Gebäudeklassen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Klassifizierung der Grundstücke gemäß § 15 Abs. 2 ImmoWertV (gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind) erfolgt.

Nach „Simon Kleiber“ stellen Gebäudefaktoren nichts anderes dar als „stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauer, wobei diese sogar den Bodenwertanteil mit umfassen, sofern sie nicht allein aus dem Gebäudewertanteil abgeleitet worden sind“. Dabei handelt es sich nicht um Normalherstellungskosten i.S. gewöhnlicher Herstellungskosten, sondern um solche, die im Veräußerungsfall erzielbar sind, d.h. Marktanpassungsab- bzw. -zuschläge werden damit bereits berücksichtigt.

Einflussgrößen des Gebäudefaktors sind neben der Ausstattung des Gebäudes auch die Grundstückslage. Aufgrund der Gebäudeausstattung und Lage wird ein Gebäudefaktor von **1.750,00 pro m²** für angemessen erachtet.

Ermittlung des Vergleichswertes anhand des Gebäudefaktors		
Nutzfläche		803,94 m ²
Gebäudefaktor	x	1.750,00 €/m ²
Baumängel und Schäden	–	4.500,00 €
Vergleichswert aufgrund des Gebäudefaktors		1.402.395,00 €

9.2 Vergleichswert nach Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag. Sie werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Man ermittelt also aus einer Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Grundstücke einen repräsentativen, durchschnittlichen Ertragsfaktor.

Multipliziert man nun den ermittelten Ertragsfaktor mit dem jährlichen Ertrag eines zu bewertenden vergleichbaren Grundstücks, so erhält man einen Vergleichswert für das Bewertungsobjekt.

Niedrige Ertragsfaktoren gelten für Häuser in einem schlechten baulichen Zustand und für Häuser mit hohen, ausgereizten Mieten. Hohe Ertragsfaktoren gelten für Häuser im guten baulichen Zustand und moderaten Mieten. Die Lage des Grundstückes hat weniger Einfluss auf die Ertragsfaktoren. Das Lage-Kriterium wird überwiegend in der Miethöhe berücksichtigt. Gut gelegene Immobilien erzielen hohe Mieterträge, schlecht gelegene wenig Miete. Allerdings reduzieren in der Regel lagebedingte erhöhte Risiken eines Mietausfalls die Ertragsfaktoren.

Der aus den Vergleichswerten ermittelte Ertragsfaktor von **15,00** wird aus den vorstehenden Gründen für angemessen erachtet. Dieser Ertragsfaktor entspricht einer Kapitalverzinsung (Vergleichswert / Jahres-Nettokaltmiete) von 6,67 %

Ermittlung des Vergleichswertes anhand des Ertragsfaktors	
Nettokaltmiete gesamt	88.654,50 €
angemessener Ertragsfaktor	x 15,00
Baumängel und Schäden	– 4.500,00 €
Vergleichswert = (Nettokaltmiete x Ertragsfaktor)	
Vergleichswert nach Ertragsfaktor	1.325.317,50 €

10 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 10 - 12 ImmoWertV) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

10.1 Ertragswertberechnung: Mehrfamilienwohnhaus

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	491,49 m ²	
durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete monatlich je m ²	9,21 €	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 54.310,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 8.527,90 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		45.782,10 €

Ertrag aus der gewerblichen Nutzung		
Gewerbefläche	312,45 m ²	
durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete monatlich je m ²	9,16 €	
Rohertrag pro Jahr (Gewerbefläche x Nettokaltmiete x 12 Monate)		= 34.344,50 €
312,45 m ² x 9,16 € x 12		
Bewirtschaftungskosten Gewerbe pro Jahr		- 5.902,26 €
Reinertrag aus gewerblicher Nutzung pro Jahr		= 28.442,24 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	397.100,00 €	
Liegenschaftszinssatz	5,20 %	
Gesamt-Reinertrag		74.224,34 €
(Wohnen: 45.782,10; Gewerbe: 28.442,24)		
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag		- 20.649,20 €
397.100,00 € x 5,20 % = 20.649,20 €		
Gebäudeertrag		= 53.575,14 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 61 Jahren Restnutzung und 5,20 % Liegenschaftszinssatz		x 18,3577
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 983.517,73 €
vorläufiger Ertragswert Mehrfamilienwohnhaus		983.517,73 €

10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Mehrfamilienwohnhaus	+	983.517,73 €
Bodenwert	+	397.100,00 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln	-	4.500,00 €
Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	1.376.117,73 €

10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohrertrag auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 18 Abs.2 ImmoWertV). Die Basis für den Rohrertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktübliche Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohrertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation: Mehrfamilienwohnhaus

Tatsächliche Nettokaltmiete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	tatsächliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1. OG	196,00 m ²	12,76 €	2.500,96 €	30.011,52 €
Wohnung VH DG	165,48 m ²	8,04 €	1.330,46 €	15.965,51 €
Wohnung 3 HH Schäpers	64,54 m ²	2,89 €	186,52 €	2.238,25 €
Wohnung 4 HH Klein	65,47 m ²	8,04 €	526,38 €	6.316,55 €
Summe Wohnen			4.544,32 €	54.531,82 €
Gewerbe				
Gewerbeeinheit 1	137,00 m ²	10,51 €	1.439,87 €	17.278,44 €
Gewerbeeinheit 2	175,45 m ²	8,74 €	1.533,43 €	18.401,20 €
Summe Gewerbe			2.973,30 €	35.679,64 €
Summe			7.517,62 €	90.211,46 €

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	marktübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1. OG	196,00 m ²	10,00 €	1.960,00 €	23.520,00 €
Wohnung VH DG	165,48 m ²	10,00 €	1.654,80 €	19.857,60 €

Wohnung 3 HH Schäpers	64,54 m ²	6,00 €	387,24 €	4.646,88 €
Wohnung 4 HH Klein	65,47 m ²	8,00 €	523,76 €	6.285,12 €
Summe / Rohertrag Wohnen			4.525,80 €	54.309,60 €
Gewerbe				
Gewerbeeinheit 1	137,00 m ²	10,00 €	1.370,00 €	16.440,00 €
Gewerbeeinheit 2	175,45 m ²	8,50 €	1.491,32 €	17.895,90 €
Summe / Rohertrag Gewerbe			2.861,32 €	34.335,90 €
Summe / Rohertrag			7.387,13 €	88.645,50 €

Die ortsüblichen Mieten wurden durch Inaugenscheinnahme in Verbindung mit dem Wiesbadener Mietspiegel zum 1.1.2012 in Ansatz gebracht. Hierbei ergeben sich Differenzen zum tatsächlichen Vermietungsstand.

Wohnung 1 ist unseres Erachtens sehr hoch vermietet. Hier halten wir zehn Euro je Quadratmeter für angemessen.

Dagegen halten wir die Dachgeschosswohnung im Vorderhaus (hochwertig sanierte Maisonette-Wohnung) für untervermietet. Auch hier halten wir zehn Euro für angemessen.

Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	9,21 € je m ²
Gewerbeflächen	9,16 € je m ²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Mehrfamilienwohnhaus

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	264,31 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	12,99 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	1.086,20 €
Gesamt	8.527,90 €

Für den Gewerbeanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	264,31 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Gewerbefläche	15,00 € / m ² Gewerbefläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	686,89 €
Gesamt	5.902,26 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. §§ 17 - 20 ImmoWertV). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz: Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinsen
Mehrfamilienhäuser (IVD: Vier- bis Mehrfamilienhaus, bundesweit , Stichtag: 01.01.2008)	4,00 bis 5,50 %
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	5,20 %

Anm. zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Der Liegenschaftszinssatz wurde gewählt in Anlehnung an den Wiesbadener Grundstücksmarktbericht des Jahres 2012

Punkt 7.2 Liegenschaftszinssätze/gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichem Anteil >50 % (modernisierter Altbau bzw. Neubau)

Hier 5,2 %. Wir halten das für angemessen.

11 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Gebäudefaktor):	(1.744,40 € pro m ² Nutzfläche)	1.402.395,00 €
Vergleichswert (Ertragsfaktor):	(1.648,53 € pro m ² Nutzfläche)	1.325.317,50 €
Ertragswert:	(1.711,72 € pro m ² Nutzfläche)	1.376.117,73 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Wiesbaden, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Mehrfamilienhaus *****, ***** in Wiesbaden“ zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2013 sachverständig geschätzt auf

1.376.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt und beinhaltet die derzeit gültige Mehrwertsteuer.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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

Wiesbaden, den 01.02.2011

Ronald Bitter Dipl.-Ing. Hochbau

12 Verzeichnis der Anlagen

1. Eingangstür
2. Klingelanlage
3. Fassadendetails
4. innen: Ansicht Hofdurchfahrt
5. Blick in die Hofeinfahrt
6. Detailansicht der Stuckelemente in der Hofeinfahrt
7. Innenhof
8. Ansicht der Fassade Hinterhaus
9. Ansicht Erdgeschoss Hinterhaus
10. Hofansicht des Vorderhauses
11. Eingang zum Treppenhaus
12. Satellitenansicht
13. Lage auf Stadtplan
14. Lage auf Stadtplan 2
15. Anlage Gaszähler
16. Kelleransicht Vorderhaus
17. Elektroinstallation
18. Kelleransicht Hinterhaus
19. Decke über EG im Hinterhaus
20. Standard Sanitär Vorderhaus
21. Elektroinstallation Vorderhaus Erdgeschoss
22. Ansicht Treppenhaus
23. Zimmeransicht Vorderhaus Obergeschoss
24. Ansicht Stuckelemente
25. Beispiel Küchenansicht Vorderhaus
26. Stuckelemente Vorderhaus
27. Standard Badezimmer im Vorderhaus
28. Gas-Etagen-Heizung im Vorderhaus
29. Warmwasserbereitung (Standard)
30. Ansicht Gewerbeeinheiten Vorderhaus
31. Dachaufsicht des Hinterhauses
32. Ansicht Arztpraxis im Vorderhaus
33. Ansicht Stuck - Details
34. Gäste WC (Standard)
35. Balkon des Vorderhauses
36. Fassaden -Detail
37. Wohnung im Dachgeschoss
38. Wohnung im Dachgeschoss 1

39. Ansicht Galerie im Dachgeschoss
40. Ansicht Badezimmer im Dachgeschoss
41. Ansicht Heizung im Dachgeschoss
42. Zimmer Dachgeschoss
43. Zimmer Dachgeschoss 2
44. Dachgeschoss Wohnzimmer
45. Hinterhaus Ofenheizung
46. Hinterhaus Wohnung erstes OG
47. Hinterhausheizung 2. OG
48. Standard Elektro Hinterhaus 2. OG
49. Treppenhaus Hinterhaus
50. Schadensbild Hinterhaus Erdgeschoss
51. Schadensbild Hinterhaus Erdgeschoss (Werkstatt)
52. Hofansicht
53. Auszug aus der Bodenrichtwert -Karte
54. Mietenaufstellung
55. Stellplatzgenehmigung

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 1998Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium

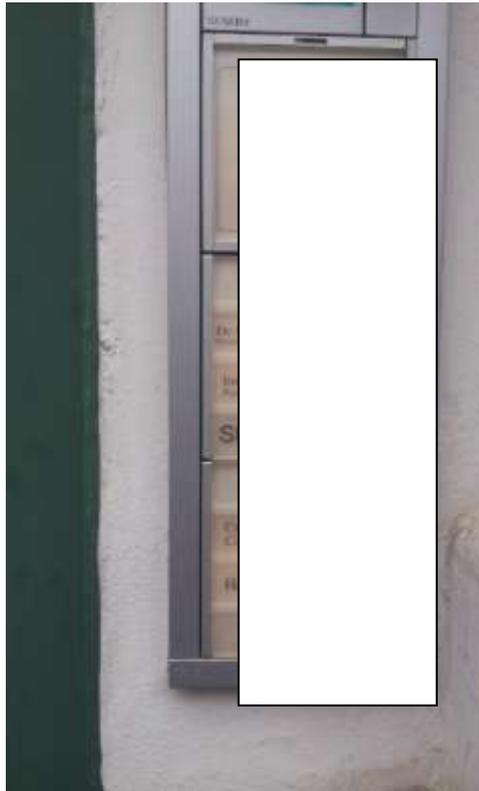
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

13 Anlagen



Eingangstür



Klingelanlage



Fassadendetails



innen: Ansicht Hofdurchfahrt



Blick in die Hofeinfahrt



Detailansicht der Stuckelemente in der Hofeinfahrt



Innenhof



Ansicht der Fassade Hinterhaus



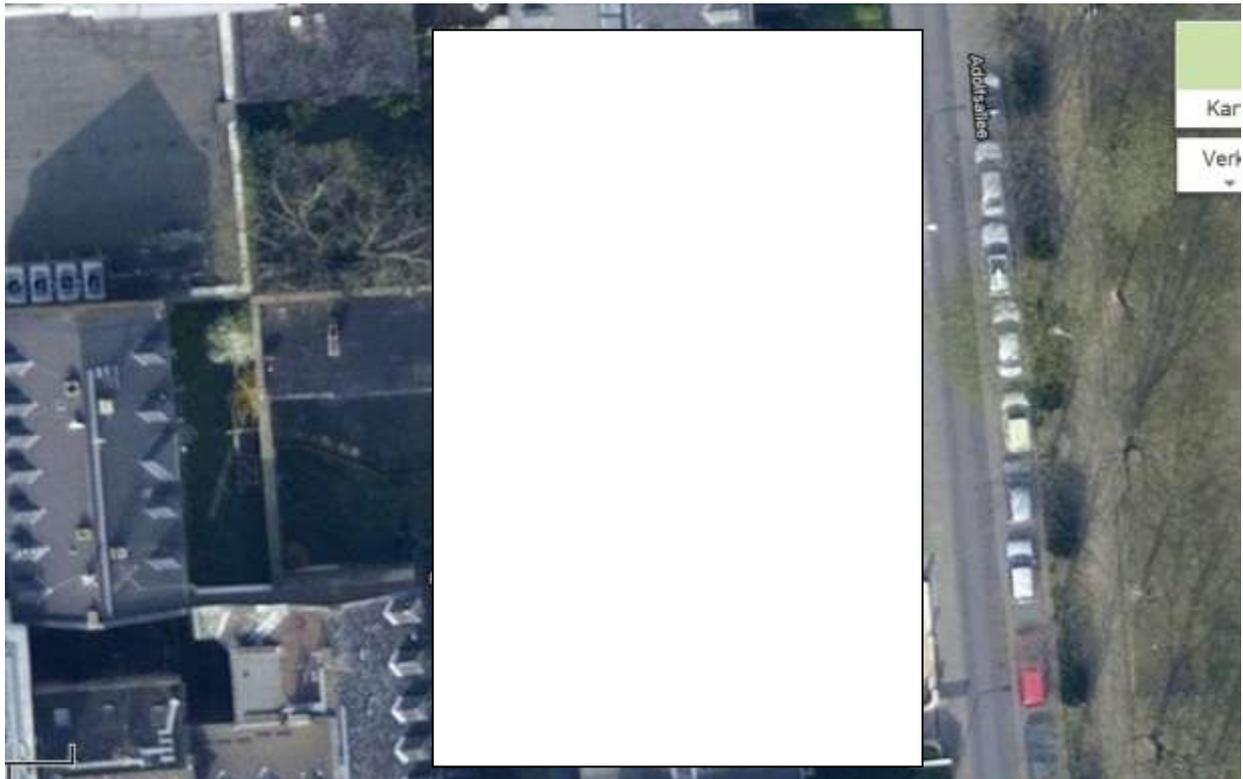
Ansicht Erdgeschoss Hinterhaus



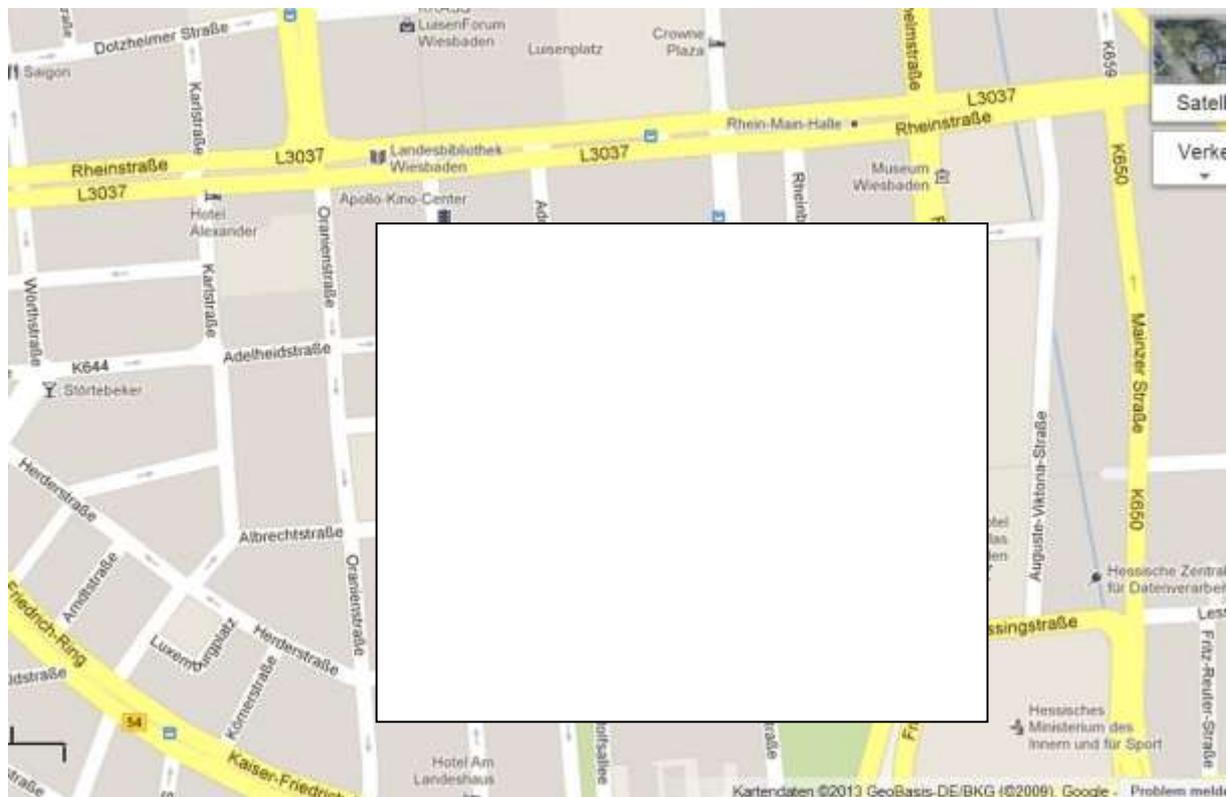
Hofansicht des Vorderhauses



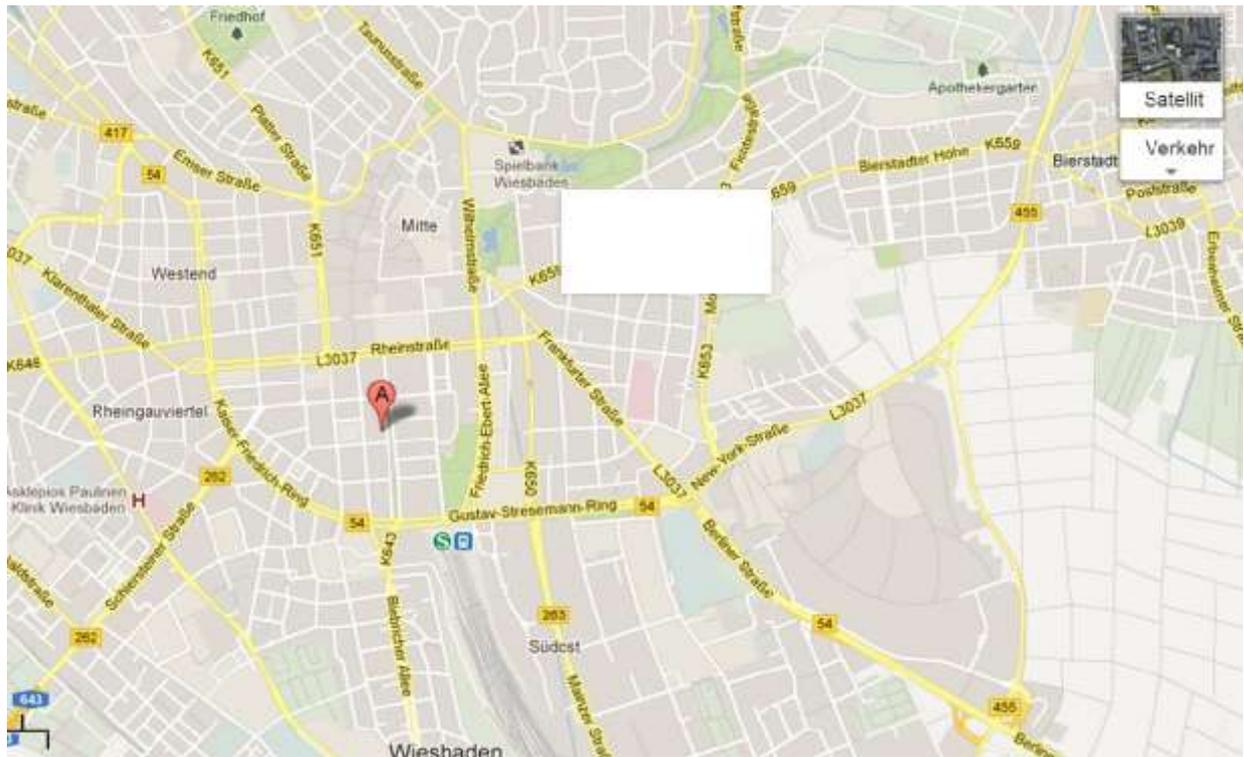
Eingang zum Treppenhaus



Satellitenansicht



Lage auf Stadtplan



Lage auf Stadtplan 2



Anlage Gaszähler



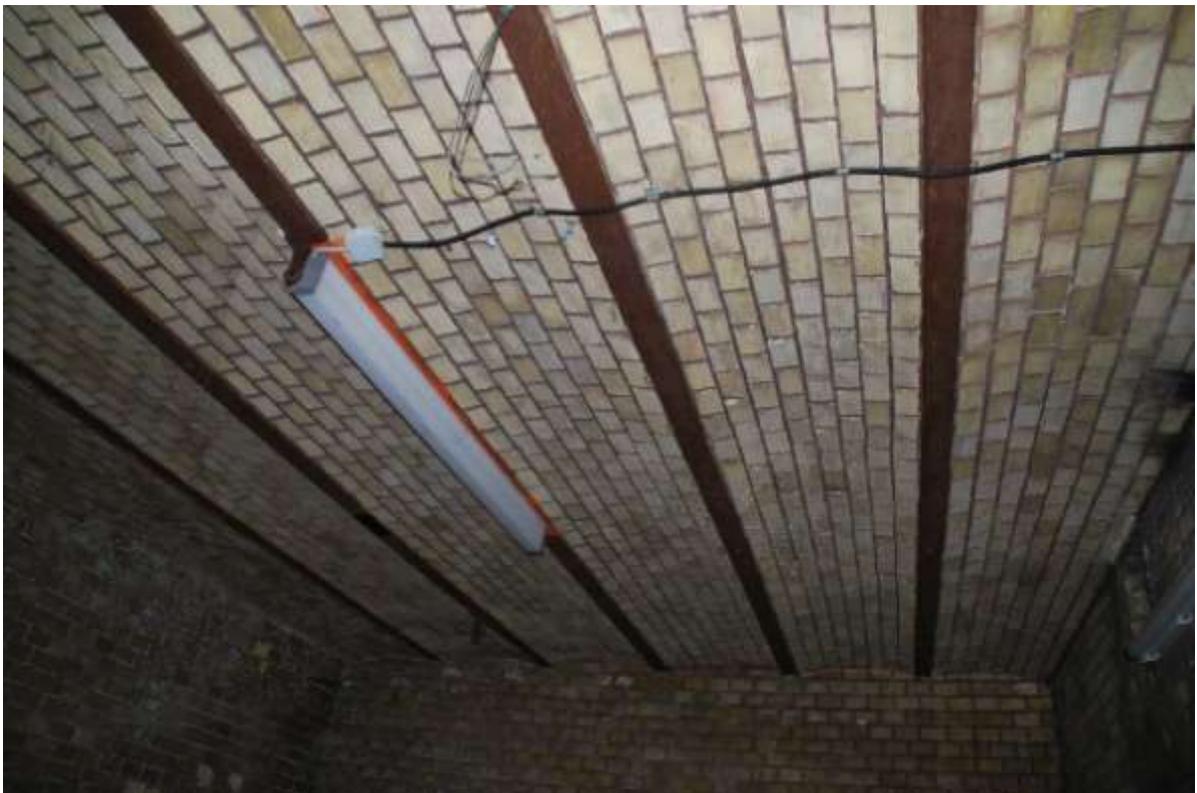
Kelleransicht Vorderhaus



Elektroinstallation



Kelleransicht Hinterhaus



Decke über EG im Hinterhaus



Standard Sanitär Vorderhaus



Elektroinstallation Vorderhaus Erdgeschoss



Ansicht Treppenhaus



Zimmeransicht Vorderhaus Obergeschoss



Ansicht Stuckelemente



Beispiel Küchenansicht Vorderhaus



Stuckelemente Vorderhaus



Standard Badezimmer im Vorderhaus



Gas-Etagen-Heizung im Vorderhaus



Warmwasserbereitung (Standard)



Ansicht Gewerbeeinheiten Vorderhaus



Dachaufsicht des Hinterhauses



Ansicht Arztpraxis im Vorderhaus



Ansicht Stuck - Details



Gäste WC (Standard)



Balkon des Vorderhauses



Fassaden -Detail



Wohnung im Dachgeschoss



Wohnung im Dachgeschoss 1



Ansicht Galerie im Dachgeschoss



Ansicht Badezimmer im Dachgeschoss



Ansicht Heizung im Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss 2



Dachgeschoss Wohnzimmer



Hinterhaus Ofenheizung



Hinterhaus Wohnung erstes OG



Hinterhausheizung 2. OG



Standard Elektro Hinterhaus 2. OG



Treppenhaus Hinterhaus



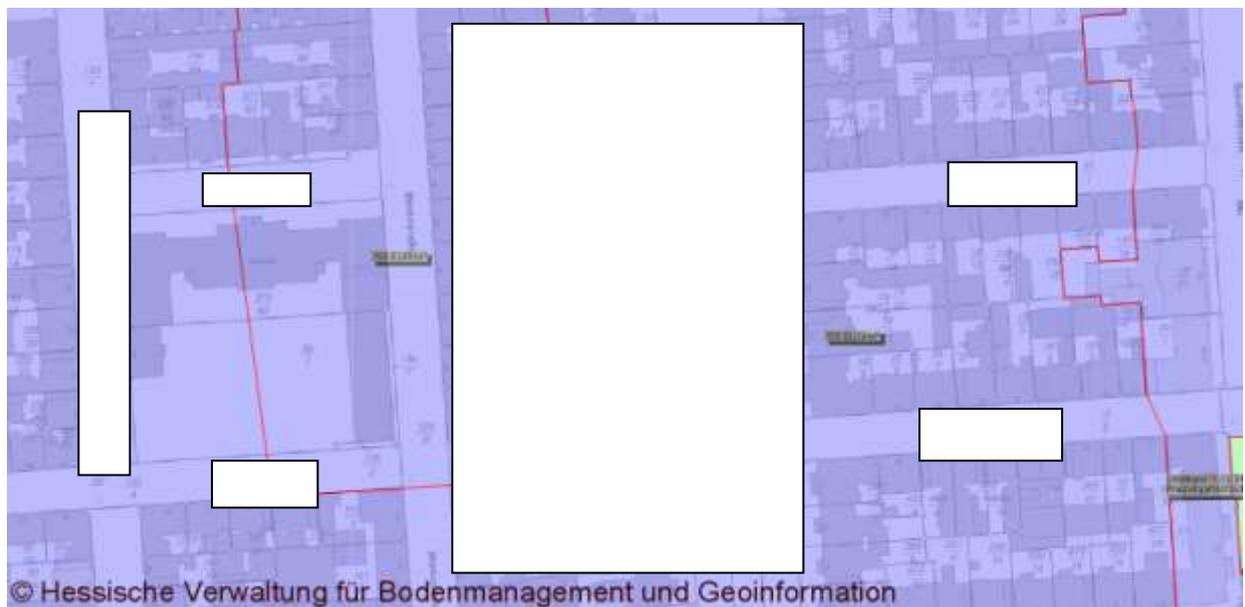
Schadensbild Hinterhaus Erdgeschoss



Schadensbild Hinterhaus Erdgeschoss (Werkstatt)



Hofansicht



Auszug aus der Bodenrichtwert -Karte