



Thomas Hänel

Bindingweg 2, 30539 Hannover

Tel: 0176 621 12 972

Email: mail.haenel@web.de

# Verkehrswertermittlung

Gemischt genutztes Wohn-/Geschäftshaus

Reichestraße 70 in 06493 Ballenstedt

Verkehrswert: 142.000 EUR

## Inhalt

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Standort	Seite 4
2.1) Makrostandort	
2.2) Mikrostandort	
2.3) Nutzungs- und Baustruktur	
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Grundstück	
3.2) Gebäude	
3.3) Marktanalyse	
4.) Wertermittlung	Seite 6
4.1) Definition	
4.2) Wertermittlungsverfahren	
4.3) Auswahl Wertermittlungsverfahren	
5.) Bodenwert	Seite 8
6.) Besonderheiten	Seite 9
7.) Sachwertverfahren	Seite 9
7.1) Definition	
7.2) Berechnung	
8.) Ertragswertverfahren	Seite 17
8.1) Definition	
8.2) Berechnung	
9.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 22
10.) Verkehrswert	Seite 24
Anlagen	
-	

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Sascha Britz Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjekts:	Sascha Britz Deutschland

Anlass der Verkehrswertermittlung:	Beleihung
Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:	Reichestraße 70, 06493 Ballenstedt
Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Bewertung fand statt, aufgrund vom Verkäufer vorgelegter Fotodokumentation und Bauzeichnungen:	07.08.2017
Wertermittlungsstichtag:	10.08.2017

### 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

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

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

## 2. Standort

### 2.1 Makrostandort

Verkehrsanbindung:	Bundesstraße 185
Einwohner:	9000
Stadt / Ort:	Ballenstedt
Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Landkreis Harz

Durch Ballenstedt verläuft die Bundesstraße 185. Zur vierspurig ausgebauten B 6 sind es ca. 10 km und zur Autobahn A 14 ca. 40 km.

### 2.2 Mikrostandort

Öffentlicher Personennahverkehr:	Buslinien der Harzer Verkehrsbetriebe.
Ortsteil:	Ballenstedt
Lage im Ort:	Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 Meter

### 2.3 Nutzungs- und Baustruktur

Nahversorgung:	Discounter, Bäcker und Metzger zu Fuß gut zu erreichen
Nachbarbebauung:	Die Immobilie liegt in zentrumsnaher Lage, in einem Mischgebiet
Bildungseinrichtungen:	Vor Ort

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

*Grundbuchangaben:*

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd.Nr.
Amtsgericht Quedlinburg, Badeborn		544	

*Katasterangaben:*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ballenstedt	6	63	0 m <sup>2</sup>

Erschließungssituation: Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

Normaler Grundstückszuschnitt, innerörtliche Lage, gut erreichbar.

#### 3.2 Gebäude

2 Geschossige Gewerbeliegenschaft, ehemalige Einzelhandelsfläche im EG, mit Kühlraum, identische Gewerbefläche (Tagungsraum, Veranstaltungsraum im 1. OG. (Leerstand) und einer Wohneinheit im DG.

#### **Gebäudetechnik**

Belüftung: Fensterbelüftung

Heizung: Nachtspeichergeräte

Warmwasser: Boiler, Durchlauferhitzer

Einfache Gebäudetechnik, einfacher Standard, Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser). Erneuerung und Dämmung der gesamten Dachflächen.

#### **Innenausstattung / Einrichtung:**

Modernisierung der Innenausbauten, Innentüren, Treppen, Decken, Fußböden.

#### **Reparaturstau:**

Fensterverglasung einfache Isolierung.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definition

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

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

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die Maßgeblichen Vorschriften finden sich in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

## 4.2 Wertermittlungsverfahren

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

**Das Vergleichswertverfahren §§ 13, 14 ImmoWertV** Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren, angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 13 ImmoWertV geregelt. Für die Vergleichbarkeit veröffentlichen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte. Diese bieten eine Hilfestellung bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen jedoch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

### **Das Ertragswertverfahren §§ 17-20 ImmoWertV**

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

### **Das Sachwertverfahren §§ 21-23 ImmoWertV**

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

## 4.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt ist sowohl der erzielbare Ertrag, als auch der tatsächlich Sach- oder Nutzwert der Immobilie maßgeblich. Bei der Wertermittlung des baulichen Teils kommt deshalb das in §§ 21-23 ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren als auch das in §§ 17-20 ImmoWertV geregelte Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Der Bodenwert wird nicht mittels Vergleichswertverfahren bestimmt, da keine oder nicht genügend Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels geeigneter Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

## 5. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwert stellt das Vergleichswertverfahren nach § 16 (1) ImmoWertV in indirekter Form dar. Grundsätzlich müssen die vorliegenden Vergleichspreise für die Ableitung des Bodenwerts geeignet sein, das heißt, dass die wesentlichen Grundstücksmerkmale zwischen zu bewertendem Grundstück und Vergleichsgrundstück übereinstimmen müssen.

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt / des Landkreises in einer Bodenrichtwertzone.

### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 575 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert: 18 EUR/m<sup>2</sup>

### Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>	x 1.00
Stichtag	31.12.2016	10.08.2017	x 1.00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1.00
Geschossflächenzahl	0.3	0.3	x 1.00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Art der Nutzung	reines Wohngeb.	reines Wohngeb.	x 1.00
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1.00
Bauweise	offen	offen	x 1.00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert: 18,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche 575 m<sup>2</sup> x 18,00 EUR/m<sup>2</sup>: Bodenrichtwert: 10 350,00 EUR**



## 6. Besonderheiten

Es sind keine Besonderheiten beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

## 7. Sachwertverfahren

### 7.1 Definitionen

#### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

#### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

#### **Baumängel und Bauschäden**

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

Das Wertermittlungsobjekt besitzt eine **Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 1410 m<sup>2</sup>**.

Das Gebäude verfügt zudem über Einzel/Mehrfachgarage(n) mit einer **Bruttogrundfläche (BGF) von 20 m<sup>2</sup>**.

Bewertung der Ausstattung des Bewertungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Dach	15%			100%
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Innenwände/-türen	11%	100%		
Deckenkonstruktion/Treppen	11%	100%		
Fußböden	5%	100%		
Sanitäreinrichtungen	9%	100%		
Heizung	9%		100%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>76%</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Wohnhäuser mit Mischnutzung	5.1	860 €/m <sup>2</sup>	1085 €/m <sup>2</sup>	1375 €/m <sup>2</sup>

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	76% x 860 EUR/m <sup>2</sup>	653,60 EUR
Standardstufe 4	9% x 1085 EUR/m <sup>2</sup>	97,65 EUR
Standardstufe 5	15% x 1375 EUR/m <sup>2</sup>	206,25 EUR
		-----
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>		<b>957,50 EUR</b>

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den jeweiligen Baupreisindex.

Baupreisindex Gewerbeobjekte oder gemischt genutzte Objekte zum Wertermittlungsstichtag (10.08.2017):	117.1
Baupreisindex Gewerbeobjekte oder gemischt genutzte Objekte im Jahr 2010:	100

Herstellungskosten im Basisjahr 2010		957,50 EUR/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	x (117.1/100)	1 121,23 EUR/m <sup>2</sup>
		-----
<b>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>1 580 934,30 EUR</b>

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>77%</b>	<b>23%</b>	<b>0%</b>

Kostenkennwerte für die Garage(n):

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen				

Verkehrswertermittlung Reichestraße 70, Ballenstedt

14.1            245 €/m<sup>2</sup>            485 €/m<sup>2</sup>            780 €/m<sup>2</sup>

**Berechnung Normalherstellungskosten Garage anhand des Ausstattungsgrades**

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	77% x 245 EUR/m <sup>2</sup>	188,65 EUR
Standardstufe 4	23% x 485 EUR/m <sup>2</sup>	111,55 EUR
Standardstufe 5	0% x 780 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>		<b>300,20 EUR</b>

**Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den jeweiligen Baupreisindex.

Herstellungskosten Garage(n) im Basisjahr 2010		300,20 EUR/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x (117.1/100)	351,53 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten Garage zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>7 030,60 EUR</b>

**Berechnung des Sachwertes**

Zur Berechnung des Sachwertes werden einzelne Kostengruppen addiert, die den gesamten Sachwert darstellen. Nachfolgend sind die einzelnen Kostengruppen aufgeschlüsselt.

## Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)

Bezeichnung	Kosten im Herstellungsjahr
1 Kühlraum im EG	10 000,00 EUR
	-----
<b>Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen</b>	<b>10 000,00 EUR</b>

## Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Erfahrungswerten anhand des Gebäudetyps sowie des Ausstattungsgrades auf **70 Jahre** festgelegt.

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0/2
Modernisierung der Heizungsanlage	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	0/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0/2

Es wurden somit kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren festgelegt.

Baujahr des Gebäudes:	1970
Gebäudealter:	47 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch:	23 Jahre
<b>Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen:</b>	<b>27 Jahre</b>

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung wurde linear berechnet. Anhand der Restnutzungsdauer ergibt sich eine Minderung um **61.43%** der Herstellungskosten.

Dies entspricht einer Summe von **1 011 301,82 EUR**.

**Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer Garage(n)**

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps "Einzel/Mehrfachgarage(n)" wird aus Erfahrungswerten auf **40 Jahre** festgelegt.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie dem Modernisierungsgrad der Garage(n) wird eine Restnutzungsdauer von 6 Jahren festgelegt.

Baujahr Garage(n):	1970
Alter Garage	47 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>6 Jahre</b>

**Alterswertminderung Garage**

Die Alterswertminderung wurde linear berechnet. Anhand der Restnutzungsdauer ergibt sich eine Minderung um **85%** der Herstellungskosten.

Dies entspricht einer Summe von **5 976,01 EUR**.

**Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (nach Zeitwert)**

Es sind keine speziellen Bauteile oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nach Zeitwert zu berechnen sind.

**7.2 Berechnung vorläufiger Gebäudewert**

Wiederherstellungskosten des Normgebäudes	1 580 934,30 EUR
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)	+ 10 000,00 EUR
Herstellungskosten der Außenanlagen	+ 55 332,70 EUR
	-----
	1 646 267,00 EUR
Alterswertminderung 61.43%	- 1 011 301,82 EUR
	-----
	634 965,18 EUR
Herstellungskosten Garage(n)	+ 7 030,60 EUR
Alterswertminderung Garage 85%	- 5 976,01 EUR
	-----
	636 019,77 EUR
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Zeitwert)	+ 0,00 EUR
	-----
<b>Vorläufiger Gebäudewert</b>	<b>636 019,77 EUR</b>



**Berechnung Sachwert**

Vorläufiger Gebäudewert	636 019,77 EUR
Bodenwert	+ 10 350,00 EUR
Besonderheiten	0,00 EUR
	-----
	646 369,77 EUR
Anpassung mittels Sachwertfaktor	x 1.04
	-----
	672 224,56 EUR
	-----
<b>Sachwert</b>	<b>672 224,56 EUR</b>



## 8. Ertragswertverfahren

### 8.1 Definitionen

#### **Rohertrag**

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

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist notwendig, um den Reinertrag des Wertermittlungsobjekts bestimmen zu können. Der Reinertrag ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag. Die Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig als Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, und als Mietausfallwagnis entstehen. Dabei bleiben durch Umlagen gedeckte Betriebskosten unberücksichtigt. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Dabei sind Erfahrungssätze anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Die Betriebskosten sind im üblichen Rahmen nach ihrer tatsächlichen Höhe unter Einbeziehung der vom Eigentümer selbst erbrachten Sach- und Arbeitsleistung unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu ermitteln. Soweit sie sich nicht ermitteln lassen, ist, wie oben bereits erwähnt, von Erfahrungssätzen auszugehen. In der Praxis dienen dabei die Angaben WertR sowie die Angaben nach Ross.

## Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert. In der Praxis sollten deshalb immer die Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse (sofern vorhanden) vorrangig verwendet werden.

## Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. Die WertR gibt einen Anhaltspunkt über anzunehmende fiktive Gesamtnutzungszeiten, so z.B. Anlage 5 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von baulichen Anlagen und Bauteilen, Anlage 7 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von Außenanlagen oder Anlage 8 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von besonderen Betriebseinrichtungen und Geräten.

Bei den angegebenen Gesamtnutzungszeiten geht man davon aus, dass die baulichen und sonstigen Anlagen einer ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Nutzung als auch einer ordnungsgemäßen Unterhaltung unterliegen. Man unterscheidet dabei zwischen technischer und der wirtschaftlicher Restnutzungsdauer.

### Jahresrohertrag

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Nachhalt. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Ladeneinheit	Gewerbe	Monat	450 m <sup>2</sup>	800 EUR	800 EUR	9 600,00 EUR
DG Wohnung	Wohneinheit	Monat	55 m <sup>2</sup>	275 EUR	275 EUR	3 300,00 EUR

**Jahresrohertrag**

**12 900,00 EUR**

**Verwaltungskosten**

Zur Berechnung der Verwaltungskosten wurde das Verfahren nach **Rössler** gewählt.

Bezeichnung	Max. Wert nach Rössler
Ladeneinheit	480,00 EUR/Jahr
DG Wohnung	165,00 EUR/Jahr

**Verwaltungskosten / Jahr** **645,00 EUR**

**Betriebskosten**

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal / Jahr	903,00 EUR
Grundsteuer pauschal / Jahr	129,00 EUR
	-----
<b>Summe Betriebskosten / Jahr</b>	<b>1 032,00 EUR</b>

**Instandhaltungskosten**

Als Instandhaltungskosten werden veranschlagt:

Instandhaltungskosten pauschal / Jahr	903,00 EUR
	-----
<b>Instandhaltungskosten / Jahr</b>	<b>903,00 EUR</b>

**Mietausfallwagnis**

Als Mietausfallwagnis werden veranschlagt:

Mietausfallwagnis pauschal / Jahr	487,62 EUR
	-----
<b>Mietausfallwagnis / Jahr</b>	<b>487,62 EUR</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	645,00 EUR
Betriebskosten / Jahr	1 032,00 EUR
Instandhaltungskosten / Jahr	903,00 EUR
Mietausfallwagnis / Jahr	487,62 EUR
	-----
<b>Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr</b>	<b>3 067,62 EUR</b>

**Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz wird durch eigene Schätzung auf **6% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 10 350,00 EUR x 6%	621,00 EUR
	-----
<b>Bodenwertverzinsung</b>	<b>621,00 EUR</b>

**Vervielfältiger**

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **70 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **27 Jahre** festgelegt.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 27 Jahren** ergibt sich ein Vervielfältiger von **13.21**.

**Wertbeeinflussende Umstände / Marktanpassung**

Das Bewertungsobjekt verfügt über wertbeeinflussende Umstände, die die Korrektur des Ertragswerts der baulichen Anlagen erlaubt:

Langjähriger Mietvertrag mit erheblicher Steigerung ab 2022 auf € 1600,00 mtl.	10 000,00 EUR
	-----
<b>Summe Anpassung</b>	<b>10 000,00 EUR</b>

**8.2 Berechnung Ertragswert**

Jahresrohertrag	12 900,00 EUR
Bewirtschaftungskosten	- 3 067,62 EUR
	-----
Jahresreinertrag	9 832,38 EUR
Bodenwertverzinsung	- 621,00 EUR
	-----
Reinertrag der baulichen Anlagen	9 211,38 EUR
Vervielfältiger	x 13.21
	-----
Ertragswert der baulichen Anlagen	121 682,33 EUR
Wertbeeinflussende Umstände / Marktanpassung	+ 10 000,00 EUR
	-----
<b>Ertragswert</b>	<b>131 682,33 EUR</b>

## 9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

### Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

### Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

## 10. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	636 019,77 EUR
Bodenwert	+ 10 350,00 EUR
Besonderheiten	- 0,00 EUR
	-----
Vorläufiger Sachwert	646 369,77 EUR
Marktanpassung	+ 25 854,79 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 EUR
	-----
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>672 224,56 EUR</b>

### Ertragswertverfahren

Ermittelter Ertragswert	121 682,33 EUR
Bodenwert	+ 10 350,00 EUR
Besonderheiten	- 0,00 EUR
	-----
Vorläufiger Ertragswert	132 032,33 EUR
Marktanpassung	+ 10 000,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 EUR
	-----
<b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b>	<b>142 032,33 EUR</b>

### Gewichtung der Verfahren

Gewichtung Sachwertverfahren (stützendes Verfahren)	40%
Gewichtung Ertragswertverfahren (primäres Verfahren)	60%
	-----
<b>Verkehrswert nach Gewichtung der Verfahren</b>	<b>354 109,22 EUR</b>

### Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird das primäre Verfahren verwendet.

	-----
<b>Verkehrswert</b>	<b>142 032,33 EUR</b>

## Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Ertragswertverfahren behandelt. Das Sachwertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Ersteller hält eine Gewichtung von 60% des primären Wertermittlungsverfahrens für angemessen.

Der Verkehrswert des mit einem gemischt genutzten Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstücks in Ballenstedt, Reichestraße 70 wird deshalb auf:

**142.000 EUR**

(in Worten: Einhundertzweiundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Hannover, den 09.08. 2017  
-----

-----  
Zertifizierter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung (DEKRA)