

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

des Grundstücks

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6-Familienhaus



Verkehrswert: xxxxxxxxxxxx €

Wertermittlungstichtag: 01.05.2007

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Beschreibung der Lage	4
2.1	Ortslage	4
2.2	Grundstückslage	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1	Privatrechtliche Situation	8
3.2	Instandhaltungsrücklage	8
3.3	Bauplanungsrecht	9
3.4	Erschließungsbeitragssituation	9
3.5	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.6	Bodenbelastung	9
3.7	Derzeitige Nutzung	9
4.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	10
4.1	Grund und Boden	10
4.2	Gebäude und Außenanlagen	11
4.2.1	Beschreibung Rohbau	12
4.2.2	Beschreibung Ausbau	13
4.2.3	Baumängel und Bauschäden	14
4.2.4	Energieausweis nach DIN 18599	14
4.2.5	Instandhaltungsstau	15
4.2.6	Restnutzungsdauer	15
5.	Wertermittlung	16
5.1	Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.2.1	Bodenwertminderung	18
5.3	Ertragswertermittlung	19
5.3.1	Ableitung erforderlicher Daten	19
5.3.2	Ertragswertverfahren	21
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Ableitung erforderlicher Daten	22
5.4.2	Sachwertverfahren	26
6.	Verkehrswert	27
6.1	Zusammenstellung der Ergebnisse	27
6.2	Verkehrswertableitung	27
7.	Abschließende Erklärung	28
8.	Verzeichnis der Anlagen	29

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Herr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zustands- und Wertfeststellung
Bewertungsobjekt:	6-Familienhaus XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Unterlagen und Auskünfte:	<p>a) Objektbezogene Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufteilungsplan genehmigt am 24.04.1961- Grundbuchauszüge vom 19.04.2007- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis- Auskunft aus dem ISAS (Info-System-Altlasten) <p>b) allgemeine Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none">- Bodenrichtwertkarte Stuttgart 31.12.2006- Grundstücksmarktbericht Stuttgart 2007- Mietspiegel Stuttgart 2007/2008 <p>c) Auskünfte Auftraggeber</p> <ul style="list-style-type: none">- Angebote für Renovierungsarbeiten- Auskunft über Instandhaltungsrücklagen <p>d) sonstige Auskünfte</p> <ul style="list-style-type: none">- Gutachterausschuss Stuttgart- Untere Denkmalschutzbehörde Stuttgart- Statistisches Landesamt BW- Gutachterausschuss Stuttgart <p>e) sonstige Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Wertermittlungsverordnung (WertV 1998)- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)- Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004)- Marktwertermittlung 2004 (Kleiber/Simon)- WF Grundstücksbewertung (Sprengnetter)
Ortstermin:	01.05.2007
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxxxxxxxxxxxxx
Wertermittlungsstichtag:	01.05.2007

2. Beschreibung der Lage

2.1 Ortslage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Stuttgart
Gemarkung:	Stuttgart
Flur:	Degerloch

Stadt Stuttgart

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit rd. 590.000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km² ist Stuttgart das ökonomische Zentrum des Landes Baden-Württemberg.

Die niedrige Arbeitslosenquote von ca. 6% in der Region Stuttgart erklärt auch die starke Kaufkraft, bei der Stuttgart im Bundesvergleich nur hinter München und Düsseldorf liegt. Die Nähe zum internationalen Flughafen Stuttgart und der neu eröffneten Landesmesse ist ebenfalls positiv zu bewerten.

Der Immobilienmarkt in Stuttgart ist seit Jahren von einer ungewöhnlichen Stabilität aufgrund stetig steigender Nachfragen an Büro- Geschäfts- und Privatimmobilien.

Stadtteil Degerloch

Der Stadtteil Degerloch befindet sich im Süden des Stadtbezirkes Stuttgart.

Er zeichnet sich durch seine Nähe zum Flughafen und zur Landesmesse aus, die beide in ca. 15 min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

Des Weiteren sind in diesem Stadtteil größere Firmen wie z. B. Siemens-Nixdorf und die IKB-Bank angesiedelt und viele kleine und mittelständische Unternehmen.

Die kulturellen Möglichkeiten sind durch die Nähe des SI-Erlebniszentrums, welches in ca. 10 min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist, als gut zu bezeichnen.

Grundstück

Das Grundstück liegt an der xxxxxxxxxxxxxx, einer ruhigen Nebenstrassen mit mäßigem Verkehrsaufkommen.

Die topographische Lage ist als eben zu bezeichnen.

Die angrenzende xxxxxxxxxxxxxx und die xxxxxxxxxxxxxx verursachen durch ihr stärkeres Verkehrsaufkommen mäßige Immissionen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die U-Bahnlinien U 5, 6, 7 und 8 und den Busbahnhof (beide in ca. 5 min. zu Fuß zu erreichen) als sehr gut zu bezeichnen.

Verschiedene Schulen und Kindergärten (Filderschule, Albschule, Wilhelmsgymnasium) sind zu Fuß ebenfalls in ca. 5 min. erreichbar. Des weiteren befindet sich in Degerloch die „international school of Stuttgart“ als internationale Ausbildungsstätte.

Gaststätten und Einzelhandelsgeschäfte, sind in der nahe gelegenen Epplestrasse sehr einfach zu erreichen.



Region Stuttgart (Macrolage)

Kartenauszug nicht veröffentlicht



Stadtteil Stuttgart-Degerloch (Microlage)

Kartenauszug nicht veröffentlicht



2.2 Grundstückslage

Strasse: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Flurstücknummer: xxxxxxxxxx
Größe: **464 m²**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1 : 500 nicht veröffentlicht

3.3 Bauplanungsrecht

- qualifizierter Bebauungsplan vorhanden
- zulässige GRZ = 0,4
- realisierbare GFZ = 1,0
- Mischnutzung, Wohnbauten mit max. zwei Vollgeschoßen

3.4 Erschließungsbeitragsituation

- laut Bodenrichtwertkarte 2007 und Auskunft des Bürgerservice Bauen ist das Grundstück zur Zeit Erschließungsbeitragsfrei.

3.5 Baulasten und Denkmalschutz

- laut Auszug aus dem Bebauungsplan ist im hinteren Teil des Grundstücks (nördlich) ein Bauverbot ausgewiesen.
- laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamtes Stuttgart sind für das zu bewertende Objekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
- laut telefonischer Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde Stuttgart (Bürgerservice Bauen) besteht für das zu bewertende Gebäude kein Denkmalschutz.

3.6 Bodenbelastung

- laut schriftlicher Auskunft des Amtes für Umweltschutz Stuttgart sind für das zu bewertende Objekt keine Eintragungen im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) vorhanden.

3.7 Derzeitige Nutzung

- Vier Wohnungseinheiten sind fremd vermietet (WE 2, 3, 5, 6)
- Zwei Wohnungseinheiten werden vom Auftraggeber selbst genutzt (WE 1, 4)

4. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

4.1 Grund und Boden

- Der Grundstückszuschnitt ist im vorderen Teil rechteckig und im hinteren Teil trapezförmig, mit ca. 15 x 32,50 m
- Lage als Mittelgrundstück mit einer Länge an der Strassenfront von ca. 15 m
- Auf dem Grundstück befindet sich ein Sechsfamilienhaus
- Das Grundstück ist eben.
- Soweit augenscheinlich handelt es sich um normal tragfähigen Boden.
- Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Telefon voll erschlossen.
- Die Entsorgung des Ab- und Regenwassers erfolgt ins öffentliche Kanalsystem.
- Laut Auskunft des Baurechtsamtes Stuttgart liegen derzeit keine Erschließungsbeitragspflichten für das Grundstück vor.
- Die angrenzende xxxxxxxx ist eine mit Asphalt befestigte Strasse, die sich in einem guten Zustand befindet.

4.2 Gebäude und Außenanlagen

- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen, die als Wohngeschosse genutzt werden.
Das gesamte Gebäude ist unterkellert, die UG-Räume werden als Abstell- und Technikräume genutzt.
Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und wird als Abstellraum genutzt.
- Besonderheiten: Die Grundrissart des Mehrfamilienhauses ist zweispännig. In jedem Geschoss befindet sich eine Zwei-Zimmerwohnung und eine Drei-Zimmerwohnung. Die südwestliche Giebelwand schließt direkt an das Nachbargebäude xxxxxxxxxxxxxxxx an.
- Wohnungen: 6
- Wohnfläche: **354 qm** (siehe Anlage Wohnflächenberechnung)
- Nutzfläche: 125 qm (siehe Anlage Nutzflächenberechnung)
- Garagen: keine
- Stellplätze: keine
- Baujahr: 1959 (Baugenehmigung Juli 1959)
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (siehe WertR 2006 NHK 2000 Typ 3.11)
- Restnutzungsdauer: **30 Jahre** (siehe Gutachten S. 15 Nr. 4.2.6)
- Modernisierung: In den 1990-er Jahren wurde die Dachdeckung einschließlich Unterspannbahn erneuert.
- Baumängel: Baumängel an den Balkonen (siehe Gutachten S. 14 Nr. 4.2.3)
- Bauschäden: Bauschäden an den Balkonen (siehe Gutachten S. 14 Nr. 4.2.3)
- Außenanlagen: Die Außenanlagen sind mit Hecken, Sträuchern und Ziergras gestaltet.
Im Bereich der xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ist an der Gehwegfront eine Betonwand errichtet.
- Nebengebäude: keine

4.2.1 Beschreibung Rohbau in Anlehnung an Baubeschreibung aus dem Baugesuch

- Konstruktionsart: konventionelle Bauweise, massiv
- Fundamente: Beton
- Kellerwände: Beton
- Umfassungswände: Wabenziegel und Hohlblocksteine
- Wohnungstrennwände: Vollziegel
- Innenwände: Schwemmsteine
- Geschossdecken: Stahlbeton-Massivplatten
- Geschossböden: Estrichböden schwimmend
- Geschosstreppen: Stahlbeton
- Dachkonstruktion: Satteldach als Pfettendachstuhl mit 6 Schleppgauben als Dachaufbauten
- Kamine: zwei Formsteinkamine für Einzelöfen (Gas und Öl) mit je einem Lüftungszug.
- Balkone: Beton
- Garagen: keine

4.2.2 Beschreibung Ausbau

Außenwandflächen:	Mauerwerk vermutlich mit Mineralputz und Anstrich, Farbe beige
Innenwandbekleidungen:	Mauerwerk verputzt und tapeziert
Küchen:	Fliesenband
Bäder:	Fliesen halbhoch mit Putz bis zur Decke
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapete
Dachschrägen:	Gipskartonplatten tapeziert
Bodenbeläge:	Textilbeläge, PVC
Küchen:	Fliesen, PVC
Bäder:	Textilbeläge, Fliesen
Treppen/Treppenhäuser:	Kunststein
Dachdeckung:	Flachdachziegel aus Ton ohne Unterspannbahn
Fenster:	In der Regel Holzdoppelfenster ohne Isolierverglasung Die Wohnungen 1 und 3 haben zur Südseite Isolierglasfenster
Dachfenster:	Holzdachfenster
Fensterbänke:	Betonwerkstein außen, Granit innen
Eingangstüre:	Holz-Glas Element
Innentüren:	Glatte Türen und Zargen aus Holzwerkstoff in den Wohnungen
Heizung:	Öl- oder Gaseinzelöfen Die Wohnungen 1 und 3 haben im Keller je einen Öltank mit ca. 2000 ltr. Die Wohnungen 2, 4, 5 und 6 haben Gas als Medium.
Warmwasseraufbereitung:	dezentrale Wasserboiler je Wohnung oder Entnahmestelle
Heizmedium:	Heizöl EL oder Stadtgas
Kaltwasserverteilung:	separat für jeden Hausteil
Sanitärinstallation: Duschen,	Bäder mit Badewanne und Waschbecken, teilweise ohne die Sanitäreinrichtungen sind in mäßigem Zustand, die Installationsleitungen sind unter Putz
UG:	Technikraum mit gemeinsamer Kaltwasserverteilung
EG, OG, DG:	In den 3-Zimmerwohnungen sind Toiletten außerhalb der Bäder In den 2-Zimmerwohnungen sind Toiletten innerhalb der Bäder
Elektroinstallation:	Zweileitertechnik, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, unter Putz verlegt. Die Elektroverteilung ist für jeden Hausteil separat

4.2.3 Baumängel und Bauschäden

- Baumängel:

Die Betonbalkone wurden ohne jegliche Abdichtung oder Oberbeläge ausgeführt und die Ableitung des Oberflächenwassers ohne Rinnen oder Tropfbleche. Die daraus resultierenden Bauschäden werden unten beschrieben.

- Bauschäden:

Im Bereich der Betonbalkone kommt es durch oben beschriebene Baumängel zu starken Verwitterungen der Betonoberfläche (Risse) bis hin zu Ausblühungen und Moosbewuchs (siehe Fotodokumentation).

- Sanierungskostenschätzung:

Behebung des Baumangels an der Balkonoberfläche der Wohnung 4 laut Angebot der Firma Wieland: ca. 1400 €

Geschätzter Aufwand zu Behebung des Baumangels an der Balkonoberfläche der Wohnung 6: ca. 1600 €

Geschätzter Aufwand zu Behebung des Baumangels an der Balkonoberfläche der Wohnung 3: ca. 3000 €

Geschätzter Aufwand zur Beseitigung der Ausblühungen an den Balkonunterseiten nach § 24 WertV 1998 S. 1592.

Gerüstarbeiten ca. 20 m² x 20 €/m² ca. 400 €

Putzarbeiten ca. 20 m² x 50 €/m² ca. 1000 €

Die Sanierungskosten für die Behebung sämtlicher Baumängel und Bauschäden werden auf ca. 8000 € geschätzt.

4.2.4 Energieausweis nach DIN 18599

Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet, wobei die DIN 18599 die rechtliche Grundlage hierfür schafft.

Das Energieeinsparungsgesetz (EnEV) 2007 schreibt eine Ausweispflicht im Falle des Verkaufs oder der Vermietung für Wohngebäude, die bis 1965 erbaut wurden, ab dem 1. Juli 2008 zwingend vor.

Da das zu bewertende Objekt über keinen Energieausweis verfügt wird dessen Erstellung dringend empfohlen.

4.2.5 Instandhaltungsstau:

Die Instandhaltungsrücklage beträgt laut Auskunft des Hausverwalters xxxxxxxx. Zur Bewertung des Instandhaltungsstaus wird folgende Auswertung vorgenommen. Nach § 23 WertV Abs. 70 ist die erforderliche Rücklage für die Instandhaltung nach Abbildung 11 Teil b) wie folgt anzusetzen. Dabei wird von Werten bei einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

Bauteil	GND	Zustandsstufe	Rücklage €/m ²	WF m ²	Faktor	Summen	
Dach	40	80%	0,2	0,58	354	11	452 €
Sanitär	30	40%	0,6	1,50	354	85	27.081 €
Heizung	40	20%	0,8	0,74	354	112	23.472 €
E.-Installation	30	40%	0,6	0,83	354	47	8.286 €
Putz/Fliesen	35	40%	0,6	0,88	354	63	11.775 €
Fenster	30	40%	0,6	1,05	354	59	13.158 €
Türen	40	40%	0,6	0,29	354	26	1.601 €
Oberböden	20	20%	0,8	1,16	354	79	25.952 €
Maler	10	80%	0,2	5,56	354	23	9.054 €
Fassade	40	20%	0,8	0,66	354	100	18.691 €
Sonstiges	30	40%	0,6	0,60	354	34	4.333 €
Summe:							143.856 €
Bewertungsrelevante Bauteile:							39.700 €

Beurteilung: Eine wertmäßige Berücksichtigung der zu geringen Instandhaltungsrücklage kann im Ertragswertverfahren laut den Vorbemerkungen §§ 15-20 WertV, Abs. 329, Abb.49 erfolgen. Ebenso kann der Sachwert laut § 23 WertV, Abs. 49 verringert werden.
Der Instandhaltungsstau von ca. 40.000 € abzüglich der Instandhaltungsrücklage von xxxxxx € ergeben eine geschätzte Wertminderung von xxxxxx €

4.2.6 Restnutzungsdauer:

Zur abschließenden Beurteilung der Restnutzungsdauer fasse ich die vorgenannten Punkte wie folgt zusammen.

Das Gebäude wurde, außer im Bereich der Dachdeckung, kaum im Stand gehalten und befindet sich in einem für dieses Baujahr (1959) typischen Allgemeinzustand. Es besteht vor allem im Bereich Wasser- und Elektroinstallation und im Bereich der Fenster ein gewisser Instandhaltungsstau der durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt ist. Die Baumängel und Bauschäden können als baujahrtypisch bezeichnet werden.

Aufgrund dieser Sachverhalte wird die **Restnutzungsdauer auf 30 Jahre geschätzt** (Plausibilitätsprüfung anhand § 16 WertV 1998 Kleiber/Simon S. 1184 ff). Somit ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienwohnhäuser (WertR 2006) von 80 Jahren das **fiktive Baujahr 1957**.

5. Wertermittlung

5.1 Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln müssen für das zu bewertende Objekt geeignete Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Nach § 7 Abs. 1 WertV ist der Verkehrswert mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens**, des **Ertragswertverfahrens**, des **Sachwertverfahrens** oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung des Grundstücksmarktes zu bemessen.

Mit dem **Ertragswertverfahren** (WertR 2006 Ziff. 3.1.2) werden solche bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten handelt steht die Renditeerwartung hier im Vordergrund und daher wird das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.

Das **Sachwertverfahren** (WertR 2006 Ziff. 3.1.3) wird üblicherweise zur Bewertung von Objekten verwendet, die zur renditeunabhängigen Eigennutzung dienen, was auf das zu bewertende Objekt nicht zutrifft.

Dennoch wird das Sachwertverfahren angewendet, um die Plausibilität des Ergebnisses zu prüfen.

Das **Vergleichswertverfahren** (WertR 2006 Ziff. 3.1.1) wird angewendet, wenn ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten existiert.

Bei dem Bewertungsobjekt gibt es keine hinreichende Anzahl wertermittlungsnaher Vergleichskaufpreise und keine geeigneten Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet daher beim vorliegenden Objekt aus.

Der **Bodenwert** (WertR 2006 Ziff. 2.3) ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Da beim vorliegenden Bewertungsobjekt jedoch geeignete Vergleichspreise fehlen wird der Bodenwert auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

5.2 Bodenwertermittlung:

Objekt: 6-Familienhaus
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx

Gemarkung: Stuttgart
Flur: xxxxxxxx
Flurstück: xxxxxxxx
Flurstücksfläche: 464 m²

Die Bodenrichtwerte für das Bewertungsgrundstück in der xxxxxx Stasse in xxxxxxxxxxxx wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart am 10.05.2007 zum Stichtag 31.12.2006 beschlossen (siehe Anlage Auszug Bodenrichtwertkarte).
Danach wird ein Bodenrichtwert für unbebaute Grundstücke in der Richtwertzone xxxxxxxx bis xxxxxxxxxxx von 750 €/m² angegeben.
Laut Aussage des Gutachterausschusses Stuttgart sind für die Ermittlung bebauter Grundstücke in der Regel keine Abschläge vorzunehmen.
Da das Bewertungsgrundstück an der Grenze zur Richtwertzone mit 680 €/m² liegt und geringe Unterschiede zu einem Richtwertgrundstück in der xxxxxxxxxxxx Strasse bestehen werden folgende Anpassungen des Bodenrichtwerts vorgenommen.
Der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstückes wird demnach mit **750 €/m²** angesetzt.

Folgende Wertansätze ergeben sich für die Bodenwertermittlung:

	Richtwertgrundstück:	Bewertungsgrundstück:	Anpassungsfaktor:	
Stichtag:	31.12.2006	01.05.2007	1,05	
Fläche (m ²)	-	464	-	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00	
Art der Nutzung:	Mischnutzung	Mischnutzung	1,00	
Vollgeschosse:	2	3	1,05	
GFZ:	1,0	1,0	1,00	
Grundstücksform:	rechteckig	rechteckig	1,00	
Wohnlage:	mittel 30	mittel 30	1,00	
Bodenrichtwertzone:	zentral	peripherisch	0,90	
Beitragszustand:	ebf	ebf	1,00	
angepasster Bodenrichtwert: 750	1,05	1,05	0,90	744,19 €
unbelasteter Bodenwert:		744,19 €	464	345.303,00 €
Wertminderung wegen Bauverbot:			-	27.875,56 €
belasteter Bodenwert:				317.427,44 €
Der belastete Bodenwert beträgt rund:				320.000,00 €

5.2.1 Bodenwertminderung

Minderung Bodenwert wegen Bauverbot:

Die Bauverbotszone im nördlichen Teil des Grundstücks erstreckt sich über ca. 195 qm Fläche. Die bauliche Nutzung ist daher eingeschränkt.

Dieser Teil des Grundstücks könnte durch Garagen und/oder Stellplätze genutzt werden.

Nach LBO § 6 Abs. 2 ist eine Grenzbebauung von 9 m entlang einer einzelnen Grenze und 15 m entlang aller Nachbargrenzen zulässig.

Die bauliche Nutzung mittels Garagen und Stellplätzen währe wie folgt möglich:

Nutzung	Anzahl	Miete/m	Miete/j	Summen
Garagen	3	40,00 €	1.440,00 €	
Stellplätze	1	20,00 €	240,00 €	
Jahresrohertrag:				1.680,00 €
Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	4		30,00 € -	120,00 €
Instandhaltungskosten	4		68,00 € -	272,00 €
Mietausfallwagnis	2%		1.680,00 € -	33,60 €
Jahresreinertrag:				1.254,40 €
Kapitalisierung auf ewig:	1/0,045	Reinertrag		Wertminderung
	22,222	1.254,40 €		27.875,56 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ableitung erforderlicher Daten:

- Erträge: Wohnhaus, als ortsüblich u. nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurden **7,00 €/m²** ermittelt.
Als Grundlage der Ermittlungen dienten der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Stuttgart 2007/2008 (6,10 - 7,80 €/m²).

Garagen, keine

PKW-Stellplätze, keine
- Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten wurden nach §§ 26, 28, 29 II. BV (§ 18 WertV 1998 Kleiber/Simon S. 1281 ff) wie folgt ermittelt

< Verwaltungskosten **275 €** je Wohnung p. a.

< Instandhaltungskosten **11,50 €/m²** Wohnfläche p. a.

< Mietausfallwagnis **2 %** der Nettokaltmiete p. a.
- Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist nach WertR 2006 Ziff. 3.5.4 der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital im Durchschnitt marktüblich verzinst. Er ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei soll auf den vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen werden.
Der vom Gutachterausschuss erhobene und im Grundstücks-Marktbericht 2007 veröffentlichte Liegenschaftszinssatz weist eine Spanne von 4,3 bis 4,5 % aus. Aufgrund der örtlichen Marktlage und der Angaben des Gutachterausschusses wird ein Liegenschaftszins von **4,5 %** angesetzt.
- Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer (RND) wird wie im Gutachten S. 15 Nr. 4.2.6 beschrieben auf **30 Jahre** geschätzt.

- Vervielfältiger: Hierbei handelt es sich um den Faktor mit dem die jährlich, verzinslich angesammelten Erträge einer Immobilie zum Wertermittlungstichtag abgezinst werden (Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente).

Der Vervielfältiger (V) wird nach folgender Formel ermittelt

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

wobei: q = Zinsfaktor (1+ p / 100)

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

V = Vervielfältiger

Bei einem LZ von 4,5 % und einer RND von 30 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von **16,289** (siehe auch Tabelle Sprengnetter Arbeitsmaterialien Band II 3.07/3).

- Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

A) Baumängel und Bauschäden,

siehe Sanierungskostenschätzung S. 14 Nr. 4.2.3 des vorliegenden Gutachtens. Dort wurden die Sanierungskosten für die Behebung sämtlicher Baumängel und Bauschäden auf **8000 €** geschätzt.

B) Instandhaltungsstau,

siehe Bewertung der zu geringen Instandhaltungsrücklage S. 15 Nr. 4.2.5 des vorliegenden Gutachtens. Dort wurde die wertmäßige Berücksichtigung des Instandhaltungsstaus auf xxxxxxxxxx geschätzt.

5.3.2 Ertragswertverfahren:

Objekt: 6-Familienhaus
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Wohneinheit	Fläche m ²	Miete/m ²	Miete/Monat	Miete/Jahr
DG Wohnung 6	41,71	7,00 €	291,97 €	3.503,64 €
DG Wohnung 5	65,26	7,00 €	456,82 €	5.481,84 €
OG Wohnung 4	47,15	7,00 €	330,05 €	3.960,60 €
OG Wohnung 3	73,44	7,00 €	514,08 €	6.168,96 €
EG Wohnung 2	48,79	7,00 €	341,53 €	4.098,36 €
EG Wohnung 1	77,33	7,00 €	541,31 €	6.495,72 €
Summen:	353,68		2.475,76 €	29.709,12 €

Jahresrohertrag: 29.709,12 €

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten:	Wohnungen p. a.	275,00 €	6	1.650,00 €
Instandhaltungskosten:	Wohnungen p. a.	11,50 €	354	4.071,00 €
Mietausfallwagnis:	Wohnungen p. a.	2%	29.709,12 €	594,18 €
Summe:				6.315,18 € - 6.315,18 €

Jahresreinertrag Grundstück: 23.393,94 €

Reinertragsanteil des Bodens:	Bodenwert	LZ	
	320.000,00 €	4,5%	- 14.400,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 8.993,94 €

Ertragswert der baulichen Anlage:	Reinertragsanteil	V (4,5%, 30J.)	
	8.993,94 €	16,289	146.502,25 €

Bodenwert: 320.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert Grundstück: 466.502,25 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

A) Baumängel und Bauschäden:

B) Instandhaltungstau:

Ertragswert Grundstück:

DER ERTRAGSWERT BETRÄGT RUND:

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Ableitung erforderlicher Daten:

- Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten (Kostengruppe 300 und 400 DIN 276) für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Bei der vorliegenden Sachwertermittlung wird auf die NHK 2000 der WertR 2006 mit dem Basisjahr 2000 zurückgegriffen. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension €/m² und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Für das Wohngebäude wurde der NHK Typ 3.22 als Mehrfamilien- Kopfhäuser mit mittlerem Ausstattungsstandard gewählt – **Kosten 530 €/m²**

- Ausstattungsstandard: Es wurde in Anlehnung an die WertR Ausstattungsstandards mit Erweiterung und Gewichtung nach Sprengnetter Arbeitsmaterialien Band II 3.01.1/IV/.1/2-.1/3 ein **mittlerer Ausstattungsstandard** gewählt.

Gebäudeteil	Ausstattungsmerkmal	AS	Anteil %
Fassade	Mauerwerk mit Putz und Anstrich	einfach	4 %
Innenwandbekleidung	Putz, Tapete	mittel	4 %
Nassräume	Fliesen	mittel	2 %
Deckenbekleidung	Deckenputz, GK-Platten	mittel	2 %
Bodenbeläge	Textilbelag, PVC	einfach	5 %
Treppen	Kunststein	mittel	
Nassräume	Textilbelag, PVC	einfach	
Dachdeckung	Flachdachziegel aus Ton	gehoben	5 %
Fenster	Holz Doppelfenster ohne Isolierverglasung	mittel	5 %
Fensterbänke	Betonwerkstein außen, Granit innen	mittel	
Eingangstüren	Tür- Briefkastenelement aus Holz/Glas	mittel	6 %
Innentüren	Glatte Türen u. Zargen aus Holzwerkstoff	mittel	
Heizung	Einzelöfen, Boiler für Warmwasser	einfach	7 %
Sanitärinstallation	Bäder ohne Duschen mit z. T. Gäste WC Installationen unter Putz	mittel	6 %
Elektroinstallation	Je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, unter Putz	mittel	3 %

Relativer Anteil insgesamt	= 49 %
AS einfach	= 16 %
AS mittel	= 28 %
AS gehoben	= 5 %

- Korrekturfaktoren: Folgende Korrekturfaktoren wurden den Vorbemerkungen der WertV §§ 21 bis 25 (Kleiber/Simon) entnommen, die Nummern der Erläuterungen stehen in Klammern.

< Faktor A, Länder – Baden-Württemberg	= 1,02
< Faktor B, Ortsgröße – 590.000 Einwohner	= 1,05
< Faktor C, Grundrissart – Zweispänner	= 1,00
< Faktor D, Wohnungsgröße – 50 m ² BGF	= 1,00
< konjunktureller Lage – gut	= 1,05

- Baunebenkosten: Die Baunebenkosten entsprechen der Kostengruppe 700 nach DIN 276 und betragen bei dem Bewertungsobjekt nach NHK Typ 3.22 für das **Wohnhaus 14 % (Faktor 1,14)**.

- Brutto-Grundfläche: Die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Beim Bewertungsobjekt beträgt die BGF für das **Wohngebäude = 710 m²** (Berechnung siehe Anlagen).

- Herstellungswert: Der Herstellungswert nach § 22 Abs. 1 WertV ist der sich nach den am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung des Gebäudes aufzubringenden gewöhnlichen Herstellungskosten bemessende technische Ersatzbeschaffungswert des Gebäudes. Der Herstellungswert bemisst sich auf der Grundlage der korrigierten Normalherstellungskosten (NHK) multipliziert mit der Brutto-Grundfläche (BGF). Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Betriebseinrichtungen hinzuzurechnen.

- Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche des Gebäudes werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören nach den Vorbemerkungen zur WertV § 22 insbesondere Außentreppen, Einganstreppen, Eingansüberdachungen, Balkone oder Dachgauben. Bei dem vorliegenden Objekt wurde der Wert dieser Bauteile auf Grundlage von Kleiber/Simon § 21 WertV Ermittlungsgrundlagen, Erläuterung 40 und Sprengnetter Arbeitsmaterialien Band II, Bau- und Renovierungskosten 3.02.2/7/1 ff ermittelt.

Es handelt sich im Einzelnen um:

< ein Balkon im DG: 1 x 1,00 m x 3,00 m x 145 €/m ²	= 435 €
< ein Balkon im OG: 1 x 1,30 m x 2,50 m x 145 €/m ²	= 471 €
< ein Balkon im OG: 1 x 1,30 m x 7,80 m x 145 €/m ²	= 1470 €
< Terrassenstützmauer im EG: 12,50 m x 1,50 m x 40,00	= 750 €

Die Summe der besonders zu veranschlagenden Bauteile wird auf **3000 €** geschätzt.

- Besondere Betriebseinrichtungen:

Unter besonderen Betriebseinrichtungen sind fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen gemeint, die von den üblichen in der NHK berücksichtigten Herstellungskosten abweichen und in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Zu diesen Einrichtungen gehören nach Kleiber/Simon §§ 21 bis 25 WertV, Vorbemerkungen Sachwertverfahren, Erläuterung 111 z. B. Saunen, Aufzüge oder Kühlanlagen. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt sind **keine** besonderen Betriebseinrichtungen vorhanden.

- Baupreisindex:

Da sich die Normalherstellungskosten des Gebäudes auf das Jahr 2000 (NHK 2000) beziehen bedarf es der Umrechnung auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages (01.05.2007) mittels eines Baupreisindex (WertR 2006 Ziff. 3.6.1.1.5).

Der letzte für die Gebäudeart zutreffende Preisindex wurde beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (Stand Mai 2007) erfragt und lautet für Mehrfamiliengebäude **113 % (Faktor 1,13)**.

- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden:

Siehe Sanierungskostenschätzung S. 14 Nr. 4.2.3 des vorliegenden Gutachtens.

Dort wurden die Sanierungskosten für die Behebung sämtlicher Baumängel und Bauschäden auf **8000 €** geschätzt.

- Wertminderung wegen zu geringer Instandhaltungsrücklage:

Siehe Schätzung Instandhaltungstau S. 15 Nr. 4.2.5 des vorliegenden Gutachtens.

Dort wurde die Wertminderung durch die zu geringe Instandhaltungsrücklage auf xxxxxxxxxxxx geschätzt.

- Gesamtnutzungsdauer: **80 Jahre** (siehe WertR 2006 NHK Typ 3.22)

- Restnutzungsdauer: **30 Jahre** (siehe Gutachten S. 15 Nr. 4.2.6)

- Fiktives Baujahr: **1957** (siehe Gutachten S. 15 Nr. 4.2.6)

- Alterswertminderung: Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlage von einer gleichmäßigen (lineare Abschreibung) oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden (Abschreibung nach Ross) Wertminderung ausgegangen werden. Beim Bewertungsobjekt wird die für Wohngebäude typische Alterswertminderung nach Ross (WertV Anlage 8a) angewandt. Die ermittelte Alterswertminderung beträgt **51 % (Faktor 0,49)**.

- Außenanlagen: Diese sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen von Gebäudeaußenwand bis Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen etc.) und nicht bauliche Anlagen (Gartenanlagen). Die Außenanlagen werden in der Praxis durch Pauschalzuschläge von 2 bis 12 % (einfache Anlagen 2 bis 4 %) zum Gebäudesachwert berücksichtigt. Für das Bewertungsobjekt werden die Außenanlagen **mit 3 %** zum Gebäudesachwert berücksichtigt (Kleiber/Simon § 21 WertV, Ermittlungsgrundlagen, Erläuterung 33).

- Marktanpassungsfaktor: Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert zusammen mit dem Wert der baulichen Anlage und der sonstigen Anlagen. Der Sachwert ist i.d. Regel nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist (Kleiber/Simon § 25 WertV, Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände, Erläuterung 48 bis 51) Der Marktanpassungsfaktor der für das Bewertungsobjekt gewählt wurde wird auf der Grundlage des Grundstückmarktberichtes 2007 der Stadt Stuttgart abgeleitet. Er wird mit einem Abschlag von **10 %** des vorläufigen Sachwertes berücksichtigt.



5.4.2 Sachwertverfahren:

Objekt: 6-Familienhaus

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Normalherstellungskosten NHK 2000:		530	€/m ²
Korrekturfaktoren:			
A, Land:		1,02	
B, Ortsgröße:		1,05	
C, Grundrissart		1,00	
D, Wohnungsgröße		1,00	
konjunkturelle Lage:		1,05	
Baunebenkosten:		1,14	
NHK korrigiert:		679	€/m ²
Gebäudeherstellungswert:	BGF m ²	NHK €/m ²	
	710	679	482.411,71 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile:			3.000,00 €
Herstellungswert 2000:			485.411,71 €
Baupreisindex BW Mai 2007:			1,13
Herstellungswert 01.05.2007:			548.515,23 €
Wertminderung wegen Bauschäden:			- 8.000,00 €
wertgeminderter Herstellungswert 2007:			540.515,23 €
Alterswertminderung nach Ross 51 %:			0,49
Wert des Gebäudes:			264.852,46 €
Wert der Außenanlagen:	3%	Gebäudesachwert	
	0,03	264.852,46 €	7.945,57 €
Wert der baulichen Anlagen:			272.798,04 €
Bodenwert:			320.000,00 €
Vorläufiger Sachwert:			592.798,04 €
Marktanpassung:			0,90
Marktangepasster Sachwert:			533.518,23 €
Instandhaltungsstau:			
Sachwert des Grundstücks:			

DER SACHWERT BETRÄGT RUND:

6. Verkehrswert

6.1 Zusammenstellung der Ergebnisse:

Der Verkehrswert auf Grundlage des **Ertragswertverfahrens** wurde mit rd. xxxx € ermittelt

Der Verkehrswert auf Grundlage des **Sachwertverfahrens** wurde mit rd. xxxx € ermittelt

6.2 Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert ist laut WertR 2006 Ziff. 1.5.5 aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Liegen aus mehreren Angewandten Verfahren verschiedene Ergebnisse vor, so sind diese nach § 7 WertV bei der Bemessung des Verkehrswertes entsprechend ihrer Aussagefähigkeit unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Von einer Mittelbildung des Sach- und Ertragswertes ist laut WertR 2006 Ziff. 3.7 jedoch abzusehen, da dies in der Regel keine geeignete Methode zur Ableitung des Verkehrswertes darstellt.

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird der Ertragswert als maßgeblicher Wert herangezogen, da es sich bei den Bewertungsgrundstücken um ein Renditeobjekt handelt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität zur Verfügung. Der Liegenschaftszinssatz und die nachhaltig erzielbaren Mieten konnten aufgrund des Grundstücks-Marktberichts des Gutachterausschusses der Stadt Stuttgart und des qualifizierten Mietspiegels relativ genau ermittelt werden. Nach Prüfung der örtlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Rücksprachen mit dem örtlichen Gutachterausschuss und örtlichen Immobilienmaklern wurden die zur Verfügung stehenden Daten bestätigt.

Der ermittelte Sachwert stützt in seiner Aussage den Ertragswert. Die Aussagekraft des Sachwertverfahrens ist aber bei dem vorliegenden Objekt kritisch zu beurteilen da die Marktanpassungskorrektur mit 10 % relativ hoch ausfällt (siehe WertR 2006 Ziff. 3.7).

Trotz des eher mäßigen Allgemeinzustandes des Gebäudes, der geringen Instandhaltungsrücklage und des fehlenden Energieausweises ist aufgrund der guten Lage in der Nähe der Innenstadt und der Messe für das zu bewertende Objekt ein möglicher Käuferkreis vorhanden.

Der Verkehrswert für das mit einem 6-Familienhaus bebaute Grundstück in xxxxxxxxxxxx

wird zum Wertermittlungstichtag am 01.05.2007 mit rd. xxxxxxxxxxxx € geschätzt.

Plausibilitätskontrolle des Wertermittlungsergebnisses:

Die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke veröffentlicht vom Gutachterausschuss Stuttgart für Mehrfamilienhäuser Bj. '46 – '60 weisen eine Preisspanne von 1100 – 1500 €/m² WFL aus.

Das Bewertungsobjekt liegt mit 1243 €/m² WFL (440.000 € / 354 m²) in diesem Wertfenster.



7. Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 01. Mai 2007 von mir besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Sämtliche Recherchen wurden persönlich vorgenommen.

Wolfschlugen, 21. Juli 2007

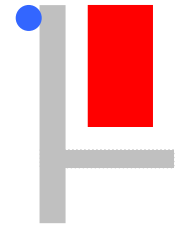


8. Verzeichnis der Anlagen

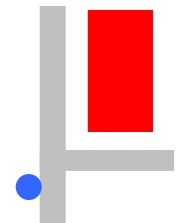
- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3: Flächenberechnungen

ANSICHT SÜDOST

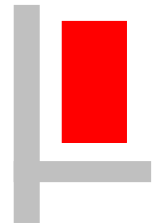
Standortskizze:



ANSICHT OST



ANSICHT NORDWEST



ELEKTRO- UND WASSERINSTALLATION

Kaltwasserinstallation:



Elektroinstallation:



BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Balkon OG Wohnung 4:

