Martin Burkard
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Moltkestr. 47 76133 Karlsruhe Tel. 0721-8315250 Fax 0721-8301467
eMail info@valimmo.de Internet www.valimmo.de

Wertgutachten

Bebautes Grundstück
XXXstr. in 76189 Karlsruhe

1.1 Inhaltsverzeichnis

1.0 Deckblatt 1
1.1 Inhaltsverzeichnis 2

2.0 Vorbemerkungen 3

3.0 Voraussetzungen der Wertermittlung 4

4.0 Gegenstand der Wertermittlung 5
4.1 Bezeichnung des Objektes 5
4.2 Grundbuch 5
4.3 Grundstücksbeschreibung 5
4.4 Gebäudebeschreibung 6
4.5 Maße und Flächen 6

5.0 Bauweise und Ausstattung 7

6.0 Bautechnische Bewertung 7
6.1 Baumängel/Bauschäden 7
6.2 Bauzustand 8

7.0 Wertermittlung 8
7.1 Bewertungsgrundsätze 8
7.2 Angewandte Berechnungsmethode und Begründung 9

8.0 Bodenwert 10
8.1 Bodenrichtwert und Vergleichspreise 10
8.2 Ergebnis und Begründung 10

9.0 Sachwert 11
9.1 Gebäudewert/Berechnungen 12
9.2 Ergebnis 14

10.0 Ertragswert 16
10.1 Mietansatz/Berechnungen 16
10.2 Ergebnis 19

11.0 Vergleichswert 19

12.0 Verkehrswert 19

2.0 Vorbemerkungen

Auftraggeber	Frau XXX, Auftrag vom 10.10.2008
Eigentümer	Frau XXX
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Feststellung eines realistischen Verkaufpreises
Wertermittlungsstichtag	10.10.2008
Ortsbesichtigung und Teilnehmer	10.10.2008, Fr. XXX, Hr. Burkard (Sachverständiger)
Allgemeine Unterlagen	Baugesetzbuch BauGB Wertermittlungsverordnung WertV Wertermittlungsrichtlinien WertR Baunutzungsverordnung BauNVO DIN 276 und DIN 277 in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
Objektgebundene Unterlagen	Bodenrichtwertkarte 2006 und Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe Grundbuchauszug vom 13.09.2004 Lageplan vom 04.03.1993 Diverse Pläne und Unterlagen Eigene Recherchen in Internet
Literaturangaben/Quellenangaben	Kleiber/Simon/Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 4. Aufl. 2002 Plötz „Immobilienführer Deutschland 2008“ IVD „IVD-Wohn-Preisspiegel 2007/2008“

www.valimmo.de

3.0 Voraussetzungen der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Kalt/Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen. Im Folgenden wird von voller Funktionsfähigkeit ausgegangen.
- Es wurden keine Untersuchungen auf Schädlinge (Pilze, Tiere usw.) und auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.
- Alle Feststellungen erfolgen nur durch Augenscheinnahme, es wurden keine zerstörenden Prüfungen unternommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf vorgelegten Unterlagen, auf Auskünften des Auftraggebers oder auf Vermutungen.
- Es wurde keine fachtechnische Untersuchung von Baumängeln oder Bauschäden durchgeführt.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks beeinflussen oder gefährden könnten oder eine Gefahr für die Gesundheit der Nutzer darstellen könnten.
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, sodass Angaben in dieser Wertermittlung auf Angaben des Auftraggebers oder auf Vermutungen beruhen.
- Es erfolgte keine Überprüfung der Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen oder privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand oder Nutzung des Grundstücks.
- Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt ausreichend versichert ist.

4.0 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Bezeichnung des Objektes

Grundstück bebaut mit einem freistehenden, voll unterkellerten Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Anbau und 2 unterkellerten Garagen, XXXstr. in 76189 Karlsruhe, Flurstück Nr. XXX.
Das Gebäude wird derzeit als 2-Familienhaus genutzt. Die Eigentümerin bewohnt EG und 1. OG, das DG ist vermietet. Der Keller wird von der Eigentümerin als Büro genutzt.

4.2 Grundbuch

Ich habe von der Eigentümerin eine unbeglaubigte Kopie vom 13.09.2004 aus dem Grundbuch von Karlsruhe Blatt Nr. XXX erhalten. In Abteilung 2 befindet sich folgender Eintrag:
Nacherbfolge tritt mit dem Tod der – befreiten – Vorerbin ein. Nacherben sind:
1. XXX
… bis 6. XXX
Eingetragen am 26.08.2004. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 30.08.2004.

In Abteilung II eingetragene Lasten und Beschränkungen können den Wert eines Grundstücks beeinflussen.

4.3 Grundstücksbeschreibung

Auftragsgemäß wird auf die Grundstücks- und Lagebeschreibung verzichtet.

Bodenbeschaffenheit:
Auftragsgemäß wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Altlasten:
Auftragsgemäß wurde das Grundstück nicht auf Altlasten überprüft.

Baulasten:
Auftragsgemäß wurde das Grundstück nicht auf Baulasten überprüft.

Rechtliche Gegebenheiten:
Auftragsgemäß wurden die rechtlichen Gegebenheiten (Bebauungsplan usw.) nicht überprüft.

Vermietungssituation
Erdgeschoss, 1. OG und Keller werden derzeit von der Eigentümerin selbst genutzt, das Dachgeschoss ist vermietet. Nach Auskunft der Eigentümerin würde im Verkaufsfall das komplette Haus frei übergeben.

4.4 Gebäudebeschreibung

Auftragsgemäß wird auf die Gebäudebeschreibung verzichtet.

4.5 Maße und Flächen

Auftragsgemäß wurde kein Aufmass vorgenommen. Die Maßangaben für die Grundstücke stammen aus der Kopie des Grundbuchauszuges, die Maße zur Ermittlung der Bruttogrundfläche wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen. Die Wohnflächen wurden überschlägig geschätzt, außerdem wurde die Wohn-/Nutzflächenberechnung des Architekten vom 30.11.1992 berücksichtigt. Für die Ermittlung der Wohnfläche des Dachgeschosses wurden die Angaben aus dem Mietvertrag 16.07.2007 verwendet.
Für eine korrekte Ermittlung der Wohnfläche müsste ein Aufmass erstellt werden.

Grundstücksgröße	758 m²
Überbaute Fläche	ca. 303 m² (Haus mit Anbau und 2 Garagen)
GRZ	ca. 0,4 Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche an.
Geschossfläche	ca. 313 m² Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse ermittelt. Zu den Vollgeschossen zählen nicht der Keller und nicht das Dachgeschoss. Die Nebengebäude (Garagen) wurden nicht mit einbezogen
GFZ	ca. 0,41 Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche an.
BGF	ca. 787 m²

www.valimmo.de

	Ermittelt wurde die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes, des Anbaus und der beiden unterkellerten Garagen. Nach DIN 277 ist die Bruttogrundfläche die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen, nicht berücksichtigt werden nicht nutzbare Dachflächen. Für die Berechnung der Normalherstellungskosten zählen Terrassen und Flächen unter Dachüberständen nicht zur BGF, deshalb ist hierfür die BGF nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln
Wohn-/Nutzflächen	Wohnfläche Keller 110 m² Wohnfläche EG ca. 148 m² Wohnfläche 1. OG ca. 88 m² Wohnfläche DG ca. 65 m² Nutzfläche Keller ca. 125 m² 2 Garagen

5.0 Bauweise und Ausstattung

Auf die Beschreibung der Bauweise und Ausstattung wird auftragsgemäß verzichtet. Nicht offensichtliche, nicht zugängliche oder versteckte Baumängel und Bauschäden sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Kaufpreisermittlung nicht berücksichtigt worden. Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Kalt/Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen.
Im Folgenden wird von voller Funktionsfähigkeit ausgegangen. Außerdem wurden keine Untersuchungen auf Schädlinge (Pilze, Tiere usw.) und auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel/Bauschäden

Baumängel sind Mängel, die bereits bei der Erstellung des Gebäudes auftreten, bzw. später aufgrund mangelhafter Bauausführung oder Materialqualität entstehen. Bauschäden sind Schäden, die im späteren Gebrauch durch äußere Einflüsse und durch Abnutzung entstehen. Ich untersuche als Sachverständiger für die Wertermittlung nicht die Bausubstanz, beim Ortstermin kann ich lediglich offensichtliche Schäden feststellen.

Bei der Besichtigung sind mir einige Putzschäden an der Fassade aufgefallen, weitere Mängel sind auch dem Auftraggeber nicht bekannt.

6.2 Bauzustand

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr, dadurch sind einige baujahrsbedingte Einschränkungen (Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz) gegeben. Das Ursprungsgebäude wurde im Jahr 1968 gebaut, der Anbau und eine Garage wurden 1992 fertig gestellt. Dabei wurde auch z.B. die Heizung erneuert, ca. 1980 wurden die Fenster erneuert.
Das Gebäude ist technisch instand gehalten, der Unterhaltungszustand ist für ein Gebäude dieses Baujahrs durchschnittlich.
Die Architektur des Gebäudes ist baujahrstypisch, die Innenausstattungen sind ebenfalls baujahrstypisch.

7.0 Wertermittlung

7.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der

- zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag)
- 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 tatsächlich zu erzielende Verkaufpreis kann vom Verkehrswert nach unten oder nach oben abweichen. Abweichungen nach oben sind dann möglich, wenn ein Käufer gefunden wird, der aus persönlichen oder sonstigen Gründen unbedingt genau dieses Grundstück erwerben möchte. Abweichungen nach unten können sich insbesondere dann ergeben, wenn unter erheblichem Zeitdruck verkauft werden soll.

Nach § 7 WertV „sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren

www.valimmo.de

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen, die Wahl ist zu begründen."

Vergleichswertverfahren:
Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das einfachste und sicherste Verfahren, allerdings müssen ausreichend Preise von Grundstücken oder Gebäuden vorliegen, die mit dem Wertermittlungsgegenstand hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale haben und von zeitnahen Verkäufen ermittelt wurden.
Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für Eigentumswohnungen, für unbebaute Grundstücke und für die Bodenwertermittlung von bebauten Grundstücken.

Ertragswertverfahren:
Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gekauft wird. Es ist das Regelverfahren für Mietwohnhäuser und Gewerbeobjekte.

Sachwertverfahren:
Das Sachwertverfahren wird in der Regel angewandt, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der Ertrag eines Grundstücks, sondern sein Wert oder die Herstellungskosten im Vordergrund stehen. Dies ist vor allen Dingen dann gegeben, wenn das Grundstück eigengenutzt wird (Ein- oder Zweifamilienhaus) oder wenn kein Ertrag erzielt wird (z.B. öffentliche Gebäude).

7.2 Angewandte Berechnungsmethode und Begründung

Mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gekauft, um selbst genutzt zu werden. Renditeüberlegungen spielen dann keine große Rolle, es steht der Wert der Sache, also der Lage, des Gebäudes, des Gartens usw. im Vordergrund. Aus diesen Gründen wähle ich für diese Bewertung das Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird, mit Anpassungen, im Vergleichswertverfahren aufgrund der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses ermittelt.

www.valimmo.de

Zusätzlich wird zur Plausibilitätskontrolle das Ertragswertverfahren hinzugezogen. Maßgeblich wertbestimmend bleibt aber das Sachwertverfahren.

8.0 Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt. Auszugehen ist dabei entweder von einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise unbebauter Grundstücke oder vom Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung festgestellt wurde. Des Weiteren sind insbesondere Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der tatsächlichen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zu Grunde zu legen.

8.1 Bodenrichtwert und Vergleichspreise

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Karlsruhe liegt der Bodenrichtwert zum 31.12.2006 für die XXXstr. bei 330 €/m² unbebaut und erschließungsbeitragsfrei.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2007 sind die Preise für unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,3 % gestiegen.

In den Immobilienanzeigen unter immobilienscout24.de und immowelt.de werden in der näheren Umgebung nur wenige Grundstücke angeboten. Die Preise liegen zwischen 310 €/m² und 460 €/m², die Grundstücke sind zwischen 500 und 1.000 m² groß und für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vorgesehen. Diese Preise stellen nicht unbedingt die tatsächlich erzielten Preise dar, wie sie der Gutachterausschuss durch Auswertung der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge berechnet. Nach Erfahrungssätzen kann man von diesen Preisen ca. 10 % abziehen, um auf realistische Preise zu kommen.

8.2 Ergebnis und Begründung

Den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert von 330 €/m² habe ich anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen, er scheint plausibel und wird zur Berechnung herangezogen.
Das Grundstück ist mit einer GFZ von 0,41 relativ gut ausgenutzt. Einige Gutachterausschüsse ermitteln Zu- oder Abschläge für bessere oder schlechtere Grundstücksausnutzung. Nach Angaben des Gutachterausschusses Karlsruhe ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern weder

www.valimmo.de

ein Abschlag noch ein Zuschlag für eine abweichende bauliche Nutzung vorzunehmen.

Das Grundstück ist mit 758 m² in diesem Gebiet für ein Zwei- bis Dreifamilienhaus relativ groß. In reinen Villengebieten sind größere Grundstücke gefragt, in normalen Wohnlagen eher kleinere Grundstücke. Deshalb kann ein Abzug vom Bodenwert erfolgen.
Für die Wertentwicklung seit Erstellung der letzten Bodenrichtwertkarte zum Ende 2006 kann ein Zuschlag erfolgen.

Deshalb halte ich den Wert von 330 €/m² für angemessen.

Der Bodenwert beträgt somit € 330,- x 758 m² = € 250.140,-

9.0 Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.
Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, bauliche Außenanlagen (Wege, Einfriedungen usw.) und besondere Betriebseinrichtungen (z.B. Tankanlagen).
Sonstige Anlagen sind insbesondere Gartenanlagen und Anpflanzungen. Ihr Wertanteil ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind.
Der Wertanteil der besonderen Betriebseinrichtungen ist auch nur dann gesondert zu ermitteln, sofern diese nicht bereits mit den nach §22 WertV angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt wurden.
Zur Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) heranzuziehen. Dazu gehören auch die Baunebenkosten (Architekt, Baugenehmigung, usw.) Für mit Ein- und Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke werden in der Regel die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes verwendet. Mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen der Statistischen Landesämter werden die ermittelten Preise vom Jahr 2000 auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Anschließend sind die Wertminderung wegen Alters, sowie Baumängel und Bauschäden und sonstige Wert beeinflussende Umstände zu ermitteln.

www.valimmo.de

9.1 Gebäudewert/Berechnungen

Baujahr, Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer
Nach Auskunft des Auftraggebers ist das Ursprungsbaujahr das Jahr 1968. Der Anbau mit Garage, der ca. 40 % der gesamten Bruttogrundfläche beträgt, wurde 1992 fertig gestellt. Somit kann ein fiktives Baujahr des Gesamtgebäudes von 1978 ermittelt werden.

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 7 WertR für Gebäude der Typen 1.01 bis 1.33 beträgt 60 bis 100 Jahre.
Unter der Gesamtnutzungsdauer wird hier nicht die technische, sondern die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden. Zum Beispiel ist ein Altbau von 1900 heute ohne umfassende Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr nutzbar, denn welcher Käufer oder Mieter würde eine Wohnung ohne Heizung, Bad und Toilette kaufen oder mieten.
Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt.
Durch eine umfassende Modernisierung verlängert sich die Restnutzungsdauer, für die Berechnung der Alterswertminderung ist dann ein neues, fiktives Baujahr zu ermitteln.
Da im vorliegenden Fall außer dem Anbau keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen wurden, erfolgt hier keine weitere Anpassung des fiktiven Baujahres.

Ermittlung Normalherstellungskosten
Das Gebäude ist nach den NHK 2000 dem Typ 1.11 (Einfamilienhaus freistehend, EG, OG, voll ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert) zuzuordnen.
Nach Anlage 7 WertR wird der Ausstattungsstandard eines Gebäudes nach 9 Ausstattungsmerkmalen (Fassade, Fenster, Dach, Sanitär, Innenwandbekleidung der Nassräume, Bodenbeläge, Innentüren, Heizung und Elektroinstallation) bestimmt. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich eine überwiegend mittlere Ausstattung. Allerdings entfällt ein nicht unerheblicher Teil der BGF auf Nicht-Wohnflächen (Garagen, Unterkellerung Garagen, Nutzfläche Keller) mit einfacher Ausstattung. Die Kosten pro m² BGF lauten wie folgt:

Baujahr 1970 bis 1984 einfache Ausstattung € 545,- bis 575,-
Baujahr 1970 bis 1984 mittlere Ausstattung € 630,- bis 660,-

Unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahrs und der Ausstattung setze ich einen Preis von € 600,- an.

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten sind nach den NHK 2000 mit 16 % anzusetzen.

www.valimmo.de

Bruttogrundfläche
Nach DIN 277 ist die Bruttogrundfläche die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen, nicht berücksichtigt werden nicht nutzbare Dachflächen. Für die Berechnung der Normalherstellungskosten zählen Flächen unter Dachüberständen nicht zur BGF, deshalb ist hierfür die BGF nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln. Da die Garagen voll in das Haus integriert sind, zähle ich sie voll mit zur BGF, habe sie jedoch bei der Ermittlung der NHK 2000 berücksichtigt. Die BGF beträgt ca. 787 m².

Indizierung auf den Wertermittlungsstichtag
Zur Anpassung der NHK auf den Wertermittlungsstichtag 10.10.2008 wird der Baupreisindex des Landes Baden-Württemberg verwendet. Der Wert für den August 2008 liegt bei 118,4.

Regionale Korrekturfaktoren
Da die NHK 2000 Bundesmittelwerte darstellen, werden regionale Besonderheiten durch Korrekturfaktoren für das Bundesland und die Ortsgröße ausgeglichen (Bauen in einem niedersächsischen Dorf ist billiger als z.B. in München-Stadtmitte). Für Baden-Württemberg liegt der Faktor bei 1,0 bis 1,10, ich entscheide mich hier für 1,05, da Karlsruhe nicht zu den billigen Regionen in Baden-Württemberg gehört, aber auch nicht mit ganz großen Städten zu vergleichen ist. Für Städte mit 50.000 bis 500.000 Einwohnern gilt ein Faktor von 0,95 bis 1,05. Für Karlsruhe mit seinen ca. 289.000 Einwohnern setze ich hier den Faktor 1,02 an.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung wird nach einer Formel von Ross oder linear berechnet. Gegenüber der linearen Abschreibung ist bei Ross die Abschreibung zu Beginn geringer und steigt mit sinkender Restnutzungsdauer stärker an. Nach der linearen Abschreibung ergibt sich bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und einem (fiktiven) Gebäudealter von 30 Jahren ein Abschreibungssatz von 37,5 %.

Besonders zu veranschlagende Bauteile
Nach DIN 277 sind nicht überdachte Terrassen und sonstige Außenanbauten nicht in der Bruttogrundfläche und damit nicht in den NHK 2000 berücksichtigt. Beim Bewertungsobjekt sind alle Bauteile in den NHK enthalten, deshalb ist hier nichts anzusetzen.

Wert der Außenanlagen
Der Wert der Außenanlagen ist dann gesondert zu ermitteln, sofern der Wert noch nicht im Bodenwert enthalten ist. Die auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandenen Bepflanzungen, Befestigungen und Zäune sind im Bodenwert enthalten.

Bauschäden, Instandhaltungs-/Reparaturstau
Für die Ausbesserung der Putzschäden und einen Anstrich der Fassade setze ich einen Pauschale von 10.000 € an.

www.valimmo.de

Berechnung

		€	€
Bodenwert			250.140
Normalherstellungskosten NHK 2000/m² BGF		615	
Baunebenkosten %	16,00	98	

Normalherstellungskosten im Jahr 2000/m² BGF		713	
Indizierung auf den Wertermittlungsstichtag	118,40		
Korrekturfaktor Bundesland	1,05		
Korrekturfaktor Ortsgröße	1,02		
Normalherstellungskosten zum			
Wertermittlungsstichtag/m² BGF		904	
Gebäudeherstellungswert 787 m² x 904 €		711.448	
Alterswertminderung linear		-266.793	

		444.655	
Besonders zu veranschlagende Bauteile		0	
Wert der Außenanlagen		0	
Instandhaltungs-/Reparaturstau		-10.000	

Gebäudesachwert		434.655	
vorläufiger Sachwert = Bodenwert (250140) + Gebäudesachwert (434655)			684.795
Marktanpassungsfaktor %	30,00		-205.439

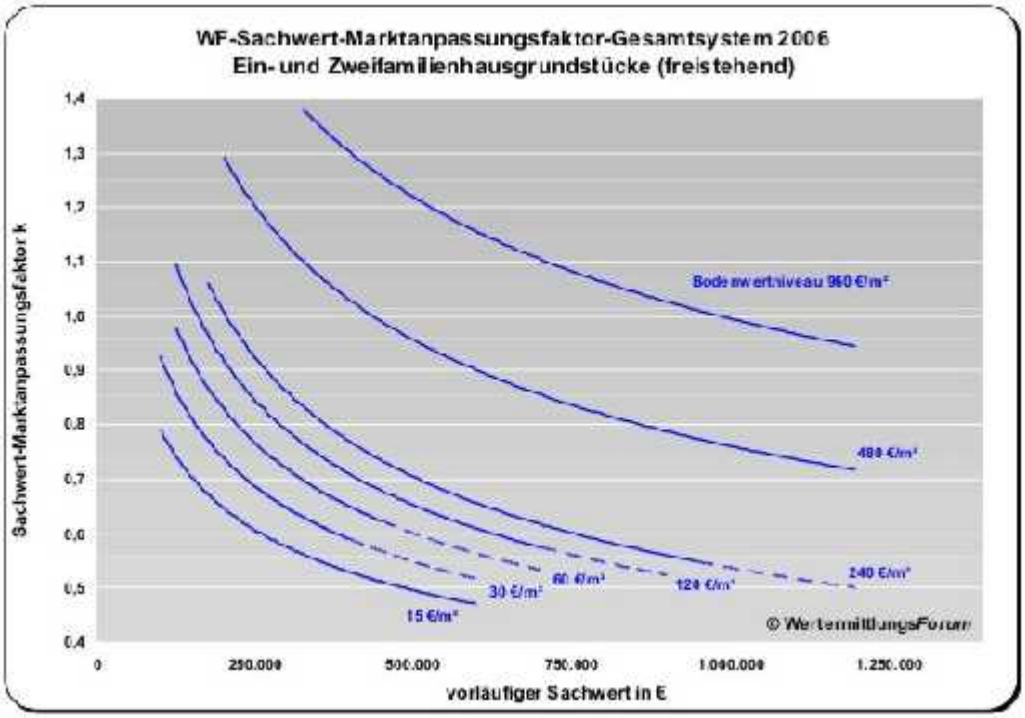
Sachwert			479.357

9.2 Ergebnis

www.valimmo.de

Der vorläufige Sachwert zum Wertermittlungsstichtag beträgt € 684.795,-

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert und der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Preis unterschiedlich sein können. Zum Beispiel erfolgt ein Abzug für ein sehr teures Gebäude in einer schlechten Lage, ein Zuschlag aber für ein weniger teures Gebäude, das in einer guten Lage liegt. Die Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage erfolgt über so genannte Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss Karlsruhe gibt im Grundstücksmarktbericht 2007 bei einem vorläufigen Sachwert von 650.000 € und einem Bodenrichtwert von 331 bis 400 €/m² einen Abschlag von 30 % an. Bundesweite Untersuchungen des WF-Wertermittlungsforums ermitteln ähnliche Werte.



Deshalb setze ich hier einen Abschlag von 30 % an.

Die Einträge in Abteilung 2 des Grundbuchs (Nacherben) sehe ich als nicht wertrelevant an. Nach § 2113 BGB ist die Verfügung des Vorerben über ein Grundstück insoweit unwirksam, als sie das Recht der Nacherben vereiteln oder beeinträchtigen würde. Allerdings wurde die Vorerbin gem. § 2136 BGB von den Beschränkungen und Verpflichtungen der §§ 2113 ff befreit.
Im Verkaufsfall gehe ich davon aus, dass die Nacherben die Löschung aus Abteilung 2 bewilligen würden. Rechtsverbindliche Auskünfte darüber kann ein spezialisierter Rechtsanwalt erteilen.

Der Sachwert beträgt somit € 479.357,-

www.valimmo.de

10.0 Ertragswert

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen.
Dazu wird zunächst der Rohertrag (die Nettokaltmiete) im Falle einer Vermietung ermittelt.
Davon werden dann die Bewirtschaftungskosten abgezogen.
Der berechnete Reinertrag wird dann in die Bodenwertverzinsung und in den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen aufgeteilt (d.h. der Reinertrag wird auf das Grundstück und auf das Gebäude aufgeteilt).
Der errechnete Reinertrag der baulichen Anlagen wird über die Restlaufzeit mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert.
Der Rohertrag ist das nachhaltig erzielbare Einkommen aus einem Grundstück, das sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erwirtschaften lässt.
Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten (Grundsteuer, Heizung usw.) bleiben unberücksichtigt.
Die nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis) sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen.
Nach § 11 WertV ist „der Liegenschaftszinssatz der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Der Liegenschaftszins ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.“ Der Liegenschaftszins ist also eine Art Immobilienzins, der stark von Art und Lage des Grundstücks abhängt. Ein wertbeständiges massives Einfamilienhaus in einer Top Lage hat (wie eine sichere Bundesanleihe) eine niedrigere Verzinsung als ein Gewerbeobjekt in einer Ausfallstraße (analog einer Risiko behafteten Schwellenländer-Anleihe). In der Regel werden die Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Nutzungsarten vom Gutachterausschuss veröffentlicht.

10.1 Mietansatz/Berechnungen

Bodenwert
Der Bodenwert beträgt € 250.140,- (siehe 8.2)

Wohnfläche/Nutzfläche
Bürofläche Keller 110 m²
Wohnfläche EG ca. 148 m²
Wohnfläche 1. OG ca. 88 m²
Wohnfläche DG ca. 65 m²

Wohnfläche gesamt ca. 301 m²
Bürofläche gesamt ca. 110 m²
Nutzfläche in Keller ca. 125 m²

www.valimmo.de

Es wurde nicht überprüft, ob der Dachgeschossausbau genehmigt wurde und baurechtlich zulässig ist.
Es wurde auch nicht geprüft, ob das Schlafzimmer im DG, das nur direkt vom Treppenhaus und nicht von der Wohnung aus zugänglich ist, zum Wohnraum zählt.
Weiterhin wurde nicht geprüft, ob die als Bürofläche bezeichneten Räume im Keller Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung sind.

Garagen/Stellplätze
2 Garagen vorhanden

Mieteinnahmen
Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden keine Mietpreissammlungen geführt, bei den Immobilienbörsen immobilienscout.de und immowelt.de sind keine vergleichbaren Häuser zu finden. Deshalb orientiert sich mein Mietansatz an vergleichbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
Der IVD Wohn-/Preisspiegel 2007/2008 nennt Durchschnittsmieten von 5 € für einfache, 5,50 € für mittlere und 6,50 € für gute Wohnwerte.
Nach dem Plötz Immobilienführer Deutschland sind Preise zwischen 5 € und 6 € für einfache, 6 € bis 7 € für mittlere und 7 € bis 8 € für gute Wohnwerte zu erzielen. Für Büroräume werden Preise zwischen 4,50 € und 10 € genannt.

Häuser werden aufgrund von großem Keller, Garten usw. meist etwas teurer vermietet als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Da die Eigentümerin derzeit das EG und das 1. OG als Wohnung nutzt, wurde die ursprüngliche Badeinrichtung im EG entfernt und das Bad wird als Abstellraum genutzt. Da die Anschlüsse noch vorhanden sind, wäre ein Badeinbau möglich und somit die Vermietung von 3 Wohnungen.

Die Dachgeschosswohnung ist derzeit möbliert für 650 € inkl. Nebenkosten vermietet. Zieht man davon ca. 2,70 €/m² an Nebenkosten und einen Möblierungszuschlag von 50 € ab, ergibt sich eine Nettokaltmiete von 6,53 €/m².

Die nachhaltig erzielbaren Mieten setze ich wie folgt an:

301 m² Wohnfläche x 6,50 €/m² = 1.956,50
110 m² Bürofläche im Keller x 4,50 €/m² = 495 €
2 Garagen x 40 € = 80 €

Gesamt 2.531,50 € pro Monat

Bewirtschaftungskosten
Nach Anlage 3 zu den WertR sind die Bewirtschaftungskosten wie folgt anzusetzen:
- Verwaltungskosten pro Wohnung bis € 254,79 / Jahr
- Verwaltungskosten für die Garage bis € 33,23 / Jahr

www.valimmo.de

- Instandhaltungskosten bis € 12,74 / m² Wohnfläche / Jahr
- Instandhaltungskosten Garage bis € 75,33 / Jahr
- Mietausfallwagnis 2 % der Nettokaltmiete

Liegenschaftszins
Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe nennt Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2,0 und 3,5 %, für Dreifamilienhausgrundstücke Werte zwischen 4,0 und 4,5 %.
Der IVD nennt für eigen genutzte Einfamilienhäuser mit bis zu 2 Einliegerwohnungen Werte zwischen 3,0 und 4,5 %.
Der marktübliche Liegenschaftszinssatz für Ein- bis Mehrfamilienhausgrundstücke (vgl. Kleiber) liegt zwischen 2 und 5 %.
Aufgrund von Baujahr, Lage und Ausstattung setze ich den Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt mit 4,5 % an.

Restnutzungsdauer
50 Jahre (siehe 9.1)

Vervielfältiger
Der Vervielfältiger ist der Kapitalisierungsfaktor, er errechnet sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins.

Bauschäden/Instandhaltungs-/Reparaturstau
Pauschal 10.000 € siehe 9.1

Berechnung

		€	€
Bodenwert			250.140
Rohertrag (2532 x 12 Monate)		30.378	
- Verwaltungskosten 3 * 254,79 + 2 * 33,23		-831	
- Instandhaltung (301 + 110) * 12,74 + 2 * 75,33		-5.387	
- Mietausfallwagnis 2 % der Nettokaltmiete		-608	

Reinertrag		23.552	
- Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins * Bodenwert)		-11.256	

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		12.296	
x Vervielfältiger lt. Anl. zur WertV	19,7620		
Gebäudeertragswert		243.001	
Instandhaltungs-/Reparaturstau		-10.000	
		----------	

www.valimmo.de

Wert der baulichen Anlagen		233.001	
vorl. Ertragswert = Bodenwert (250140) + Wert der baul. Anlagen (233001)			483.141
Underrent 0 Jahre	0,00		
x Vervielfältiger	0,00		0

Ertragswert			483.141

10.2 Ergebnis

Der Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag beträgt € 483.141,-

11.0 Vergleichswert

Auftragsgemäß wird kein Vergleichswert ermittelt. Gerade bei älteren Einfamilienhäusern mit Sanierungen und Anbauten unterschiedlichen Baujahrs ist es fast unmöglich, eine ausreichend große Zahl von Vergleichsobjekten zu finden.
Nach dem Plötz Immobilienführer Deutschland 2008 liegen die Preise für Einfamilienhäuser in mittleren Lagen zwischen 250.000 und 400.000 €.
Der IVD nennt in mittleren Lagen einen Preis von 310.000 €, allerdings bei einer Wohnfläche von nur 125 m².
Der Marktbericht der LBS 2008 nennt Preise zwischen 300.000 und 550.000 €, häufigster Wert ist 425.000 €.

12.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der wahrscheinlichste Kaufpreis, unter den Voraussetzungen, dass für den Verkauf ein hinreichend großer Verkaufszeitraum vorgesehen wird, und weder Käufer noch Verkäufer unter Zwang oder aus besonderen persönlichen Gründen handeln.
Wie bereits unter 7.2 dargestellt, wird der Verkehrswert für ein mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in der Regel nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Beim Kauf eines Einfamilienhauses steht der Wert der Sache und nicht der Ertrag im Vordergrund.
Der Sachwert beträgt € 479.357,-
Der Ertragswert liegt mit € 483.141,- unwesentlich darüber und zeigt eine sehr gute Übereinstimmung.

Unter Würdigung aller genannten Feststellungen, Berechnungen und Tatsachen erachte ich den ermittelten Sachwert als plausibel und schätze den Verkehrswert des bebauten Grundstücks XXXstr. in 76189 Karlsruhe zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2008 auf

€ 480.000,- (vierhundertachtzigtausend)

Vorstehende Bewertung habe ich auf Grund der Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. An einem bestimmten Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Karlsruhe, 27.10.2008

Martin Burkard