

Dipl.-Ing. (FH), M. Eng.
Sven G. Hoffmann

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IES 17024

Zertifizierter Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung
und Sanierung von Schimmelpilzschäden (TÜV-Rheinland)

HOFFMANN
Sachverständigenbüro

Schießgasse 49 · 73660 Urbach
Fon 07181 43035-Mobil 0178 7286232
sven.hoffmann@hoffmann-gutachten.com

Kurzgutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

eines Mehrfamilienhauses, xxx xxx



Datum der Ausarbeitung:	14.10.2020
Auftraggeber:	Erbengemeinschaft xxx xxx
Wertermittlungsstichtag:	08.10.2020
Qualitätsstichtag:	08.10.2020
Verkehrswert (gerundet):	740.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	1
2	STANDORT	2
3	GRUNDBUCHSITUATION	3
4	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
5	GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT	4
6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	5
7	WERTERMITTLUNG	7
8	BODENWERTERMITTLUNG	7
9	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	9
9.1	ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER	9
9.2	ROHERTRAG	9
9.3	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN.....	11
9.4	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	12
9.5	VERVIELFÄLTIGER	12
9.6	SONSTIGE BESONDERE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE	12
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	13
11	VERKEHRSWERT	15

1 Allgemeines

Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und Auftraggeberseite vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

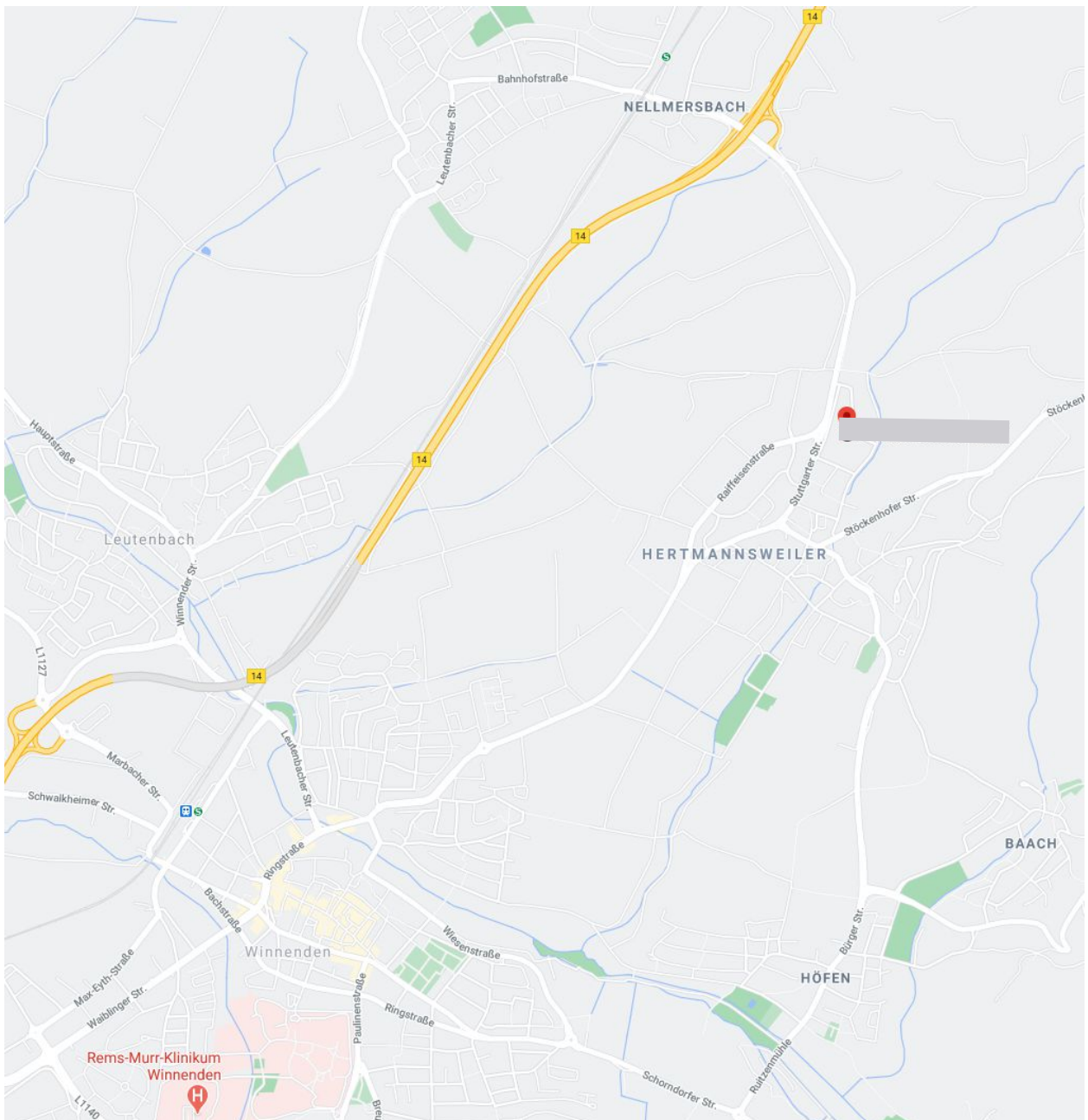
Grundlagen der Wertermittlung

Die nachfolgenden Unterlagen, Informationen und Auskünfte zum Bewertungsobjekt und seiner Umgebung werden dieser Ausarbeitung zugrunde gelegt. Soweit nicht anders ausgeführt, handelt es sich um Kopien. Für vorliegende Unterlagen, die keine eindeutigen Grundlagen für eine Marktwertermittlung liefern, werden plausible Annahmen getroffen. In der Wertermittlung ist zugrunde gelegt worden, dass die vorgelegten Kopien der aufgeführten Dokumente vollständig sind, sowie eine Übereinstimmung mit den Originaldokumenten vorliegt. Die Richtigkeit der mündlich eingeholten Auskünfte wird unterstellt.

- Planunterlagen
- Grundbuchauszug
- Auskunft des Baurechtsamts Winnenden zu den Festsetzungen im Bebauungsplan
- Teilungserklärung

2 Standort

Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet von xxx. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in xxx in ca. 1,5 km Entfernung. Die Anbindung an die B14 ist lediglich ca. 1,5 km entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind insbesondere in Winnenden vorhanden.



3 Grundbuchsituation

Auftragsgemäß bezieht sich die vorliegende Bewertung auf die Grundbuchauszüge mit den Nummern 2279 (Teileigentumsgrundbuch), 2280 (Wohnungsgrundbuch), 2281 (Wohnungsgrundbuch), 2282 (Teileigentumsgrundbuch). Bewertet werden demnach das Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage.

Bestandsverzeichnis:

Wirtschaftsart und Lage: xxx , Gebäude und Freifläche, Fläche: 2.436 m²

Abteilung I: Eigentümer: xxxxx xxxxx

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Winnenden bestehend in dem Recht auf Haltung von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.

Bezug: Bewilligung vom 18. Oktober 1976 **Abteilung III:**

Schuldverhältnisse in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

4 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Gebietsausweisung: Gewerbegebiet

Entwicklungszustand: baureifes Land (innerhalb der bestehenden Bebauungen)

Erschließungszustand: voll erschlossen; soweit bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausgeschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten: das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Diese Wertermittlung setzt die formale und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen voraus.

5 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie: das Grundstück verläuft eben

Grundstücksform: unregelmäßig

Grundstückslage: direkte Straßenlage

Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon

Immissionen: wertrelevante Immissionen wurden festgestellt; Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der unmittelbaren Nähe zum Getränkefachmarkt ist von dauerhaften Lärmemissionen auszugehen.

Altlasten: Untersuchungen auf mögliches, grundsätzlich nie ausschließbares Vorhandensein von Altlasten, wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt, da er für dieses Fachgebiet nicht ausgebildet ist.

Sollten Altlasten vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen auf den Marktwert in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Es gibt keine augenfälligen Hinweise auf eine Baugrundproblematik oder auf Altlasten im Grundstück oder im Gebäude. Ungestörte Bodenverhältnisse werden daher vorausgesetzt.

Baugrund: soweit ersichtlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung: Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder der Bauweise entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Gebäude: Wohn- und Bürogebäude, Doppelgarage

Baujahr: 1970

Konstruktionsart: Massivbauweise

Dach: Satteldach

Fassade: Verschmutzungen, Abplatzungen oder nennenswerte Rissbildungen waren augenscheinlich nicht erkennbar;

Fenster: einfache Doppelverglasung, Doppel-Isolierverglasung (aus 1985)

Heizung: die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung versorgt;

Sanitär: unterschiedliche Standards, überwiegend einfach (1970 sowie von 2005)

Innenausbau: mittlerer Standard, Böden aus unterschiedlichen Materialien wie Fliesen, Laminat und Teppich; Dachgeschoss wurde 2005 neu aufgesetzt;

Elektrik: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, FI-Schutzschalter ist vorhanden;

Außenanlage: befestigte Zufahrt zum Stellplatz, einfache Grünflächengestaltung

Baulicher Zustand

Baumängel/-schäden: Eine detaillierte und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden wurde nicht vorgenommen. Augenscheinliche Mängel werden berücksichtigt. Eine Funktionsprüfung haustechnischer und sonstiger Anlagen wurde nicht vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe oder Bauteile wurden nicht vorgenommen. Schadstoff- bzw. Schädlingsfreiheit wird unterstellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden) die einen Zu- oder Abschlag des vorläufigen Sachwertes begründen würden, wurden festgestellt. Demnach wurden fünf defekte Rollläden sowie zwei kaputte Fenster festgestellt. Für die defekten Rollläden werden pauschal 600 EUR pro Rollladen in Ansatz gebracht. Für die kaputten Fenster werden jeweils 500 EUR nachfolgend berücksichtigt.

Gesamteindruck: Das Gebäude macht einen sehr gepflegten Eindruck. Die Gebäudeausstattung wird gesamtheitlich als *gehoben (rechnerisch 3,56)* bewertet.

7 Wertermittlung

Definition der Wertbegriffe

Verkehrs- / Marktwert

Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird im Baugesetzbuch (BauGB) rechtlich geregelt. § 194 BauGB definiert den Verkehrswert (Marktwert) als *„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“*. Die Rechtsvorschriften des BauGB werden durch die Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) inhaltlich ausgefüllt und hinsichtlich der anzuwendenden Verfahren ergänzt. *„Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“* (§ 8 ImmoWertV)

Der bei der Besichtigung vorgefundene Zustand des Hauses ist Gegenstand dieser Bewertung. Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern werden Immobilien dieser Art auf dem Immobilienmarkt für gewöhnlich unter dem Gesichtspunkt der Rendite erworben.

Aufgrund dessen kommt für die Bewertung des Mehrfamilienhauses das Ertragswertverfahren in Frage. Hierbei werden der Bodenwert und der Wert des Gebäudes getrennt bewertet und ergeben dann in der Summe den Verkehrswert.

8 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

„Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden“ (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). „Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen“ (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt aber auch Abweichungen vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt, da keine hinreichend große Anzahl an Vergleichswerten vorliegt.

Gemäß der aktuellen Bodenrichtwert (Dez., 2018) beträgt der Bodenrichtwert 145 Euro/m² für das zu bewertende Flurstück. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung der letzten Jahre, erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes um + 10 % auf gerundet 160 EUR/m²

Das zu bewertende Grundstück (Flurstück xxx) hat eine Gesamtfläche von 2436 m². Gemäß des Aufteilungsplans entfallen 847,73 m² auf das Wohn- und Bürogrundstück.

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Bebaute Teilfläche (Bauland)	847,73	160,00	135.636,48
Marktkonformer Bodenwert			135.636,48
Marktkonformer Bodenwert rd.			136.000,00

Der Bodenwert beträgt gerundet 136.000 Euro zum Wertermittlungsstichtag.

9 Ertragswertermittlung

9.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall haben folgende Modernisierungen stattgefunden:

- Aufstockung um ein Stockwerk (Dachgeschoss), damit einhergehend neue Dacheindeckung und Dachdämmung, neue Fenster im Jahr 2005
- Einbau einer neuen Ölheizung etwa um das Jahr 2010
- neue Innentüren im Erdgeschoss im Jahr 2005

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss wird für derartige Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (modellkonform) zu Grunde gelegt.

Nach Zugrundelegung der oben genannten Modernisierungen, wird nachfolgend ein bewertungsrelevantes Baujahr von 1980 zu Grunde gelegt.

9.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Eine der Kernfragen bei der Bewertung von Renditeobjekten ist die Klärung, bei welchem Mietzins es sich um nachhaltige und üblicherweise erzielbare Mieten handelt.

Die nachfolgenden Angaben zur Höhe des Mietzinses wurden durch die online bereitgestellte Berechnungsgrundlage der Stadt Winnenden ermittelt.

Bei der Findung der angesetzten Mietzinse wurden die Lage im Gewerbegebiet, die Lärmemissionen sowie die jeweiligen Wohnungsgrößen und das entsprechende Baujahr mitberücksichtigt.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Baurechtsamt der Stadt Winnenden, befindet sich der Bebauungsplan derzeit in Überarbeitung. Somit soll es zukünftig möglich sein, bis zu zwei Wohnungen im Gewerbegebiet xxx dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen zu können. Rein rechtlich gesehen war dies (formal gem. der BauNVO) bisher nicht statthaft, sondern die Nutzung lediglich dem Betriebsinhaber oder seinen Angestellten möglich.

Da die Nachfrage an privaten Wohnungen grundsätzlich geringer zu bewerten ist als dies in einem Wohngebiet der Fall wäre, muss auch dieser Umstand bei der Mietpreisfindung in Form von Abschlägen mitberücksichtigt werden.

Berechnung des Rohertrags:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr
Büro EG	75,95	8,00	607,60	7.291,20
Wohnung EG	92,42	7,30	674,67	8.096,04
Wohnung OG	148,62	6,00	891,72	10.700,64
Wohnung DG	156,00	7,00	1.092,00	13.104,00
Rohertrag Wohnungen	472,99	6,90	3.265,99	39.191,88
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.		
Einzelgaragen	2,00	40,00	80,00	960,00
Rohertrag Kfz-Stellplätze	2,00	40,00	80,00	960,00



Summe marktüblicher Rohertrag pro Monat 3.345,99

Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (3.345,99 € x 12) 40.151,88

Der Rohertrag fließt somit mit **40.151,88 EUR pro Jahr** in das Verfahren mit ein.

9.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie setzen sich aus den Einzelpositionen Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten zusammen. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Es ist also von Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf Basis der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015 modellkonform ermittelt und auf den Zeitpunkt der Wertermittlungstichtags indexiert. Die nachfolgend aufgeführten Kostenangaben werden im folgenden Kapitel berechnet.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses.

Die Verwaltungskosten belaufen sich auf ca. 930 Euro und entsprechen ca. 2 % des Rohertrags.

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis beläuft sich auf ca. 1.205 Euro und entspricht 3 % des Rohertrages.

Üblicherweise werden 2 % vom Jahresrohertrag bei Wohnobjekten in Ansatz gebracht. Da die Nachfrage nach Wohnungen innerhalb eines Gewerbegebiets bzw. in unmittelbarer Nähe zu einem Getränkefachmarkt grundsätzlich geringer ist als sonst, wurde ein erhöhtes Mietausfallwagnis von 3 % herangezogen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten betragen 5.50 Euro und entsprechen ca. 14 % des Jahresrohertrages.

9.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Winnenden hat für derartige Wohnobjekte innerhalb von Gewerbegebieten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Für das vorliegende Objekt wird nach Abwägung und Einschätzung der Marktsituation sowie nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % zu Grunde gelegt.

9.5 Vervielfältiger

Die Formel definiert den nachschüssigen Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente. Im Rahmen einer Ertragswertermittlung wird dieser als Vervielfältiger bezeichnet und mit V geschrieben.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i (q - 1)}$$

Wobei:

$$q = 1 + i$$

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

$$V = (1,035^{40} - 1) / (1,035^{40} * 0,035) = 21,3551$$

9.6 Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Für die fünf defekten Rollläden werden pauschal 600 EUR pro Rollladen in Ansatz gebracht. Für die zwei kaputten Fenster werden jeweils 500 EUR nachfolgend berücksichtigt. Es ergibt sich hierdurch ein Abschlag in Höhe von gesamt -4.000 EUR.

10 Ertragswertermittlung

Rohertrag (marktüblich):

(Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten, vgl. Kapitel 9.2): 39.669,84 EUR.

Bewirtschaftungskosten:

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten indexiert (nur Anteil des Vermieters, vgl. Kapitel 9.3) in Anlehnung an die Modellwerte der Anlage 1 Nr. 2 der Ertragswertrichtlinie:

Bewirtschaftungskosten Mehrfamilienhaus				
Verwaltungskosten	RoE €	% v. RoE	Betrag €	€/Jahr
Wohneinheiten	3	285,00	855,00	
Pkw-Garagen	2	37,00	74,00	
Verwaltungskosten insgesamt			929,00	929,00

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €	€/Jahr
Wohnfläche	446,02	12,00	5.352,24	
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.		
Pkw-Garagen	2,00	84,00	168,00	
Instandhaltungskosten insgesamt			5.520,24	5.520,24

Mietausfallwagnis	RoE €	% v. RoE	Betrag €	€/Jahr
Wohnnutzung	40.151,88	3,00%	1.204,56	
in Prozent des Rohertrags	40.151,88	3,00%	1.204,56	1.204,56

Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €	€/Jahr
Verwaltungskosten	40.151,88	2,31%	929,00	929,00
Instandhaltungskosten	40.151,88	13,75%	5.520,24	5.520,24
Mietausfallwagnis	40.151,88	3,00%	1.204,56	1.204,56
Bewirtschaftungskosten insgesamt	40.151,88	19,06%	7.653,80	7.653,80

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes:

Basisdaten zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			
Jahr der Bewertung		2020	
Restnutzungsdauer (RND)		40	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)		3,50	%
Rentenbarwertfaktor		21,3551	RBF
Bodenwert		203.000,00	€

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			40.151,88
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			7.653,80
Reinertrag (RE)			32.498,08
Ermittlung der Bodenwertverzinsung		Bodenwert	LSZ in %
Abzgl. Bodenwertverzinsung der bebauten Teilfläche		203.000,00	3,50
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			25.393,08
Kapitalisierung des jährlichen Gebäudeertragsanteils		GEA	RBF
Gebäudewert		25.393,08	21,3551
Zzgl. Bodenwert			203.000,00
Vorläufiger Ertragswert			745.271,76
Vorläufiger Ertragswert rd.			745.000,00

Ermittlung des Ertragswerts		Betrag €
Vorläufiger Ertragswert rd.		745.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		4.000,00
Ertragswert Mehrfamilienhaus		741.000,00
Ertragswert Mehrfamilienhaus rd.		740.000,00

11 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 740.000 Euro ermittelt. Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Bürogebäude bebaute Grundstück wird aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.10.2020 unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, sowie der errechneten Werte gerundet

740.000 Euro

Schlussformel

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit freundlichen Grüßen



Sven Hoffmann