

# GUTACHTEN

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

**Doppelhaushälfte mit Einzelgarage  
Musterstraße 21a – 81547 Musterstadt**



**Verkehrswert: 371.000 €**

## Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	Doppelhaushälfte mit Einzelgarage auf dem Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt
Objektadresse:	Musterstraße 21a; 81547 Musterstadt
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Rahmen der Vermögensfeststellung
Ortsbesichtigung:	25.09.2021
Wertermittlungstichtag:	25.09.2021
Qualitätsstichtag:	25.09.2021
Gutachten erstellt:	13.10.2021

### Objektdaten

Grundbuchbeschreibung:	Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt; Musterstraße 21a, Gebäude- und Freifläche
Grundbuchamt:	Musterstadt
Grundbuch von:	Musterhausen
Grundbuchblatt:	6256
Grundstücksgröße:	Flurstück 693/28 – 312 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr der Gebäude:	1998/99
Wohnfläche:	rd. 149 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	Garagen- und Außenstellplatz
Denkmalschutz:	nein
Vermietungsstand:	vermietet

### Verkehrswert: Ertragswertermittlung

Bodenwert absolut:	93.600,00 €
Rohertrag:	16.278,00 €
Bewirtschaftungskosten:	2.426,00 €
Reinertrag:	13.852,00 €
Liegenschaftszinssatz:	1,75 %
Restnutzungsdauer:	48 Jahre
Unbelasteten Ertragswert:	481.000,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil Nießbrauch:	102.495,00 €
Belasteter Ertragswert:	379.000,00 €

### Verkehrswert: Sachwertermittlung

Bodenwert absolut:	93.600,00 €
Herstellungskosten:	237.000,00 €
Alterswertminderung:	31,40 %
Alterswertg. Herstellungskosten:	162.582,00 €
Sachwertfaktor:	1,75
Unbelasteter Sachwert:	473.000,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil Nießbrauch:	102.301,00 €
Belasteter Sachwert:	371.000,00 €

### Bewertungsergebnis

**Verkehrswert:** **371.000 €**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, einscannen, abspeichern, versenden, per E-Mail und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen, die weder aus dem Gutachten separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Bewertungsübersicht .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Auftragsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bewertungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Unterlagensituation .....	5
2.2 Ortsbesichtigung .....	5
2.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise .....	6
2.4 Begriffsbestimmungen .....	6
2.5 Haftungsausschluss .....	6
<b>3. Lagebeurteilung und Marktverhältnisse .....</b>	<b>7</b>
3.1 Makrolage .....	7
3.2 Mikrolage.....	11
<b>4. Beschreibung des Bewertungsgegenstands .....</b>	<b>12</b>
4.1 Grundbuchangaben .....	12
4.2 Baurechtliche Situation .....	13
4.3 Grundstück.....	13
4.4 Gebäudebeschreibung.....	13
4.5 Restnutzungsdauer .....	15
<b>5. Wertermittlung.....</b>	<b>16</b>
5.1 Grundsätze der Wertermittlung .....	16
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
5.3 Besondere Annahmen und Vorgehensweisen .....	17
<b>6. Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>18</b>
6.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung.....	18
6.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung.....	21
6.3 Parameter für das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung .....	24
6.4 Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung .....	27
<b>7. Bewertungsergebnis.....</b>	<b>30</b>
<b>8. Anlagenübersicht.....</b>	<b>31</b>
Anlage I – Übersichtskarte .....	32
Anlage II – Flurkartenauszug .....	33
Anlage III – Grundrisse und Schnitte .....	34
Anlage IV – Fotodokumentation.....	39



## 1. Auftragsgrundlagen

Auftraggeber:	Herr Max Mustermann Musterstraße 21a – 81547 Musterstadt
Auftragnehmer:	Törteli Immobilienbewertungen GmbH Stefan-George-Ring 2; 81929 München
Verantwortlicher Gutachter:	Herr Daniel Törteli B.A. Immobilienmanagement (FH) Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS) Betriebswirt (IHK), Immobilienfachwirt (IHK), Vermessungstechniker
Auftragsdatum:	24. September 2021
Zweck der Beauftragung:	Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB dient der allgemeinen Vermögensfeststellung.
Wertermittlungsgegenstand:	Doppelhaushälfte mit Einzelgarage, Musterstraße 21a, 81547 Musterstadt
Bewertungsumfang:	Grundstück und Gebäude einschließlich der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen unter Berücksichtigung von: Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks, Lagemerkmale und Entwicklungszustand, Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand, Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung, Nutzung und Erträge, Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, der allgemeinen Immobilienmarktlage
Eigentümer:	Herr Max Mustermann
Wertermittlungsstichtag:	25. September 2021
Qualitätsstichtag:	25. September 2021
Währung:	die verwendete Währung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist <u>Euro</u> .
Bewertungsgrundsätze:	Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsverordnung (WertV)
Prüfungshandlungen:	Die Feststellungen des Gutachtens basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers bzw. Eigentümers, den eigenen Feststellungen am Ortstermin, den Recherchen des Unterzeichners bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen sowie Befragungen von Marktteilnehmern. Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie fachtechnische Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Weiterhin wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Anwohnern oder Nutzern bewirken.



## 2. Bewertungsgrundlagen

### 2.1 Unterlagensituation

Unterlagen durch den Auftraggeber:	Baubeschreibung für die DHH – Musterstadt am Musterpark vom 08.06.1998, Wohnflächenzusammenstellung BV DHH Musterstadt vom 13.04.1999, Grundrisse, Schnitte und Ansichten über die Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz in Musterstadt – Musterstraße 21a, Liste der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen der vergangenen Jahre, Mietvertrag vom 16.06.2010, Übergabeprotokoll für das Objekt DHH Musterstadt, Musterstraße 21a vom 10.11.2000
Eigene Recherche:	Behördenauskünfte bezüglich rechtlicher Gegebenheiten und Sachverhalte, Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 25.09.2021, Grundbuchauszug von Musterhausen beim Amtsgericht Musterstadt Blatt: 6256 vom 29.09.2021, Kaufvertrag über den Grundbesitz der Gemarkung Musterstadt Fl. Nr. 693/28 vom 05.12.2000, Überlassungserklärung über den Grundbesitz der Gemarkung Musterstadt – Fl. Nr. 693/28 Musterstraße 21a, Gebäude- und Freifläche vom 20.04.2017, Bodenrichtwertauskunft aus der Richtwertkarte vom 28.09.2021, Auszug aus dem Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 25.09.2021, Auskunft aus dem Bayerischen Denkmal Atlas vom 25.09.2021, Auskunft aus der Lärmkartierungskarte Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 25.09.2021, Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Musterstadt vom 01.10.2021, Bebauungsplan „Am Musterpark“ Musterstadt vom 30.07.1992/04.01.1993, Auskunft über den Beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks bei der Stadt Musterstadt vom 01.10.2021, Auskunft über den Demografietyt der Stadt Musterstadt, Immobilienmarktbericht 2020 des Landkreises Musterstadt
Prüfung der Unterlagen:	Die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden neben den Unterlagen der eigenen Recherche übernommen und als Datenbasis der nachfolgenden Wertermittlung verwendet. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte durch Inaugenscheinnahme sowie durch visuelle Plausibilitätsprüfungen.

### 2.2 Ortsbesichtigung

Datum:	25. September 2021
Teilnehmer:	Herr Daniel Törteli (Gutachter) Herr Max Mustermann (Eigentümer)
Umfang:	Die Doppelhaushälfte mit Einzelgarage war in allen Bereichen voll zugänglich und wurde etagenweise von Innen besichtigt.



## 2.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise

Rechtsgrundlagen/ Standards:	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bayerische Bauordnung (BayBo) Wertermittlungsverordnung (WertR 2006) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) Sachwertrichtlinie (SW-RL) Ertragswertrichtlinie (EW-RL) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen
Literaturhinweise:	Kleiber / Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“  Kröll / Hausmann / Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“  Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“

## 2.4 Begriffsbestimmungen

Marktwert/Verkehrswert:	Der Verkehrswert nach nationalem Recht ist in § 194 BauGB gesetzlich folgendermaßen definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksticht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (Stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf den freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.“
-------------------------	--

## 2.5 Haftungsausschluss

Allgemein:	Es wird davon ausgegangen, dass alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu baurechtlich nicht genehmigten Bauteilen, zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen sowie zu anderen wertbeeinflussenden Umständen. Ein Kurzgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. gesundheitsschädliche Baumaterialien oder hinsichtlich Statik, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Schäden und Mängel werden berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begehung festgestellt wurden. Für verdeckte oder verschweigende Mängel wird keine Haftung übernommen.
------------	---



### 3. Lagebeurteilung und Marktverhältnisse

#### 3.1 Makrolage

Lage und Größe:	Bundesland:	Freistaat Bayern
	Regierungsbezirk:	Musterbezirk
	Landkreis:	Musterstadt
	Stadt:	Musterstadt
	Einwohnerzahl:	rd. 15.000 (Stand 12/2021)
	Fläche des Stadtgebiets:	61,59 km <sup>2</sup>

Demografiertyp: Demografiertyp 9  
(Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden)

Jede Kommune ist individuell und doch weisen einzelne Kommunen identische Merkmale in der demografischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage oder dem regionalen Umfeld auf. Gerade aus diesem Grund lassen sich die einzelnen Städte und Gemeinden Deutschlands in insgesamt elf definierte Demografiertypen einordnen. Dabei weisen jene Städte und Gemeinden einen identischen Demografiertyp auf, welche sich hinsichtlich ihrer Kennzahlausprägungen ähneln. Für die Einordnung der Städte und Gemeinden in Demografiertypen werden die Faktoren Demografie, Urbanität und Sozioökonomie untersucht und anschließend bewertet. Im Ergebnis erfolgt die Zuordnung der Kommune zu einem der elf Demografiertypen. Der Stadt Musterstadt wird dabei der Demografiertyp 9 zugeordnet.

Der Typ 9 besteht wie der Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ ebenfalls aus eher kleineren, kreisangehörigen Gemeinden. In 53,7 Prozent der 229 Gemeinden wohnen weniger als 10.000, in 41,5 Prozent zwischen 10.000 und 25.000 Einwohner. Während sich im Typ 8 viele Werte um die jeweiligen Durchschnitte bewegen, weichen die Indikatorenwerte im Demografiertyp 9 deutlich vom Durchschnitt ab. Die Gemeinden des Typs 9 verteilen sich im ländlichen Raum und in peripheren Regionen Deutschlands, sind im Osten Deutschlands jedoch nur vereinzelt zu finden.

Der Wert des Faktors „Demografie“ ist in diesem Typ im Vergleich aller Typen mit 1,46 am höchsten, was für eine ausgesprochen überdurchschnittliche demografische Gesamtentwicklung spricht. Diese spiegelt sich wider im größten Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre (4,94 Prozent), in der höchsten natürlichen Saldorate (1,0 Prozent), dem größten Anteil an unter 18-Jährigen und dem zweitniedrigsten Medianalter, was auf eine deutliche Familienprägung der Gemeinden verweist. Die positive natürliche Saldorate bedeutet zudem, dass es sich bei diesem Typ um Gemeinden handelt, die ein Übergewicht der Geburten gegenüber den Sterbefällen und damit ein natürliches Bevölkerungswachstum verzeichnen können. Dies ist im Durchschnitt ausschließlich bei diesem Gemeindetyp zu beobachten.

Der Wert des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ ist mit -0,93 im Vergleich zu den anderen Gemeindetypen hingegen am geringsten, was sich an dem niedrigsten Anteil an Hochqualifizierten am Arbeitsort (6,9 Prozent), dem zweitniedrigsten Anteil an Hochqualifizierten am Wohnort (9,1 Prozent) und einer deutlich unterdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 2,0 Einwohnern je Hektar ablesen lässt.

Die sozioökonomische Situation des Typs 9 ist durch eine niedrige SGB II-Quote von 3,7 Prozent, eine überdurchschnittliche Kaufkraft privater



Haushalte von 56.810 Euro und dem niedrigsten Anteil an Ein-Personen-Haushalten (26,7 Prozent) gekennzeichnet.

Ergänzend zu den sozioökonomischen Indikatoren, die in die Typisierung eingeflossen sind, kann der Indikator „Arbeitslosenanteil“ Hinweise auf die Verbreitung prekärer Lebenslagen aufzeigen. Die Kommunen des Typs 9 weisen hier eine geringe Betroffenheit im Vergleich aller Typen auf: So liegt der Median mit 3,5 Prozent deutlich unter dem aller Typen (4,6 Prozent).

Ein weiterer Indikator, der zur näheren Betrachtung der demografischen Entwicklung herangezogen werden kann, ist der Anteil der ab 80-Jährigen. Im Typ 9 liegt der Median mit 5,2 Prozent unter dem aller Typen (6,6 Prozent) und verweist damit auf eine geringere Alterung der Gesellschaft.

Die ländlichen Städte und Gemeinden im Typ 9 sind stark familiengeprägt und die am stärksten wachsenden Kommunen. Sie weisen die höchste natürliche Saldorate auf und besitzen von allen elf Demografietypen den größten Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Wie auch die Kommunen im Typ 8 „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen“ haben Kommunen im Typ 9 in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Demografietypen von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Durch den niedrigsten Anteil der über 80-Jährigen haben sie einen großen zeitlichen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Ausbildung junger Menschen und Anbindung dieser an die Kommunen ausmachen. Die Zukunftsfähigkeit von Kommunen hängt insbesondere von der Fähigkeit ab, durch ausreichende Arbeits- und Ausbildungsangebote wirtschaftliche Stärke aufzubauen.

Zwar sind die Kommunen aus demografischer Perspektive in einer sehr guten Position, doch die Gestaltung des demografischen Wandels stellt auch diese Gemeinden vor die Herausforderung, zeitnah zukunftsfähige Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur kommunalen Entwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen bedeuten für die Kommunen somit, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die positive Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen.

Kommunen im Typ 9 stehen vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung werden sich die aktuell stark familiengeprägten Wohnverhältnisse wandeln. Somit muss das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends ausgerichtet werden.

Die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen stellt die Städte und Gemeinden vor die Aufgabe, ihre Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demografischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren. Der sehr hohe Anteil der unter 18-Jährigen stellt für Kommunen eine langfristige Perspektive in Bezug auf die Bindung von Einwohnern und die zukünftige Stabilisierung von Steuereinnahmen dar. Um im Wettbewerb um junge Bewohner und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebens-



qualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

Die Städte und Gemeinden verzeichnen im Schnitt lediglich ein durchschnittliches Wachstum durch Zuwanderung. Dennoch ist die Organisation von Wohnraum für Migranten für die Politik und Verwaltung der Kommunen eine wichtige Aufgabe. Zuwanderung sollte als Chance und eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Sollten Kommunen zukünftig eine verstärkte Zuwanderung verzeichnen, verlangt dies eine zeitnahe Integration der Migranten und Geflüchteten und kurzfristige Maßnahmen in vielen kommunalen Handlungsfeldern. Zugleich werden die Kommunen für politische Akzeptanz werben müssen, um den Zusammenhalt der Gesellschaft zu sichern.

Neben der Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Kommunen im Typ 9 sind vorrangig Wohnorte, nicht Arbeitsorte, und weisen sowohl den geringsten Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- als auch am Wohnort auf. Doch wird ihr weiterer wirtschaftlicher Erfolg davon abhängen, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen und Einwohner die Kommunen als Wohn- und Arbeitsort anerkennen. Die Gemeinden müssen ihr Profil schärfen, ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre sogenannten „weichen“ und „harten Standortqualitäten“ an die steigenden Anforderungen anpassen können. Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial sollte auch im Hinblick auf die Steigerung der Attraktivität für Hochqualifizierte genutzt werden, um langfristig Abwanderung zu verhindern.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten für die Städte und Gemeinden vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sich zudem gerade in der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder. Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen, sollten Politik und Verwaltung die intelligente Vernetzung ihrer Kommune vorantreiben.

Für die Kommunen ist die überlokale Abstimmung in zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlicher Nahverkehr eine wichtige Voraussetzung für die Ortsentwicklung. Da viele der Kommunen in ländlichen Gebieten liegen, gilt es durch Kooperation insbesondere die Berufsausbildung und Berufstätigkeit für die Einwohner zu unterstützen. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, auch mit privaten Akteuren, eine wichtigere Rolle spielen müssen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern auszubauen und zu verstärken.

Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaft leisten können. Sie benötigen dafür aber einerseits Unterstützungsstrukturen und andererseits gewisse Entscheidungsfreiheiten. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.



Kurzcharakteristik:

Die Stadt Musterstadt befindet sich innerhalb des musterbayerischen Landkreises Musterstadt im Zentrum des größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiets der Welt. Dabei wird die Stadt Musterstadt im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum eingestuft und bildet innerhalb der Planungsregion Muster neben Rottenburg a. d. Laaber, Vilsbiburg, Landau a. d. Isar, Arnstorf, Eggenfelden, Pfarrkirchen und Simbach a. Inn eines von neun Mittelzentren. Heute präsentiert sich Musterstadt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Herz der Hallertau als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum der Region. Als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Einzugsgebiet der Metropolregion München gliedert sich die Gemeinde in insgesamt 49 Gemeindeteile, darunter der Hauptort Musterstadt, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet. Die Stadt befindet sich ca. 102 km südwestlich von Regensburg, ca. 102 km südöstlich von Ingolstadt und ca. 102 km nördlich von München entfernt. Musterstadt wird von Süd nach Nord über die Bundesstraße B303 erschlossen. Westlich der Stadt verläuft die Bundesautobahn A99. Dabei befindet sich der Autobahnanschluss 102 (Musterstadt) in rund 102 km Entfernung. Der internationale Flughafen München Franz Josef Strauß ist der zweitgrößte Flughafen Deutschlands und befindet sich rd. 102 km vom Stadtzentrum entfernt.

Wirtschaftsstruktur:

Die Stadt Musterstadt verfügt neben zahlreichen kleinen Gewerbebetrieben auch über leistungsstarke Unternehmen aus Mittelstand, Handwerk und Handel. So ist für die Standortwahl der zahlreichen im Stadtgebiet ansässigen Unternehmen insbesondere die gute Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur im Zentrum des Städtedreiecks München – Regensburg - Ingolstadt, die idealen Produktionsbedingungen und das breite Fachkräfteangebot verantwortlich. Daher ist Musterstadt aufgrund der regionalen Nähe zu den Bundesautobahnen A99 und A8 sowie zum Flughafen München auch logistisch besonders interessant. Bedeutende Unternehmen innerhalb des Gemeindegebiets sind neben der Muster GmbH und der Muster 2 GmbH zudem die Druckerei Muster & Partner GmbH, die Muster Druck & Medien GmbH sowie die Brauerei Muster Bräu und die Mustergesellschaft. Die verkehrsgünstige Lage Musterstadts, die intakte Infrastruktur und die kurzen Wege aus dem Umland geben Pendlern die Möglichkeit regionale Stellenangebote anzunehmen.

Arbeitsmarkt:

Arbeitslosenquote Deutschland	5,8 % (09/2021)
Arbeitslosenquote Bundesland	4,8 % (09/2021)
Arbeitslosenquote Landkreis	4,8 % (09/2021)

Entfernung zu  
ausgewählten Städten:

Landshut	11 km
Ingolstadt	136 km
Regensburg	258 km
München	248 km

Überregionale  
Verkehrsanbindung:

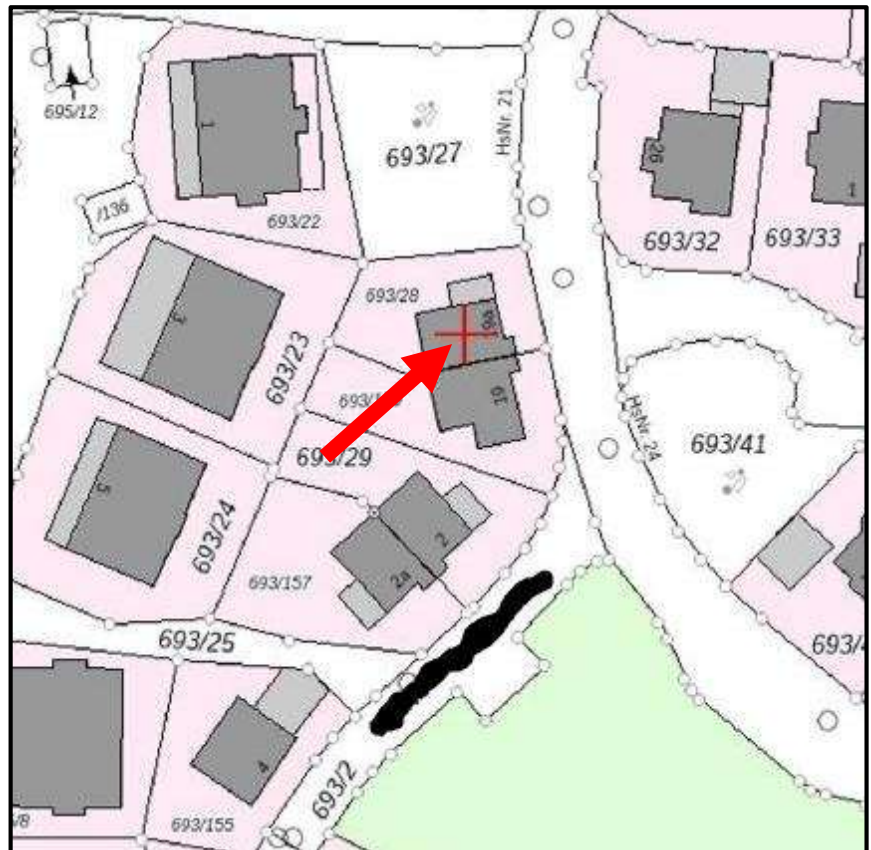
B 303 (Musterstadt - Musterstadt)  
A 99 (Musterstadt - Musterstadt)  
A 8 (Musterstadt - Musterstadt)

Die Stadt Musterstadt verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss

Internationaler Flughafen München „Franz Josef Strauß“  
in ca. 102 km Entfernung



### 3.2 Mikrolage



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

#### Lageschreibung:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich innerhalb der Stadt Musterstadt rd. 700 Meter vom Ortskern und dem Rathaus Musterstadts entfernt. Dabei wurde das Bewertungsobjekt zusammen mit dem im Süden angrenzenden Gebäudeteil auf dem Nachbarflurstück als Doppelhaus errichtet. Es befindet sich neben der Doppelhaushälfte auch eine Einzelgarage auf dem Bewertungsgrundstück. Das bewertungsgegenständliche Grundstück wird durch das Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt gebildet und über die Musterstraße im Osten erschlossen. Als ortsüblich ausgebaute Wohnstraße wird die Erschließungsstraße nur gering frequentiert. Eingebettet in bestehende Wohnbebauung, grenzt das Bewertungsobjekt an überwiegend zwei- bis dreigeschossige Umgebungsbebauung an. Das Grundstück wird gemäß Wohnlagenkarte ([www.Wohnlagenkarte.de](http://www.Wohnlagenkarte.de)) durch eine „gute Wohnlage“ ausgezeichnet. Die örtliche Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen wird in der Umgebung durch den örtlichen Einzelhandel sichergestellt. Die medizinische Versorgung der Bevölkerung wird neben den zahlreichen im Stadtgebiet ansässigen Ärzten auch durch die Klinik Musterstadt sichergestellt. Zum Wertermittlungsstichtag sind keine Lärm- oder Geruchseinflüsse auf das Bewertungsgrundstück bekannt. Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt gemäß der Hochwassergefährdungskarte Bayern nicht im Hochwassergefährdungsgebiet HQ 100 der Donau.



## 4. Beschreibung des Bewertungsgegenstands

### 4.1 Grundbuchangaben

Bezeichnung: Grundbuch von Musterhausen beim Amtsgericht Musterstadt / Blatt: 6256

Datierung: Abdruck vom 29.09.2021

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Grundstücksbezeichnung	Größe
Musterstadt	693/28	Musterstraße 21a, Gebäude- und Freifläche	312 m <sup>2</sup>

Erste Abteilung: Eigentümer: Herr Max Mustermann

Zweite Abteilung: Gemäß Abteilung II bestehen für das Grundstück folgende Lasten und Beschränkungen:

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 693/156; gemäß Bewilligung vom 05.12.2000 – URNr. 2801/Notar Muster-; eingetragen am 13.12.2000 und hierher übertragen am 12.03.2021.

- Beurteilung: Diese Eintragung betrifft das Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt und ist als wertbeeinflussend zu beurteilen

Nießbrauch für Max Mustermann, geb. am 18.01.1965; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 20.04.2017 URNr. 798 Notar Muster; eingetragen am 05.07.2017.

- Beurteilung: Diese Eintragung betrifft den Anteil am Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt, welcher dem in Abteilung I / Nr.2 des Grundbuchs genannten Eigentümer zuzurechnen ist. Die Eintragung ist für die gegenständliche Bewertung als wertbeeinflussend zu beurteilen.

Rückauffassungsvormerkung – bedingt – für Max Mustermann, geb. am 18.01.1965; gemäß Bewilligung vom 20.04.2017 URNr. 798 Notar Muster, eingetragen am 05.07.2017.

- Beurteilung: Diese Eintragung betrifft den Anteil am Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt, welcher dem in Abteilung I / Nr.2 des Grundbuchs genannten Eigentümer zuzurechnen ist. Die Eintragung ist als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Dritte Abteilung: Eintragungen in Abteilung III sind nicht als wertbeeinflussend zu beurteilen.

Erbbaurechte: keine bekannt

Vorkaufsrechte: keine bekannt



## 4.2 Baurechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Das Einzugsgebiet des zu bewertenden Anwesens ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt.
Bebauungsplan:	Die Lage des Grundstücks ist dem in Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Musterstadt zuzurechnen. Dabei befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Erlenpark“. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30 Abs. 1 BauGB. Dies bedeutet, dass im Wesentlichen die baulichen Vorgaben für zulässig erachtet werden, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprochen wird und die Erschließung gesichert ist.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Erschließung- und abgaberechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Stadt Musterstadt vom 01.10.2021 sind Erschließungsbeiträge für das Wertermittlungsgrundstück nicht mehr zu entrichten.

## 4.3 Grundstück

Grundstücksgestalt:	Das Grundstück wird durch das Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt gebildet. Dabei weist das mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaute Flurstück einen guten regelmäßigen Zuschnitt auf. Die mittlere Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 24 Meter, die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 14 Meter.
Geländeverhältnisse:	Insgesamt fällt das Bewertungsgrundstück von der Musterstraße im Osten zur Flurstücksgrenze im Westen auf eine Länge von ca. 24 Meter um rd. 2,5 Meter ab.
Grenzverhältnisse:	Die auf dem Wertermittlungsgrundstück in Grenzbebauung errichtete Doppelhaushälfte bildet zusammen mit dem im Süden angrenzenden Gebäudeteil auf dem Nachbarflurstück einen freistehenden Gebäudekomplex. Etwaige Besonderheiten sind aus dem aktuellen Katasterplan nicht ersichtlich.
Außenanlagen:	Dem Bewertungsobjekt ist im Westen ein großzügiger Garten mit vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs zugeordnet. Abgegrenzt von umliegenden Wohngrundstücken bzw. der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Osten wird das Bewertungsgrundstück durch Strauch- und Heckenbepflanzung, welche entlang der Flurstücksgrenzen verläuft. Im Westen ist der Doppelhaushälfte eine Terrassenfläche zugeordnet. Die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Wege wurden aus Betonplattenbelägen und Verbundpflastersteinen hergestellt.

## 4.4 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:	Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sind rein visuelle Untersuchungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Grundlage der üblichen Ausführungen.
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaut.



Art des Gebäudes:	Wohngebäude
Gebäudenutzung:	Wohnnutzung
Geschosszahl:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Baujahr:	1998/99
Bruttogrundfläche Wohnhaus:	ca. 234 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Garage:	ca. 16 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 149 m <sup>2</sup>

Die Netto- und Bruttogrundflächen wurden mit einer für die Verkehrswertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundrisspläne ermittelt.

Modernisierungen/  
Instandsetzungsmaßnahmen:

Nach Auskunft der Eigentümer wurden in den vergangenen Jahren folgende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt: Erneuerung der Duschkabine und des Waschbeckens im Jahr 2010, Erneuerung des Heizungskessels im Jahr 2019, Erneuerung der Zugtreppe im Jahr 2019, Erneuerung des Farbanstrichs der Doppelhaushälfte inkl. Untersicht im Jahr 2019, Erneuerung des Balkonbelags im Jahr 2020, Abdichtung des Garagenflachdachs im Jahr 2021.

Modernisierungsmaßnahmen, welche am Gebäude durchgeführt wurden, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Das Gebäude entspricht dem allgemeinen Ausstattungsstandard der 1990er Jahre.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem rein optisch dem Alter entsprechend guten Bau- und Unterhaltungszustand. Insgesamt weist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag weitgehend übliche altersbedingte Abnutzerscheinungen auf. Neben den altersüblichen Abnutzerscheinungen konnten im Wohnbereich des Erd- und Dachgeschosses in mehreren Räumen sowie im Deckenbereich der Einzelgarage kleinere Aufputz- bzw. Setzungsrisse festgestellt werden. Innerhalb des Gästezimmers im Souterrain wurden an der nördlichen Gebäudewand Stockflecken festgestellt. Dabei wurde dem Unterzeichner am Ortstermin mitgeteilt, dass in Vergangenheit in diesem Bereich Schimmelbefall beobachtet wurde. Zum Wertermittlungsstichtag war der Schimmelbefall bereits beseitigt.

Instandsetzungskosten:

Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands werden für das bewertungsgegenständliche Gebäude insbesondere für die Beseitigung einzelner kleinerer Mängel Instandsetzungskosten mit einem pauschalen Erfahrungswert in Höhe von 2.000,- € in Ansatz gebracht.



#### 4.5 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:

Der Doppelhaushälfte wird gemäß Anlage 3 der SW-RL eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 3 der SW-RL eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Das Gebäude entspricht dem allgemeinen Ausstattungsstandard der 1990er Jahre. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes in der Bewertung nach Anlage 4 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Sachwertrichtlinie wird kein Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1998/99 ursprünglich erbauten Wohnhauses. Bei einem Gebäudealter von rd. 22 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren. Aufgrund der Abhängigkeit der Nebengebäude vom Hauptgebäude wird der Einzelgarage auf dem Grundstück eine identische Restnutzungsdauer unterstellt.



## 5. Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (im weiteren kurz ImmoWertV genannt). Nach § 3 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Nach § 8 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art der Gebäude unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

### 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund der individuellen Ausführung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich zumeist nicht möglich. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Das Sachwertverfahren findet überwiegend Anwendung bei Objekten bei denen der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Grundlage bei den Wertüberlegungen bilden hierbei die Kosten, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und der Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters bestimmen potentielle Kaufinteressenten ihren individuellen Nutzungswert. Im vorliegenden Bewertungsfall findet dieses Verfahren Anwendung, da davon auszugehen ist, dass der individuelle Nutzungswert des Bewertungsobjektes für Kaufinteressenten eines solchen Objektes im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren findet im Gegensatz zum Sachwertverfahren bei solchen Objekten Anwendung, bei welchen zudem davon ausgegangen wird, dass Kaufinteressenten ihre Entscheidungen auch an Renditeüberlegungen ausrichten werden. Dabei setzt sich im Ertragswertverfahren der Wert des zu bewertenden Anwesens im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert des zu bewertenden Anwesens zusammengefasst.

Die getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits berücksichtigt den Sachverhalt, dass Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Gegensatz zum zeitlich unbegrenzt nutzbaren Grund und Boden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind.

Da es sich beim Bewertungsgegenständlichen Anwesen um eine Doppelhaushälfte handelt, ist in vorliegendem Fall zudem davon auszugehen, dass Kaufinteressenten Ihre Entscheidung auch an Renditeüberlegungen ausrichten werden. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bewertungsfall neben dem Sachwertverfahren unterstützend das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenrichtwert herangezogen. Nachrichtlich erfolgt an dieser Stelle die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Musterstadt für den gegenständlichen Bereich.

<b>Bodenrichtwert</b>	<b>300 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	31.12.2020
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauliche Nutzung	Wohngebiet
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss Landkreis Musterstadt



### 5.3 Besondere Annahmen und Vorgehensweisen

Aufgrund der vorliegenden Sachlage wurden folgende Annahmen getroffen:

- Eine fundierte Beurteilung der Gesamtsituation des Bewertungsgrundstücks im Hinblick auf das Altlastenrisiko liegt nicht vor. Die Beurteilung eines derartigen Sachverhalts erfordert Spezialkenntnisse auf dem Gebiet der Beurteilung von Altlasten. Die Ausweisung des Verkehrswertes erfolgt daher ohne Berücksichtigung der Kosten für eventuell notwendige bodenschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück.
- Bei der vorliegenden Bewertung wurde keine Überlegung zu etwaigen Nutzungsänderung des Gebäudes angestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsgrundstücks erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB. Etwaige Aussagen über die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Änderungen innerhalb der gegenwärtigen Nutzung und einer Optimierung sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich.
- Der Ansatz der vorhandenen Wohnflächen beruht auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter der Annahme der Fortführung der bestehenden Nutzung. Etwaig mögliche Nutzungsänderungen bzw. Möglichkeiten der Optimierung der vorhandenen Nutzungen bleiben innerhalb der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.
- Zum Wertermittlungsstichtag ist die Doppelhaushälfte vermietet. Die Vertragsmiete (Nettokaltmiete) der Doppelhaushälfte beträgt dabei 920,00 €. Dies entspricht einer Quadratmetermiete (Nettokaltmiete) von 6,17 €/m<sup>2</sup>. Da die Vertragsmiete damit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die Wertermittlung des Objektes wurde die ortsübliche Vergleichsmiete für Neuvermietungen im Bereich des gegenständlichen Bewertungsobjektes aus Research-Ergebnissen ([www.Immobilienscout.de](http://www.Immobilienscout.de); [www.Immowelt.de](http://www.Immowelt.de)) abgeleitet. Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnimmobilien mit vergleichbaren Wohnflächen wird aus diesem Grund mit 8,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Der Garagenstellplatz wird mit 60,00 €/Stk und der Außenstellplatz mit 30,00 €/Stk. in Ansatz gebracht.



## 6. Verkehrswertermittlung

### 6.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

Bodenwert:	Nach § 16 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Musterstadt liegen die Grundstückspreise für erschlossene Baugrundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks bei 300,00 €/m <sup>2</sup> . Für das Wertermittlungsgrundstück ergibt sich somit ein abgabenfreier Bodenwert von rund 93.600 €.
Bruttogrundfläche:	Der Sachwertberechnung wird die Bruttogrundfläche zugrunde gelegt, welche aus den zur Verfügung gestellten Grundrissplänen ermittelt wurde.
Baupreisindex:	Der Baupreisindex stellt die Preisentwicklung für den Neubau sowie die Instandhaltung von Bauwerken dar. Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogen. Gemäß dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH beläuft sich der Baupreisindex für Wohngebäude im III. Quartal 2021 auf 129,6 (Basisjahr 100 = 2015). Um den Baupreisindex mit dem Basisjahr 2015 verwenden zu können, ist es notwendig, diesen auf das Basisjahr der Normalherstellungskosten (NHK 2010) umzurechnen. Der Baupreisindex wird somit mit 144,0 (Basisjahr 100 = 2010) angesetzt.
Herstellungskosten:	Die angesetzten Herstellungskosten werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile (z.B. Terrassen- und Balkonflächen) sind im Baukostenansatz nicht mit enthalten und werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Die Herstellungskosten des Wohngebäudes werden ausgehend von Typ 2.12 (Doppelhäuser) unter Berücksichtigung der Standardstufen der einzelnen Gebäudeteile ermittelt. Parallel zur Ermittlung der Herstellungskosten der Doppelhaushälfte werden die Herstellungskosten des Garagengebäudes (Typ 14.1) ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Gewichtung der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der Bruttogrundfläche sowie der jeweiligen Gebäudeteile. Dabei ergeben sich für die auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandenen baulichen Anlagen gewichtete Normalherstellungskosten in Höhe von 658 €/m <sup>2</sup> .
Besondere Bauteile:	Besondere Bauteile des Wohngebäudes, wie etwa die Terrasse und der Balkon werden mit insgesamt 20.000,00 € in der Sachwertermittlung berücksichtigt.
Außenanlagen:	Zu den baulichen Außenanlagen zählen befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen und Grünflächen. Insgesamt werden die Außenanlagen im vorliegenden Bewertungsfall mit 4,0 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt.
Alterswertminderung:	Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Bau-



jahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 3 der SW-RL eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Das Gebäude entspricht dem allgemeinen Ausstattungsstandard der 1990er Jahre. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes in der Bewertung nach Anlage 4 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ der Sachwertrichtlinie wird kein Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 1998/99 ursprünglich erbauten Wohnhauses. Bei einem Gebäudealter von rd. 22 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren. Aufgrund der Abhängigkeit der Nebengebäude vom Hauptgebäude wird der Einzelgarage auf dem Grundstück eine identische Restnutzungsdauer unterstellt.

Instandsetzungskosten:

Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands werden für das bewertungsgegenständliche Gebäude insbesondere für die Beseitigung einzelner kleinerer Mängel Instandsetzungskosten mit einem pauschalen Erfahrungswert in Höhe von 2.000,- € in Ansatz gebracht.

Wertbeeinflussende  
Grundbucheintragungen:

Gemäß Abteilung II bestehen für das Grundstück folgende wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen:

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 693/156; gemäß Bewilligung vom 05.12.2000 – URNr. 2801/Notar Muster-; eingetragen am 13.12.2000 und hierher übertragen am 12.03.2021.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen für Telefon, Gas, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser sowie der Revisionsschacht für Schmutz- und Regenwasser verlegt. Der wirtschaftliche Nachteil des Rechts wird unabhängig vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks auf Grundlage zukünftiger Einschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks abgeleitet. Dabei wird in Abhängigkeit der Höhe des wirtschaftlichen Nachteils ein prozentualer Abschlag auf den unbelasteten Bodenwert des Grundstücks vorgenommen. Für das bewertungsgegenständliche Grundstück wird der wirtschaftliche Nachteil, welcher sich aus dem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht ergibt, insgesamt als gering eingestuft. Für das Wertermittlungsgrundstück wird daher ein Abschlag i. H. v. 5 % vom unbelasteten Bodenwert festgesetzt.

Nießbrauch für Max Mustermann, geb. am 18.01.1965; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 20.04.2017 URNr. 798 Notar Muster; eingetragen am 05.07.2017.

Diese Eintragung betrifft den Anteil am Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt, welcher dem in Abteilung I / Nr.2 des Grundbuchs genannten Eigentümer zuzurechnen ist. Der Nießbraucher ist aufgrund der Eintragung berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Miteigentumsanteil zu ziehen und dabei verpflichtet, sämtliche auf den Miteigentumsanteil ruhenden privaten und öffentlichen Lasten einschließlich der außerordentlichen Lasten zu tragen. Der Nutzungswert des Rechts wird unabhängig vom Verkehrswert des Bewertungsobjektes allein aus dem 1/3 Miteigentumsanteil am Mietzins und den Bewirtschaftungskosten der belasteten Fläche ermittelt. Da die Vertragsmiete des Bewertungsobjektes unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, erfolgt die Bewertung



des Rechts auf Grundlage der Ortsüblichen Vergleichsmiete. Zur Bewertung des Nießbrauchs wird der Jahresmietzins, welcher auf den 1/3 Miteigentumsanteil der Doppelhaushälfte entfällt mit dem Leibrentenbarwertfaktor des Nießbrauchers kapitalisiert und ergibt den wirtschaftlichen Nachteil, welcher durch den Nießbrauch entsteht. Im Anschluss werden die Bewirtschaftungskosten welche auf den 1/3 Miteigentumsanteil des Gebäudes entfallen mit dem Leibrentenbarwertfaktor des Nießbrauchers kapitalisiert. Da die Bewirtschaftungskosten vom Nießbraucher getragen werden, ergibt sich daraus der wirtschaftliche Vorteil, welcher durch den Nießbrauch entsteht. Darüber hinaus wird im Anschluss an die Berechnung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ein Marktanpassungsabschlag auf den Miteigentumsanteil des Verkehrswerts vorgenommen, auf welchen der Nießbrauch entfällt. Damit wird in der vorliegenden Wertermittlung die Tatsache berücksichtigt, dass der mit einem Nießbrauch belastete Miteigentumsanteil am Gebäude mitunter nur schwer veräußerbar ist.

Sachwertfaktor:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Musterstadt hat im Immobilienmarktbericht 2020 keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Objekte veröffentlicht. Der Ansatz des Sachwertfaktors erfolgt aus diesem Grund auf Grundlage der Wertermittlungsdaten aus der Transaktionsdatenbank der Sprengnetter GmbH. Dabei befinden sich die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Einzugsgebiet des Bewertungsgrundstücks im Bereich von 1,61 – 1,67. Für Doppelhäuser wurden in der Datenbank bisher keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Grundsätzlich lässt sich jedoch aussagen, dass Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser noch über den Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern liegen. Es wird daher im Hinblick auf die Dimensionierung, die Marktentwicklung und die Lagequalität des Bewertungsobjekts ein Sachwertfaktor i. H. v. 1,75 als marktkonform und angemessen betrachtet.



## 6.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

### Ermittlung des Bodenwerts

Flurstück	Flurstückgröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert des Flurstücks
Flurstück 693/28 Gmkg. Musterstadt	312 m <sup>2</sup>	300,00 €	93.600,00 €
<b>Bodenwert [€]</b>			<b>93.600,00 €</b>

### Wirtschaftlicher Nachteil durch das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht:

zu Gunsten des Flurstücks: 693/156  
zu Lasten des Flurstücks: 693/28

Flurstück	Bodenwert [€]	Abschlag [%]	Wirtschaftlicher Nachteil
Flurstück 693/28 Gmkg. Musterstadt	93.600,00 €	5,00 %	4.680,00 €
<b>Wirtschaftlicher Nachteil durch das Leitungsrecht [€]</b>			<b>4.680,00 €</b>

### Ermittlung des unbelasteten Sachwerts

Baupreisindex III. Quartal 2021 Basisjahr 2015=100		129,6
Durchschn. Baupreisindex 2010 Basisjahr 2015=100		/ 90,0
Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte und Garagengebäude; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m <sup>2</sup> ]		x 658 €/m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag [€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>948,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]		x 250 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlage einschließlich Baunebenkosten [€]</b>		<b>237.000,00 €</b>
Alterswertminderung [%]	31,40 %	
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlage [€]</b>		<b>162.582,00 €</b>
Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen [€]	4,00 %	+ 6.503,00 €
Bodenwert [€]		+ 93.600,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert [€]</b>		<b>262.685,00 €</b>
Sachwertfaktor		x 1,75
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert [€]</b>		<b>459.699,00 €</b>
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Terrassen- und Balkonfläche		+ 20.000,00 €
Instandsetzungskosten		- 2.000,00 €
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht		- 4.680,00 €
Unbelasteter Sachwert [€]		473.019,00 €
<b>Unbelasteter Sachwert gerundet [€]</b>		<b>473.000,00 €</b>



**Ermittlung des wirtschaftlichen Nachteils durch den Nießbrauch**

Ortsübliche Vergleichsmiete Doppelhaus [€/m <sup>2</sup> ]	8,50 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	x 149,00 m <sup>2</sup>
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete Doppelhaus [€]</b>	<b>1.266,50 €</b>
Ortsübliche Vergleichsmiete Garagenstellplatz [€]	60,00 €/Stk.
Garagenstellplatz [Stk.]	x 1
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete Garagenstellplatz [€]</b>	<b>+ 60,00 €</b>
Ortsübliche Vergleichsmiete Außenstellplatz [€]	30,00 €/Stk.
Außenstellplatz [Stk.]	x 1
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete Außenstellplatz [€]</b>	<b>+ 30,00 €</b>
Rohrertrag/Monat [€]	1.356,50 €
Jahresreinertrag [€]	16.278,00 €
Miteigentumsanteile	/ 3
Mietanteil des mit einem Nießbrauch belasteten Miteigentumsanteils	5.426,00 €
Leibrentenbarwertfaktor (Mann, 56 Jahre, 1,75 % mon. vorschüssig)	x 19,767
<b>Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch den Nießbrauch rd.</b>	<b>107.256,00 €</b>

**Ermittlung des wirtschaftlichen Vorteils durch den Nießbrauch**

BWK Doppelhaushälfte [€]	2.223,00 €
BWK Garagenstellplatz [€]	134,00 €
BWK Außenstellplatz [€]	69,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten [€/p.a.]</b>	<b>2.426,00 €</b>
Miteigentumsanteile	/ 3
Anteil des mit einem Nießbrauch belasteten Miteigentumsanteils an den Bewirtschaftungskosten	809,00 €
Leibrentenbarwertfaktor (Mann, 56 Jahre, 1,75 % mon. vorschüssig)	x 19,767
<b>Barwert des wirtschaftlichen Vorteils durch den Nießbrauch rd.</b>	<b>15.992,00 €</b>

**Marktanpassungsabschlag aufgrund des Nießbrauchs:**

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	kurz	mittel	lang	0,2	2,00
Verhältnis der wirtsch. Wertminderung zum Verkehrswert	gering	mittel	hoch	0,6	0,00
Immobilienangebot	Nachfrageüberhang	Ausgeglichen	Angebotsüberhang	0,2	0,00
	Min	Max	ΣFaktor	Marktanpassung	
	5%	25%		7,00 %	



**Ermittlung des belasteten Sachwerts**

Unbelasteter Sachwert [€]		473.019,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil durch den Nießbrauch [€]		- 107.256,00 €
Wirtschaftlicher Vorteil durch den Nießbrauch [€]		+ 15.992,00 €
Marktanpassungsabschlag aufgrund des Nießbrauchs [€]	$(473.019 \text{ €} / 3) \times 7,00 \%$	- 11.037,00 €
Belasteter Sachwert [€]		370.718,00 €
<b>Belasteter Sachwert gerundet [€]</b>		<b>371.000,00 €</b>

**Hinweis:**

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet



### 6.3 Parameter für das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung

Mietflächen:	Den Ertragswertberechnungen des Gebäudes werden die vorliegendem Grundrisspläne zugrunde gelegt, aus welchen die Wohnflächen errechnet werden. Die Angabe der bei der Doppelhaushälfte in Ansatz gebrachten Flächen beruht auf der Annahme der Fortführung der bestehenden Nutzung. Etwaig mögliche Nutzungsänderungen der Wohn- und Nutzflächen bleiben innerhalb der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.						
Vertragsmiete:	Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Vertragsmiete (Nettokaltmiete) der Doppelhaushälfte beträgt 920,00 €. Dies entspricht einer Quadratmetermiete (Nettokaltmiete) von 6,17 €/m <sup>2</sup> . Da die Vertragsmiete damit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete.						
Ortsübliche Vergleichsmiete:	Die ortsübliche Vergleichsmiete für Neuvermietungen ist aus den Daten der Research- Ergebnisse ( <a href="http://www.Immobilienscout24.de">www.Immobilienscout24.de</a> ; <a href="http://www.Immowelt.de">www.Immowelt.de</a> ) abgeleitet worden. Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohngebäude mit vergleichbaren Wohnflächen im Umkreis des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 8,50 €/m <sup>2</sup> . Der Garagenstellplatz wird mit 60,00 €/Stk und der Außenstellplatz mit 30,00 €/Stk. in Ansatz gebracht.						
Verwaltungskosten:	Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie Verwaltungskosten von 280 € je Wohneinheit bzw. je Wohnung sowie 37 € je Stellplatz p.a. in Ansatz gebracht.						
Instandhaltungskosten:	<p>Als Bezugsgröße für die Instandhaltungskosten wird auf die vermietbaren Wohn-/Nutzflächen des Gebäudebestands abgestellt. Die im Rahmen der Bewirtschaftungskosten anzusetzenden Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um das Anwesen über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der den erzielbaren Rohertrag gewährleistet. Die Höhe der Instandhaltungskosten wird im Wesentlichen durch den Erhaltungszustand und den Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen geprägt, die ihrerseits wesentlich von der jeweiligen Baualtersklasse der bzw. des Gebäudes und dem Umfang bereits vorgenommener Renovierungs- und Modernisierungsleistungen abhängen. Im vorliegenden Fall wird es für sachgerecht erachtet in der Ertragswertberechnung folgende Instandhaltungskostenansatz in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie zu berücksichtigen:</p> <table><tr><td>Wohngebäude:</td><td>11,00 €/m<sup>2</sup> p.a.</td></tr><tr><td>Garagenstellplatz:</td><td>83,00 €/Stk. p.a.</td></tr><tr><td>Außenstellplatz:</td><td>25,00 €/Stk. p.a.</td></tr></table>	Wohngebäude:	11,00 €/m <sup>2</sup> p.a.	Garagenstellplatz:	83,00 €/Stk. p.a.	Außenstellplatz:	25,00 €/Stk. p.a.
Wohngebäude:	11,00 €/m <sup>2</sup> p.a.						
Garagenstellplatz:	83,00 €/Stk. p.a.						
Außenstellplatz:	25,00 €/Stk. p.a.						
Mietausfallwagnis:	Ein Mietausfall wird in der Berechnung mit einem Ansatz von 2,0 % des Jahresrohertrages p.a. für die Doppelhaushälfte und die Stellplätze berücksichtigt. Mit dem Ansatz des Mietausfallwagnisses werden Ertragsminderungen, die aufgrund von uneinbringlichen Mietrückständen, zur Deckung von Kosten für Rechtsverfolgung auf Zahlung und durch Aufhebungen von Mietverhältnissen oder Räumung entstehen, berücksichtigt.						
Instandsetzungskosten:	Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands werden für das bewertungsgegenständliche Gebäude insbesondere für die Beseitigung einzelner kleinerer Mängel Instandsetzungskosten mit einem pauschalen Erfahrungswert in Höhe von 2.000,- € in Ansatz gebracht.						



Wertbeeinflussende  
Grundbucheintragungen:

Gemäß Abteilung II bestehen für das Grundstück folgende wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen:

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 693/156; gemäß Bewilligung vom 05.12.2000 – URNr. 2801/Notar Muster-; eingetragen am 13.12.2000 und hierher übertragen am 12.03.2021.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen für Telefon, Gas, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser sowie der Revisionsschacht für Schmutz- und Regenwasser verlegt. Der wirtschaftliche Nachteil des Rechts wird unabhängig vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks auf Grundlage zukünftiger Einschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks abgeleitet. Dabei wird in Abhängigkeit der Höhe des wirtschaftlichen Nachteils ein prozentualer Abschlag auf den unbelasteten Bodenwert des Grundstücks vorgenommen. Für das bewertungsgegenständliche Grundstück wird der wirtschaftliche Nachteil, welcher sich aus dem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht ergibt, insgesamt als gering eingestuft. Für das Wertermittlungsgrundstück wird daher ein Abschlag i. H. v. 5 % vom unbelasteten Bodenwert festgesetzt.

Nießbrauch für Max Mustermann, geb. am 18.01.1965; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 20.04.2017 URNr. 798 Notar Muster; eingetragen am 05.07.2017.

Diese Eintragung betrifft den Anteil am Flurstück 693/28 Gemarkung Musterstadt, welcher dem in Abteilung I / Nr.2 des Grundbuchs genannten Eigentümer zuzurechnen ist. Der Nießbraucher ist aufgrund der Eintragung berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Miteigentumsanteil zu ziehen und dabei verpflichtet, sämtliche auf den Miteigentumsanteil ruhenden privaten und öffentlichen Lasten einschließlich der außerordentlichen Lasten zu tragen. Der Nutzungswert des Rechts wird unabhängig vom Verkehrswert des Bewertungsobjektes allein aus dem 1/3 Miteigentumsanteil am Mietzins und den Bewirtschaftungskosten der belasteten Fläche ermittelt. Da die Vertragsmiete des Bewertungsobjektes unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, erfolgt die Bewertung des Rechts auf Grundlage der Ortsüblichen Vergleichsmiete. Zur Bewertung des Nießbrauchs wird der Jahresmietzins, welcher auf den 1/3 Miteigentumsanteil der Doppelhaushälfte entfällt mit dem Leibrentenbarwertfaktor des Nießbrauchers kapitalisiert und ergibt den wirtschaftlichen Nachteil, welcher durch den Nießbrauch entsteht. Im Anschluss werden die Bewirtschaftungskosten welche auf den 1/3 Miteigentumsanteil des Gebäudes entfallen mit dem Leibrentenbarwertfaktor des Nießbrauchers kapitalisiert. Da die Bewirtschaftungskosten vom Nießbraucher getragen werden, ergibt sich daraus der wirtschaftliche Vorteil, welcher durch den Nießbrauch entsteht. Darüber hinaus wird im Anschluss an die Berechnung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ein Marktanpassungsabschlag auf den Miteigentumsanteil des Verkehrswerts vorgenommen, auf welchen der Nießbrauch entfällt. Damit wird in der vorliegenden Wertermittlung die Tatsache berücksichtigt, dass der mit einem Nießbrauch belastete Miteigentumsanteil am Gebäude mitunter nur schwer veräußerbar ist.

Bodenwert:

Nach § 16 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks



hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Musterstadt liegen die Grundstückspreise für erschlossene Baugrundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks bei 300,00 €/m<sup>2</sup>. Für das Wertermittlungsgrundstück ergibt sich somit ein abgabenfreier Bodenwert von rund 93.600 €.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist ein marktadjustierter Zinssatz, der i. d. R. direkt aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird unter Berücksichtigung verschiedener Risikofaktoren des Bewertungsobjektes und den Marktgegebenheiten angesetzt. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Musterstadt hat bisher keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Vom Immobilienverband Deutschland wurden im Jahr 2021 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser veröffentlicht. Diese befinden sich in einer Spanne von 1,0 % - 4,0 %. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt deshalb unter Berücksichtigung der Liegenschaftszinssätze des IVD auf Grundlage sachverständiger Markteinschätzung. Die Stadt Musterstadt befindet sich rund 102 km südöstlich von Ingolstadt, rund 102 km südwestlich von Regensburg und rund 102 km nordöstlich von München entfernt. Aufgrund der modernen Infrastruktur sind die Großstädte in relativ kurzer Zeit erreichbar. Gerade aus diesem Grund haben die steigenden Kaufpreise der Großstädte maßgebenden Einfluss auf die Preisentwicklung im Umland. Aus diesem Grund wird im Hinblick auf die Dimensionierung und Lagequalität der zu bewertenden Immobilie ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als marktkonform und angemessen erachtet.



#### 6.4 Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung

##### Ermittlung des Bodenwerts

Flurstück	Flurstückgröße [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert des Flurstücks
Flurstück 693/28 Gmkg. Musterstadt	312 m <sup>2</sup>	300,00 €	93.600,00 €
<b>Bodenwert [€]</b>			<b>93.600,00 €</b>

##### Wirtschaftlicher Nachteil durch das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht:

zu Gunsten des Flurstücks: 693/156  
zu Lasten des Flurstücks: 693/28

Flurstück	Bodenwert [€]	Abschlag [%]	Wirtschaftlicher Nachteil
Flurstück 693/28 Gmkg. Musterstadt	93.600,00 €	5,00 %	4.680,00 €
<b>Wirtschaftlicher Nachteil durch das Leitungsrecht [€]</b>			<b>4.680,00 €</b>

##### Ermittlung des Jahresrohertrags

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ] / Anzahl	Rohrertrag/m <sup>2</sup>	Rohrertrag /Monat	Rohrertrag/Jahr
Doppelhaushälfte	149 m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	1.266,50 €	15.198,00 €
Garagenstellplatz	1 Stk.	60,00 €/Stk.	60,00 €	720,00 €
Außenstellplatz	1 Stk.	30,00 €/Stk.	30,00 €	360,00 €
<b>Jahresrohertrag [€]</b>				<b>16.278,00 €</b>

##### Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Mieteinheit	Instandhaltung	Mietausfall	Verwaltung	Betrag
Doppelhaushälfte	11,00 €/m <sup>2</sup>	2,00 %	280,00 €/p.a.	2.223,00 €
Garagenstellplatz	83,00 €	2,00 %	37,00 €/p.a.	134,00 €
Außenstellplatz	25,00 €	2,00 %	37,00 €/p.a.	69,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten [€]</b>	<b>14,90 % d. Rohertrags 16.278,00 €</b>			<b>2.426,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten m <sup>2</sup> /p.a.	Mietfl.: 149 m <sup>2</sup>			16,28 €



**Ermittlung des unbelasteten Ertragswerts**

marktüblicher Jahresrohertrag [€]		16.278,00 €
Bewirtschaftungskosten [€]		- 2.426,00 €
<b>Jahresreinertrag [€]</b>		<b>13.852,00 €</b>
Verzinsung des Bodenwertes [€]	93.600 € x 1,75 %	- 1.638,00 €
<b>Jahresreinertrag der Baulichen Anlage [€]</b>		<b>12.214,00 €</b>
Liegenschaftszinssatz [v. H]	1,75 %	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	48 Jahre	
Vervielfältiger/Barwertfaktor	32,29	x 32,29
<b>Ertragswert der baulichen Anlage [€]</b>		<b>394.390,00 €</b>
Bodenwert des Grundstücks [€]		+ 93.600,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert [€]</b>		<b>487.990,00 €</b>
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Instandsetzungskosten		- 2.000,00 €
Ver- und Entsorgungsleitungsrecht		- 4.680,00 €
Unbelasteter Ertragswert [€]		481.310,00 €
<b>Unbelasteter Ertragswert gerundet [€]</b>		<b>481.000,00 €</b>

**Ermittlung des wirtschaftlichen Nachteils durch den Nießbrauch**

Ortsübliche Vergleichsmiete Doppelhaus [€/m²]		8,50 €/m²
Wohnfläche [m²]		x 149,00 m²
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete Doppelhaus [€]</b>		<b>1.266,50 €</b>
Ortsübliche Vergleichsmiete Garagenstellplatz [€]		60,00 €/Stk.
Garagenstellplatz [Stk.]		x 1
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete Garagenstellplatz [€]</b>		<b>+ 60,00 €</b>
Ortsübliche Vergleichsmiete Außenstellplatz [€]		30,00 €/Stk.
Außenstellplatz [Stk.]		x 1
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete Außenstellplatz [€]</b>		<b>+ 30,00 €</b>
Rohrertrag/Monat [€]		1.356,50 €
Jahresreinertrag [€]		16.278,00 €
Miteigentumsanteile		/ 3
Mietanteil des mit einem Nießbrauch belasteten Miteigentumsanteils		5.426,00 €
Leibrentenbarwertfaktor (Mann, 56 Jahre, 1,75 % mon. vorschüssig)		x 19,767
<b>Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch den Nießbrauch rd.</b>		<b>107.256,00 €</b>



**Ermittlung des wirtschaftlichen Vorteils durch den Nießbrauch**

BWK Doppelhaushälfte [€]	2.223,00 €
BWK Garagenstellplatz [€]	134,00 €
BWK Außenstellplatz [€]	69,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten [€/p.a.]</b>	<b>2.426,00 €</b>
Miteigentumsanteile	/ 3
Anteil des mit einem Nießbrauch belasteten Miteigentumsanteils an den Bewirtschaftungskosten	809,00 €
Leibrentenbarwertfaktor (Mann, 56 Jahre, 1,75 % mon. vorschüssig)	x 19,767
<b>Barwert des wirtschaftlichen Vorteils durch den Nießbrauch rd.</b>	<b>15.992,00 €</b>

**Marktanpassungsabschlag aufgrund des Nießbrauchs:**

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	kurz	mittel	lang	0,2	2,00
Verhältnis der wirtsch. Wertminderung zum Verkehrswert	gering	mittel	hoch	0,6	0,00
Immobilienangebot	Nachfrageüberhang	Ausgeglichen	Angebotsüberhang	0,2	0,00
	Min	Max	ΣFaktor	Marktanpassung	
	5%	25%		7,00 %	

**Ermittlung des belasteten Ertragswerts**

Unbelasteter Ertragswert [€]		481.310,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil durch den Nießbrauch [€]		- 107.256,00 €
Wirtschaftlicher Vorteil durch den Nießbrauch [€]		+ 15.992,00 €
Marktanpassungsabschlag aufgrund des Nießbrauchs [€]	$(481.310 \text{ €} / 3) \times 7,00 \%$	- 11.231,00 €
Belasteter Ertragswert [€]		378.815,00 €
<b>Belasteter Ertragswert gerundet [€]</b>		<b>379.000,00 €</b>

**Hinweis:**

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet



## 7. Bewertungsergebnis

### Verfahrensergebnisse

#### Verkehrswert:

Sachwert:	371.000,00 €
Ertragswert:	379.000,00 €

Maßgebende Wertkomponente für die Verkehrswertermittlung ist unter Berücksichtigung der Art des Objektes der Sachwert. Der Ertragswert wurde stützend ermittelt und bestätigt den Sachwert.

### Verkehrswert

Aufgrund der Lagequalität und der allgemeinen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes lässt sich ein einheitlicher, objektiv nachvollziehbarer Markt für derartige Objekte erkennen. Potentielle Interessenten einer Doppelhaushälfte sind vorrangig zukünftige Eigenheimbesitzer, welche das Objekt als Wohnobjekt nutzen wollen. Bei einer möglichen Verwertung des gegenständlichen Anwesens kann zum Wertermittlungsstichtag ein besonderes Kaufinteresse dieser Käufergruppe in Betracht gezogen werden.

Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

Demnach wird für das zu bewertende Anwesen Musterstraße 21a in 81547 Musterstadt, zum Wertermittlungsstichtag 25. September 2021 unter Verweis auf Abschnitt 5.3 dieses Gutachtens ein gerundeter Verkehrswert von:

**371.000 Euro**

(in Worten: Dreihunderteinundsiebzigttausend)

festgesetzt.

### Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt. **Das vorliegende Mustergutachten dient nur der Veranschaulichung. Namen, Adressen, Ortschaften und Bilder wurden geändert.**

**München, 13. Oktober 2021**

---

#### Daniel Törteli

B.A. Immobilienmanagement (FH)  
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)  
Betriebswirt (IHK) & Immobilienfachwirt (IHK)  
Vermessungstechniker



## 8. Anlagenübersicht

Anlage I	Übersichtskarte
Anlage II	Flurkartenauszug
Anlage III	Grundrisse und Schnitte
Anlage IV	Fotodokumentation



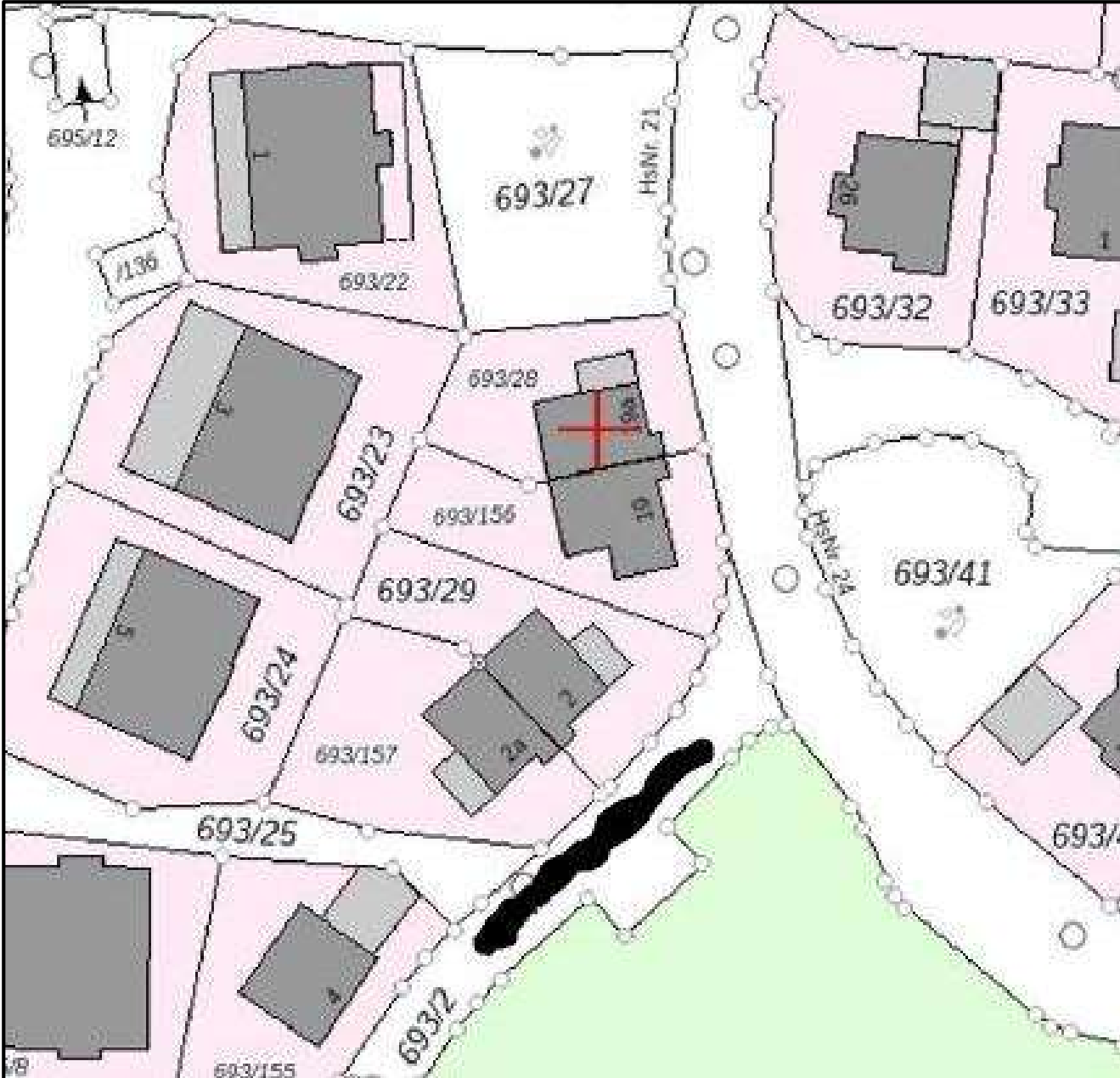
## Anlage I – Übersichtskarte



(Quelle: Topographische Karte Bayern)



Anlage II – Flurkartenauszug

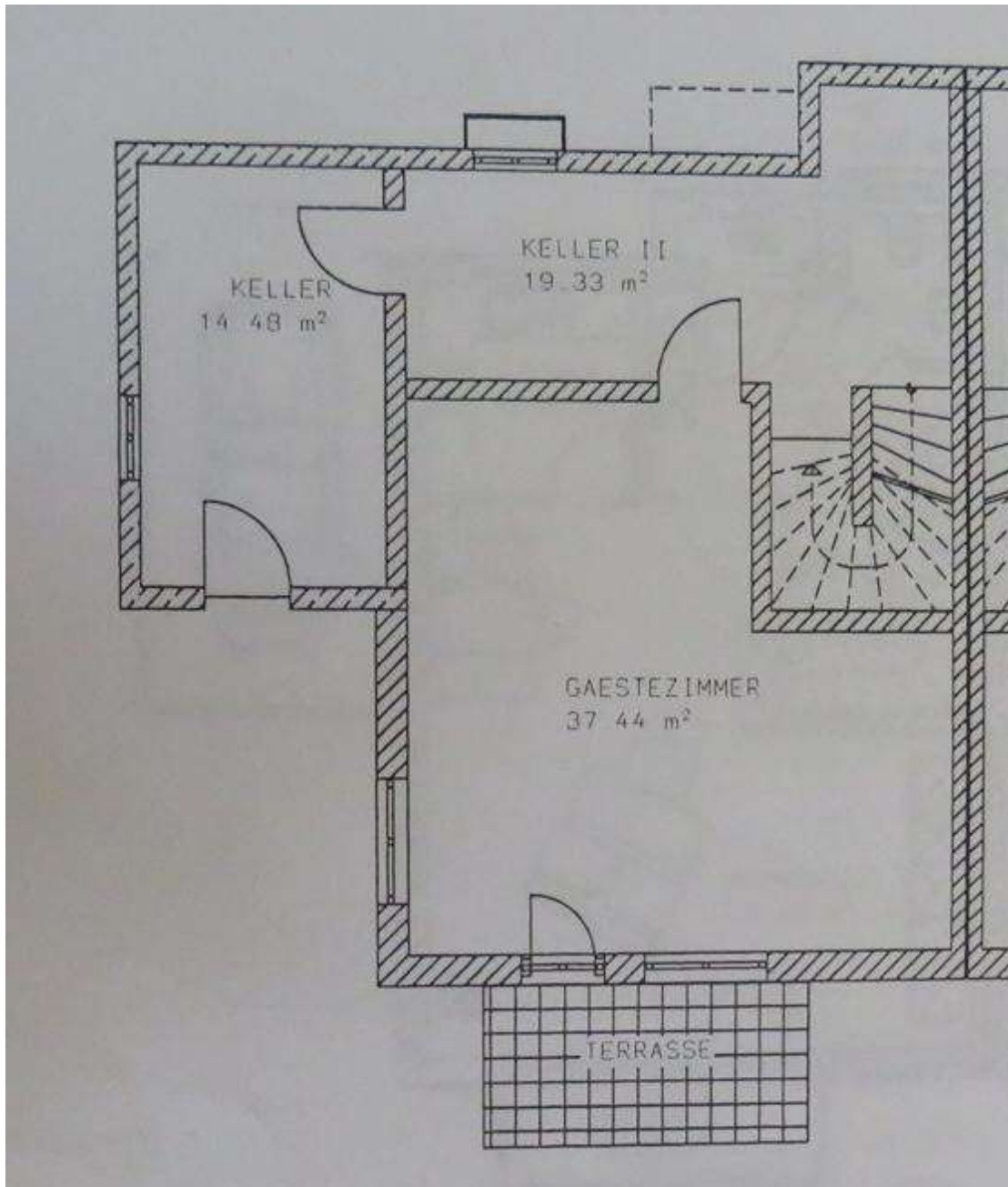


(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

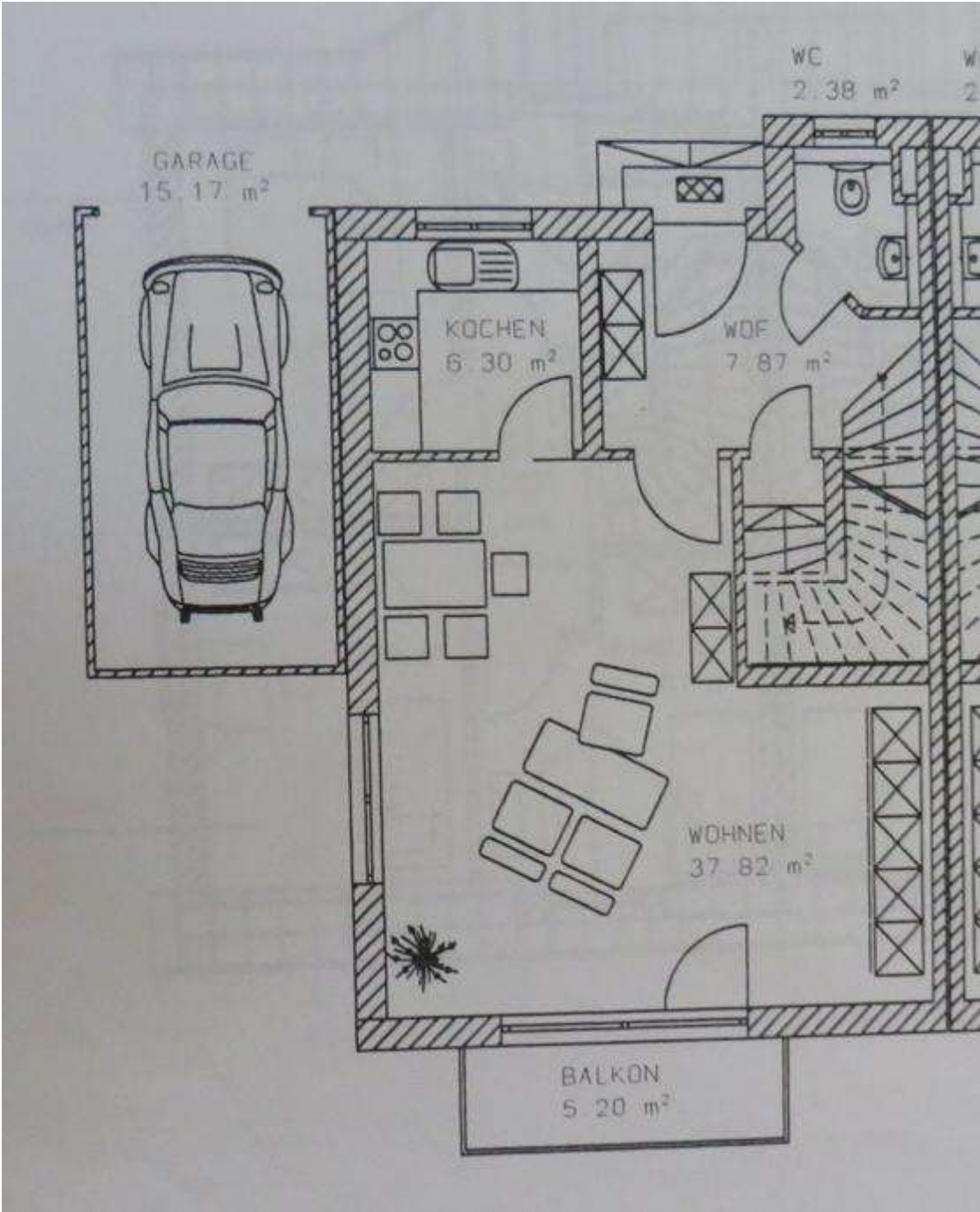


### Anlage III – Grundrisse und Schnitte

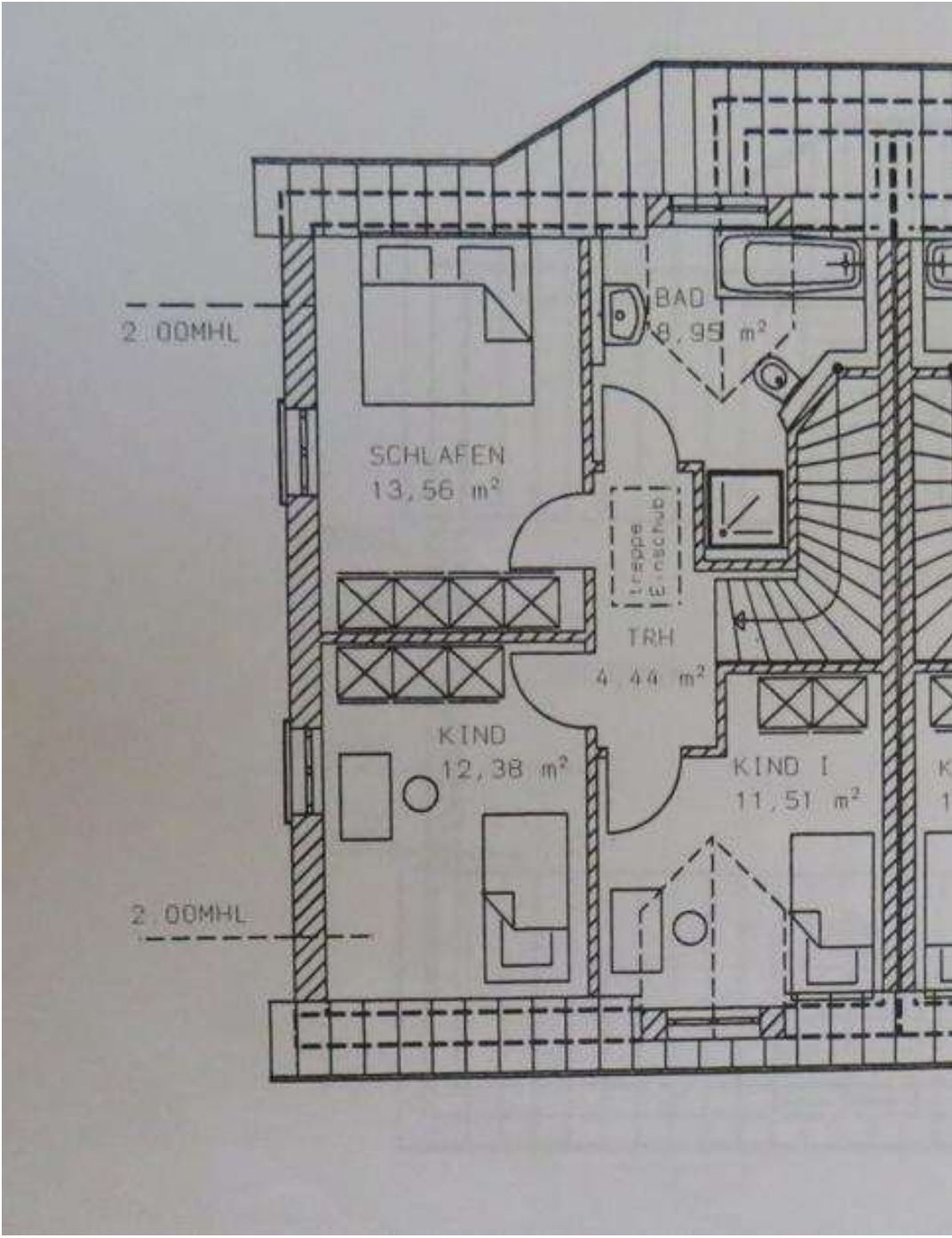
#### Kellergeschoss:



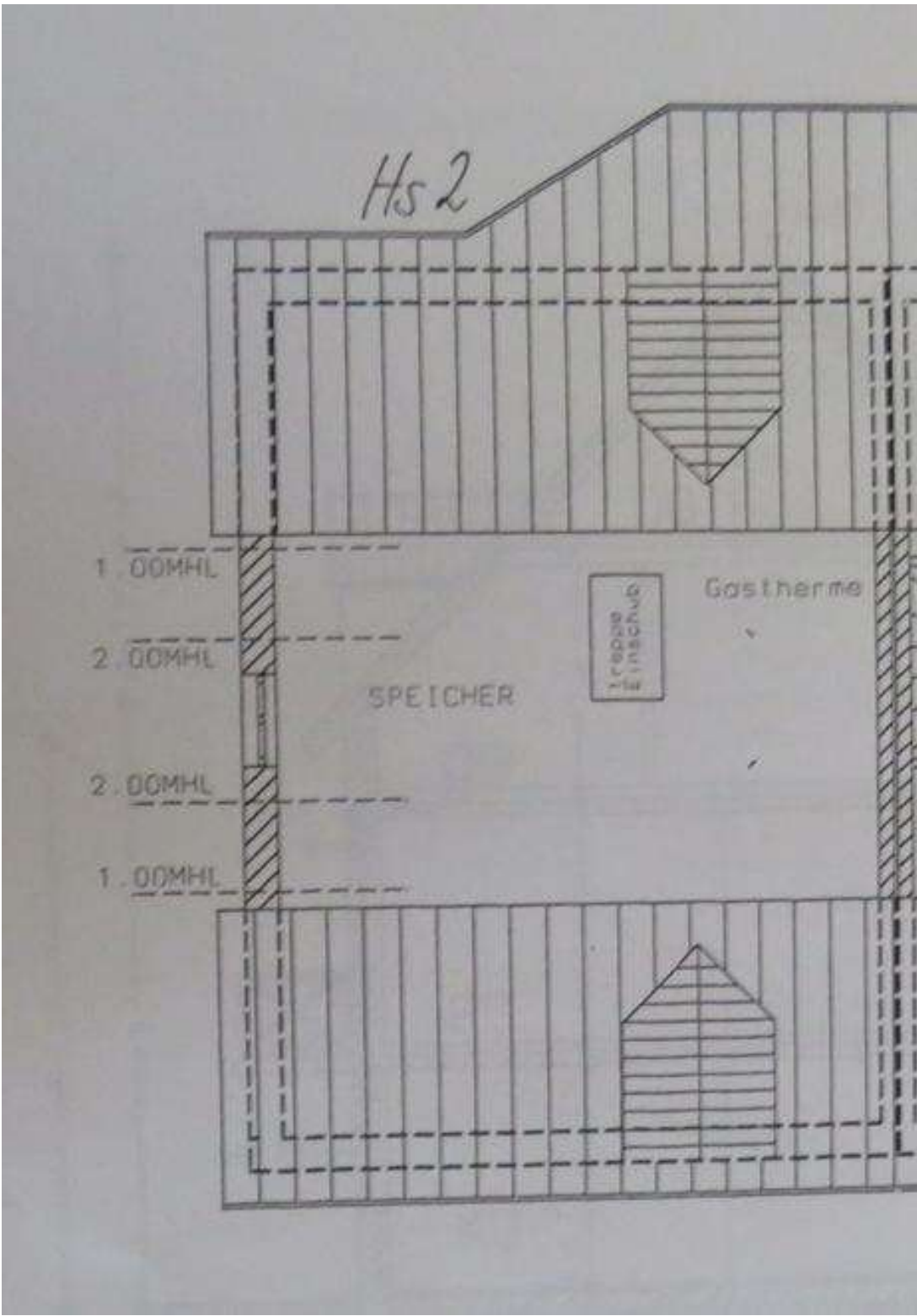
Erdgeschoss:



I. Obergeschoss:



Dachgeschoss:





**Anlage IV – Fotodokumentation**



**Blick auf die Doppelhaushälfte in Blickrichtung Südwesten**

