

## Marktwertermittlung

Eigentumswohnung Nr. 4, Keller,  
XXXstr. XX in 76133 Karlsruhe

Martin Burkard  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten

Moltkestr. 47 · 76133 Karlsruhe

Telefon 0721-8315250  
Mobil 0172-7202966  
Fax 0721-8301467

info@weststadtmakler.de  
www.weststadtmakler.de

Auftraggeber/Eigentümer	Herr XXX
Besichtigungstermin und Wertermittlungsstichtag	17.08.2010
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 2008 und Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe, Auskünfte des Auftraggebers, Einsicht in diverse Unterlagen Eigene Recherchen in Internet
Literaturangaben/Quellenangaben	Kleiber/Simon/Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 4. Aufl. 2002
Besonderheiten	keine
Bemerkungen	keine



### **Bitte beachten:**

Alle Angaben stammen vom Eigentümer/Auftraggeber und wurden nicht überprüft. Diese Marktwertermittlung ersetzt kein Verkehrswertgutachten. Da alle Werte (Miete, Liegenschaftszins usw.) in dieser Wertermittlung nicht begründet werden, ist sie nicht für Dritte, sondern nur für den Auftraggeber zur Bestimmung eines optimalen Verkaufspreises bestimmt.

Das Ergebnis eines Verkehrswertgutachtens weicht nicht von der Marktwertermittlung ab, es sein denn, bei Prüfung der vollständigen Unterlagen werden wertbestimmende Faktoren entdeckt.

### **Ergebnis:**

Der Ertragswert beträgt 139.619 €

Unter Würdigung der genannten Feststellungen, Berechnungen und Tatsachen erachte ich den ermittelten Ertragswert als plausibel und schätze den Marktwert zum Wertermittlungstichtag auf

**140.000 € (einhundertvierzigtausend)**

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

Karlsruhe, 18.08.2010

Martin Burkard



		€	€
Bodenwert			14.487
Rohertrag (557 x 12 Monate)		6.681	
- Verwaltungskosten		-305	
- Instandhaltung		-834	
- Mietausfallwagnis 2 % der Nettokaltmiete		-134	
		-----	
Reinertrag		5.408	
- Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins * Bodenwert)		-493	
		-----	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		4.916	
x Vervielfältiger lt. Anl. zur WertV bei			
- einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren			
- und einem Liegenschaftszinssatz von 3,4 %	25,4555		
Gebäudeertragswert		125.132	
Instandhaltungs-/Reparaturstau		0	
		-----	
Wert der baulichen Anlagen		125.132	
Ertragswert = Bodenwert (14487) + Wert der baulichen Anlagen (125132)			139.619
Abzug, da vermietet %	0,00	0	
Marktwert			140.000
entspricht €/m <sup>2</sup>			1.908

Zum Vergleich:

Für das Jahr 2009 hat der Gutachterausschuss Karlsruhe 11 Kaufverträge von gebrauchten Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1949 in guten Lagen ausgewertet.

Festgestellt wurden Verkaufspreise zwischen 40.000 und 200.000 € bei Größen zwischen 35 und 120 m<sup>2</sup>. Die billigste Wohnung wurde für 880 €/m<sup>2</sup>, die teuerste für 1.790 €/m<sup>2</sup> verkauft.

Der IVD-Wohn-Preisspiegel nennt folgende Mieten in Karlsruhe:

Baujahr bis 1948 zwischen 4,50 und 6,50 €/m<sup>2</sup>

Baujahr ab 1949 zwischen 5,00 und 6,50 €/m<sup>2</sup>

und für Neubau/Erstbezug zwischen 7,00 und 8,50 €/m<sup>2</sup>



## **Erläuterungen zur Marktwertermittlung**

### **1.0 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.

### **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

#### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

Im Kurzugutachten wird auf die Beschreibung des Objektes verzichtet.

#### **2.2 Grundbuch**

Im Grundbuchauszug finden sich die wichtigsten Informationen über Ihre Immobilie, z.B. der Bestand (Flurstücke, Grundstücksgröße), Eigentumsverhältnisse, Rechte und Belastungen. Für die Wertermittlung wird ein aktueller Grundbuchauszug benötigt. Falls kein aktueller Auszug



vorliegt, wird die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Auftraggebers unterstellt.

### **2.3 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.

### **2.4 Gebäudebeschreibung**

Auftragsgemäß wird auf die Gebäudebeschreibung verzichtet.

### **2.5 Maße und Flächen**

Die Maßangaben für das Grundstück stammen üblicherweise aus dem Grundbuchauszug, die Maße des Gebäudes werden aus vorliegenden Plänen entnommen. Sind keine Unterlagen vorhanden, wird die Richtigkeit der Angaben des Auftraggebers ungeprüft unterstellt.

GRZ – die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche an.

GFZ - die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche an

BGF - 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



### **3.0 Bauweise und Ausstattung**

Auf die Beschreibung der Bauweise und Ausstattung wird auftragsgemäß verzichtet.

### **4.0 Bautechnische Bewertung**

#### **4.1 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 bin als Sachverständiger für die Wertermittlung kein Bauschadenssachverständiger, ich kann beim Ortstermin lediglich offensichtliche Schäden feststellen.

Bewertet werden Mängel und Schäden, die bei der Besichtigung aufgefallen sind bzw. vom Auftraggeber mitgeteilt wurden. Nicht offensichtliche, nicht zugängliche oder versteckte Baumängel und Bauschäden sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Kaufpreisermittlung nicht berücksichtigt worden.

#### **4.2 Bauzustand**

Auf die detaillierte Beschreibung des Bauzustandes wird hier verzichtet.

### **5.0 Wertermittlung**

#### **5.1 Bewertungsgrundsätze**

Der Verkehrswert wird nach der Wertermittlungsverordnung WertV ermittelt. Der Verkehrswert wird hierbei durch den Preis bestimmt, der

- zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag)
- 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 Verkaufspreis 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 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).

## **5.2 Angewandte Berechnungsmethode und Begründung**

Ein- und Zweifamilienhäuser:



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. Deshalb werden Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Der Bodenwert wird, mit Anpassungen, im Vergleichswertverfahren aufgrund der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses ermittelt. Zusätzlich wird zur Plausibilität das Ertragswertverfahren hinzugezogen. Maßgeblich wertbestimmend bleibt aber das Sachwertverfahren.

Eigentumswohnungen:

Für Eigentumswohnungen ist das Vergleichswertverfahren das sicherste Verfahren, da bei diesem Immobilientyp häufig der Preis pro Quadratmeter das Hauptkriterium ist. Voraussetzung dafür ist aber, dass eine ausreichend große Zahl an Vergleichsobjekten vorliegt, die in den wesentlichen Merkmalen (Lage, Größe, Baujahr, Ausstattung) übereinstimmt. Falls der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung die erforderlichen Daten zur Verfügung stellen kann, wird eine Eigentumswohnung in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Das Sachwertverfahren ist für Eigentumswohnungen nicht geeignet. Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Oft kommt das Ertragswertverfahren zum Ansatz. Eine mögliche Miete lässt sich ermitteln. Die ermittelten Werte werden zur Plausibilisierung mit den vorhandenen Daten des Grundstücksmarktberichtes (sofern vorhanden) verglichen.

Mehrfamilienhäuser:

Mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gekauft. Der Wert der Sache, also der Lage, des Gartens, der Architektur usw. spielen keine große Rolle, solange die gewünschten Mieteinnahmen erzielt werden können. Deshalb wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewandt.

Der Bodenwert wird, mit Anpassungen, im Vergleichswertverfahren aufgrund der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses ermittelt. Falls möglich und nötig, wird zusätzlich das Sachwertverfahren hinzugezogen. Maßgeblich wertbestimmend bleibt aber das Ertragswertverfahren.

## 6.0 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.

## **6.1 Bodenrichtwert und Vergleichspreise**

In der Regel kann der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte nennen. In einigen Städten werden die Richtwerte genau nach Straße und Haus-Nr. unterteilt, andere Städte nennen für das gesamte Stadtgebiet Spannen von ... bis.

Zusätzlich werden Anzeigen in den Internet-Immobilienbörsen ausgewertet. Dabei wird berücksichtigt, dass die Angebotspreise nicht unbedingt die tatsächlich erzielten Preise darstellen, wie sie der Gutachterausschuss durch Auswertung der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge berechnet.

## **6.2 Ergebnis und Begründung**

Der vom Gutachterausschuss mitgeteilte Bodenrichtwert wird anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen. Außerdem wird die Grundstücksausnutzung (GFZ) überprüft, evtl. ergeben sich dann noch Zu- oder Abschläge für bessere oder schlechtere Grundstücksausnutzung. Bei übergroßen Grundstücken wird das Grundstück eventuell fiktiv in ein Baugrundstück und in ein Gartengrundstück unterteilt. Zusätzlich werden Verkehrslärm und sonstige Immissionen berücksichtigt.

## **7.0 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.

## 7.1 Gebäudewert/Berechnungen

### *Baujahr, Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer*

Zuerst wird das Gebäude einem Gebäudetyp der NHK 2000 zugeordnet (z.B. Typ 2.01 Einfamilien-Reihenhaus, Keller, EG und ausgebauter OG, durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m, Kopfhaus). Die Gesamtnutzungsdauer wird dann der Anlage 7 WertR entnommen. 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. Durch eine umfassende Modernisierung verlängert sich die Restnutzungsdauer, für die Berechnung der Alterswertminderung ist dann ein neues, fiktives Baujahr zu ermitteln.

Bei umfassenden Modernisierungen wird nach dem Model des Gutachterausschusses Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) die Restnutzungsdauer erhöht, d.h. das fiktive Baujahr für die folgenden Berechnungen steigt. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach Zukunftsfähigkeit und Ausstattung des Gebäudes einzuschätzen.

### *Ermittlung Normalherstellungskosten*

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. Anhand der Ausstattung und des Baujahres können dann die Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF ermittelt werden.

### *Baunebenkosten*

Die Baunebenkosten sind nach den NHK 2000 (mit z.B. 16 %) anzusetzen.

### *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.



### *Indizierung auf den Wertermittlungstichtag*

Zur Anpassung der NHK auf den Wertermittlungstichtag wird der Baupreisindex des Landes Baden-Württemberg verwendet.

### *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. Die Ortsgröße wird ebenfalls mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt. Für Städte bis 50.000 Einwohner gilt ein Faktor von 0,9 bis 0,95, für Städte von 50.000 bis 500.000 ein Faktor von 0,95 bis 1,05 und für Städte über 500.000 Einwohner ein Faktor von 1,05 bis 1,15.

### *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.

### *Besonders zu veranschlagende Bauteile*

Nach DIN 277 sind nicht überdachte Terrassen und sonstige Außenbauten nicht in der Bruttogrundfläche und damit nicht in den NHK 2000 berücksichtigt. Deshalb werden diese Bauteile hier getrennt genannt.

### *Wert der Außenanlagen*

Der Wert der Außenanlagen ist dann gesondert zu ermitteln, sofern der Wert noch nicht im Bodenwert enthalten ist. Meist werden die auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandenen Bepflanzungen, Befestigungen und Zäune mit einem Pauschalwert angesetzt. Hier werden auch getrennte Garagengebäude aufgeführt.

### *Bauschäden, Instandhaltungs-/Reparaturstau*

Siehe 4.0

## **7.2 Ergebnis**

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. In den größeren Städten werden Marktanpassungsfaktoren vom Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht.



## 8.0 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.

## 8.1 Mietansatz/Berechnungen

### *Mieteinnahmen*

Ermittelt wird die nachhaltig erzielbare Miete. Falls die aktuelle erzielte Miete darunter bzw. darüber liegt, muss der Underrent bzw. Overrent berücksichtigt werden.

Ausgewertet wird – sofern vorhanden – der Mietspiegel, ansonsten werden Angebote aus den Internet-Immobilienbörsen analysiert.

### *Bewirtschaftungskosten*

Nach Anlage 3 zu den WertR sind die Bewirtschaftungskosten wie folgt anzusetzen:

Verwaltungskosten:

bis € 254,79 / Jahr je Wohnung bzw. für ein Einfamilienhaus



bis € 304,64 / Jahr bei Eigentumswohnungen

bis € 33,23 / Jahr für Garagen und Einstellplätze

Instandhaltungskosten:

bis € 7,87 / m<sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr für Wohnungen, die jünger als 22 Jahre sind

bis € 9,97 / m<sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr für Wohnungen, die jünger als 32 Jahre sind

bis € 12,74 / m<sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr für Wohnungen, die mindestens 32 Jahre sind

Mietausfallwagnis:

2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken

4 % der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

*Liegenschaftszins*

Einige Gutachterausschüsse leiten eigene Liegenschaftszinssätze ab.

Falls diese nicht vorliegen, kommt der marktübliche

Liegenschaftszinssatz (vgl. Kleiber und Erhebung des IVD) zum Ansatz.

Dieser liegt bei Einfamilienhäusern zwischen 2,0 % und 3,5 %, bei

Eigentumswohnungen zwischen 3,0 % und 4,5 % und bei

Mehrfamilienhäusern zwischen 4,0 % und 6,5 %. Der niedrigere Wert gilt für neue, gute, risikoarme Objekte in guten Lagen, der höhere für ältere, schlichte Häuser in normalen Lagen, für Top Objekte in Bestlagen kann der Liegenschaftszins auch 0,5 bis 1 % darunter liegen.

*Vervielfältiger*

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

## **9.0 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.

