

**Werteinschätzung:**

über die Liegenschaft: Mehrfamilienhaus (Endhaus) 6 bis 20 Wohneinheiten  
 weitere Beschreibung: 10 Wohneinheiten

Straße - Hausnummer: Welsersstraße 8  
 PLZ - Ort / Ortsteil: 67063 Ludwigshafen / Friesenheim  
 Flur-Nr. / Blatt / Grundbuch von: 1463/7 / 3456/8 / Friesenheim



\* Wertermittlungsstichtag (WES): 15.12.2016 Aktenzeichen: MBW,MFH,Bender

Erstellt von: **Andreas Bender**  
 Diplom Sachverständiger (DIA)  
 Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024



Sachverständigen- &  
 Immobilienbüro

Straße/Nr.: Bahnhofstraße 17  
 Ort/Ortsteil: 67126 Hochdorf-Assenheim

Mobil: 0176 246 11744  
 Telefon: 06231 634 923  
 Fax: 06231 634 923

E-Mail: info@wert4you.de  
 Webseite: http://www.wert4you.de

Der Wert, wurde ermittelt mit rund: 465.000,00 €

( in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro )

## Inhaltsverzeichnis

---

1)	Übersicht der wesentlichen Daten zur Wertermittlung	1
2)	Abkürzungen	2
3)	Wesentliche Rechtsgrundlagen	3
4)	Verwendete Literatur	
5)	Leistungsabgrenzung	4
6)	Allgemeine Angaben	5
7)	Lagebeschreibung	6
8)	Grundstücksdaten	7
9)	Gebäudebeschreibung allgemein	8
10)	Berechnung / Herleitung Mietansätze	9
11)	Gebäudeausstattung	10
12)	Verfahrenswahl	11
13)	Bodenwertberechnung	12
14)	Ertragswertberechnung	14
15)	Ermittelter Wert	17

---

## 1. Übersicht über die wesentlichen Daten zur Wertermittlung:

Objektart / Bebauung:	Mehrfamilienhaus (Endhaus) 6 bis 20 Wohneinheiten / 10 Wohneinheiten		
Adressdaten:	Welserstraße 8, 67063 Ludwigshafen / Friesenheim		
Jahresdaten:	Ursprungsbaujahr:	1985	
	Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	39	Jahre
Flurstücksnummer/n:	1463/7		
Flächenangaben:	Grundstücksgröße:	186,00	m <sup>2</sup>
	Geschossfläche:	n.r.	m <sup>2</sup>
	Wohnfläche (gesamt):	482,00	m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche (gesamt):	n.r.	m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Wertermittlung aufgrund Verkaufsabsicht.		
Wertermittlungstichtag:	Donnerstag, 15. Dezember 2016		
Qualitätsstichtag:	Donnerstag, 15. Dezember 2016		
Datum der Ortsbesichtigung:	Samstag, 10. Dezember 2016		
Bodenwert:	53.940,00 €		
Verkehrswert:	465.000,00 €		

### Werteinschätzung:

**465.000,00 €**

## 2) Abkürzungen:

AF	=	Anpassungsfaktor	MEA	=	Miteigentumsanteile
AWM	=	Alterswertminderung	MFH	=	Mehrfamilienhaus
B	=	baureifes Land	MI	=	Mischgebiet
BGBI	=	Bundesgesetzblatt	MK	=	Kerngebiet
BGF	=	Bruttogrundfläche	NHK	=	Normalherstellungskosten
Bj	=	Baujahr	n.r.	=	nicht relevant
BL	=	Bundesland	o	=	offene Bauweise
BNK	=	Baunebenkosten	OG	=	Obergeschoss
BPI	=	Baupreisindex	p.a.	=	per anno (pro Jahr)
B-Plan	=	Bebauungsplan	p.m.	=	pro Monat
BRW	=	Bodenrichtwert	R	=	Rohbauland
BuGmW	=	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	REH	=	Reihenendhaus
BWK	=	Bewirtschaftungskosten	RLZ	=	Restlaufzeit
DG	=	Dachgeschoss	RND	=	Restnutzungsdauer
DHH	=	Doppelhaushälfte	RMH	=	Reihenmittelhaus
EG	=	Erdgeschoss	S	=	Sonderbaufläche
EFH	=	Einfamilienhaus	SO	=	Sondergebiet
EBR	=	Erbbaurecht	SP	=	Spänner
ERBV	=	Erbbaurechtsvertrag	SV	=	Sachverständiger/n
Erbbaurecht	=	Erbbaurechtsverordnung	SW	=	Wochenendhausgebiet
EVV	=	Ertragsvervielfältiger	W	=	Wohnbauflächen
G	=	gewerbliche Baufläche	WA	=	allgemeines Wohngebiet
g	=	geschlossene Bauweise	WB	=	besonderes Wohngebiet
GAA	=	Gutachterausschuss	WE	=	Wohneinheiten
GE	=	Gewerbegebiet	WertR	=	Wertermittlungsrichtlinien
GFZ	=	Geschossflächenzahl	WES	=	Wertermittlungsstichtag
GI	=	Industriegebiet	Wfl	=	Wohnfläche
GND	=	Gesamtnutzungsdauer	WuG	=	Wohn- und Geschäftshaus
Grdst	=	Grundstück	WR	=	reines Wohngebiet
GRZ	=	Grundflächenzahl	WS	=	Kleinsiedlungsgebiet
HK	=	Herstellungskosten	ZFH	=	Zweifamilienhaus
i.d.F.	=	in der Fassung			
i.S.d.	=	im Sinne des			
ImmoWertV	=	Immobilien Wertermittlungsverordnung			
k.A.	=	keine Angaben			
KG	=	Kellergeschoss			
KiGa	=	Kindergarten			
KiTa	=	Kindertagesstätte			
LZ	=	Liegenschaftszinssatz			
M	=	gemischte Baufläche			
MD	=	Dorfgebiet			

### 3) Wesentliche Rechtsgrundlagen

---

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 ( BGBl. IS. 1722)).
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
WertR2006:	Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 01. März 2006 (BAnz. 2006 Nr. 108a S. 1).
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003 IS. 738), das zuletzt durch Artikel 1 vom 20. November 2015 (BGBl. IS. 2018) geändert worden ist
EBG:	Erschließungsbeitragsgesetz vom 12.07.1995 (GVBl.S.44) Zuletzt geändert durch Art. I § 13 KostenrechtsanpassungsG vom 19. 6. 2006 (GVBl. S. 573)
BewG:	Bewertungsgesetz vom 1. Februar 1991 (BGBl. IS. 230), das zuletzt durch Artikel 9 vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist.
BWR-, VW-, EW-, SW-RL:	Bodenwertrichtlinie vom 11.01.2011, Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014, Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012. Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

### 4) Verwendete Literatur:

---

Kleiber, Wolfgang	Kommentar / Handbuch „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. W. Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling (tagesaktuelle Online Version).
Sommer / Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage, Werner Verlag
Kröll / Hausmann / Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag
Petersen / Schnoor Seitz / Vogel	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Boorberg Verlag
Sprengnetter	Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen
Fischer / Lorenz	Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

## 5) Leistungsabgrenzung

Grenzverhältnisse /  
Grundstücksgröße:

Die Lage der Grenzsteine wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Ermittlung wird unterstellt, dass die tatsächliche Grundstücksgröße mit den Angaben im Grundbuch übereinstimmt.

Bodenbeschaffenheit /  
Baugrund:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde nicht untersucht. Der Bewerter empfiehlt für diese Untersuchungen einen Fachgutachter. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Baumängel und  
-schäden:

Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Wertes nötig sind. Die Mängelfeststellung beschränkte sich daher eine visuelle Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die eventuell nachstehende Liste der festgestellten, baulichen Mängel schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellt diese Wertermittlung kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Für die Begutachtung baulicher Mängel / Schäden empfehlen wir einen Fachgutachter.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Schädlinge und  
Schadstoffe:

Untersuchungen auf pflanzliche / tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt. Augenscheinlich wurde nichts dererlei festgestellt.

Baubeschreibung:

Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen des Eigentümers und Hinweisen während des Ortstermins.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auftragsgemäß auf den Angaben des Auftraggebers. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

**6) Allgemeine Angaben:**

<b>Auftraggeber:</b>	
Vor-/Nachname:	Herr Mustermann
Straße / Haus-Nr.:	Welserstraße 8
PLZ / Ort:	67063 Ludwigshafen
Ortsteil:	Friesenheim
<b>Eigentümer:</b>	
Vor-/Nachname:	Herr Mustermann
Straße / Haus-Nr.:	Welserstraße 8
PLZ / Ort:	67063 Ludwigshafen
Ortsteil:	Friesenheim
<b>Datum Ortsbesichtigung:</b>	Samstag, 10. Dezember 2016
<b>Qualitätsstichtag:</b>	Donnerstag, 15. Dezember 2016
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	Donnerstag, 15. Dezember 2016
<b>Grund der Ermittlung:</b>	Wertermittlung aufgrund Verkaufsabsicht.
<b>Teilnehmer:</b> (Ortsbesichtigung)	Herr Mustermann (Auftraggeber), Andreas Bender - wert4you KG - Sachverständigen- & Immobilienbüro (Auftragnehmer)
<b>Mitwirkende Personen bei der Bewertung:</b>	Andreas Bender - Diplom Sachverständiger (DIA) / Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
<b>Besonderheiten:</b>	Keine dem Eigentümer / dem Bewerter wertrelevante bekannte Besonderheiten!

### 7) Lagebeschreibung:

Bundesland:	Rheinland-Pfalz		
Landreis / Kreis:	Kreisfreie Stadt		
Stadt / Ortsteil::	67063 Ludwigshafen / Friesenheim		
Einwohneranzahl:	164.718	Stand:	31.12.2015
Verkehrslage: (überörtliche Anbindung / Entfernungen in km Luftlinie)	(Stadt-) Autobahn:	A650	ca. 2
	(Orts-) Zentrum:	Ludwigshafen	ca. 0,5
	S-Bahn:	Ludwigshafen	ca. 1
	Straßenbahn:	Linie 4, 8 und 10	ca. 0,2
	Bus:	Linie 33 und 35	ca. 0,2
	Bahnhof:	Ludwigshafen 1 / Mannheim	ca. 2
	Flughafen:	Frankfurt Main	ca. 70
Infrastruktur: (Entfernungen in km Luftlinie)	Nahversorgung:	Zentrum	ca. 0,5
	KiTa / KiGa:	Ev.	ca. 0,3
		Kath.	ca. 0,4
	Grundschule:		ca. 0,3
		<u>Im Ort</u>	<u>Umliegende Orte:</u>
	weiterführende Schulen:	Realschule+	
		Realschule	
		Gesamtschule	
		Gymnasium	
	Krankenhaus:	Klinikum	ca. 1,5
Parksituation:	einfach		
Immissionen / Beeinträchtigungen:	Keine wertrelevanten Immissionen / Beeinträchtigungen vorhanden!		
* Lagebeurteilung:	ausreichende Lage		
Umliegende Orte:	Norden - Frankenthal (Pfalz), Osten - Mannheim, Süden - Limburgerhof, Westen - Maxdorf / Mutterstadt.		



**8) Grundstücksdaten:**

Eckdaten: (Grundbuchauszug / Angaben Auftraggeber)	Amtsgericht:	Ludwigshafen	
	Grundbuch von:	Friesenheim	
	Gemarkung:	Friesenheim	
	Blatt / Band:	3456/8	
Flurstücke:	Flur / Flurstück:	1463/7	
	* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :	186,00	
	* Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	290,00 €	
	* WEG Teilung:	Nein	
	* Miteigentumsanteile (MEA):	/	
Grundstücksgröße gesamt: in m <sup>2</sup> (oder gesamt nach MEA)	186,00		
Art / Maß der baulichen Nutzung:	Keine Berücksichtigung im Rahmen dieser Werteinschätzung!		
Gestalt / Form:	Überwiegend viereckig.		
Geschossfläche: (Geschossflächenzahl = GFZ)	n.r.	GFZ:	(= Geschossfläche / Grundstücksgröße )
Überbaute Grundfläche: (Grundflächenzahl = GRZ)	n.r.	GRZ:	(= überbaute Grundfläche / Grundstücksgröße)

**Weitere Anmerkungen zum Grundstück:**

Im Rahmen dieser Werteinschätzung wurden keinerlei Auskünfte über die bauliche Nutzung oder der Größe des Richtwertgrundstücks eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB erstellen zu lassen.

**9) Gebäudebeschreibung (GE01) - Wfl., Nfl., Mietansätze, ...:**

* Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	482,00	Einheiten:	10
Nutzfläche in m <sup>2</sup> :	168 (Keller)		
Zimmeranzahl:	nicht relevant		
* Nettomiete mtl. in €/m <sup>2</sup> : (ortsüblich / nachhaltig)	6,08 €		
Bemerkung:	Grundlage ist der Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 30.06.2015, sowie die Bestandsmietverträge.		
* KFZ - Stellmöglichkeiten	Anzahl:		Miete mtl.:
	Anzahl:		Miete mtl.:
	Anzahl:		Miete mtl.:
Bemerkung:	Keine Stellplätze vorhanden.		
Balkon / Terrasse: (Größenangaben in m <sup>2</sup> )	Größe / m <sup>2</sup> ca.:		Ausrichtung:
	Größe / m <sup>2</sup> ca.:		Ausrichtung:
	Größe / m <sup>2</sup> ca.:		Ausrichtung:
Bemerkung:	Die Balkone haben jeweils bei den kleineren Wohneinheiten eine Nord-Ost Ausrichtung und die "größeren" Wohneinheiten eine Ost-Süd Ausrichtung mit jeweils einer Größe von ca. 3,5 m <sup>2</sup> .		
Baujahr (Bj):	<u>1985</u> ( Ursprungsbaujahr )		
fikt. Bj. Modernisierung:	<u>n.r.</u> ( fiktives Baujahr nach Modernisierung )		
Gesamtnutzungsdauer:	<u>70</u> ( abhängig von der Ausstattung / Gebäudetyp )		
Restnutzungsdauer (RND):	<u>n.r.</u> ( wirtschaftliche RND abhängig vom Bauzustand )		
Weitere Hinweise:	Die zu bewertende Immobilie ist in einem baujahrestypischen Zustand. Keinerlei Modernisierungen seit dem Herstellungsjahr.		

**10) Berechnung / Herleitung Mietansätze:**

Einheit		Nr.	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Miete in m <sup>2</sup> - monatlich			Rohertrag in €/m <sup>2</sup> monatlich
				aktuelle Miete	ortsübliche Miete	angesetzte Miete	
EG	Wohnung	1	30,00	7,30	7,94	7,94	238,20 €
EG	Wohnung	2	52,00	5,67	5,96	5,96	309,92 €
1.OG	Wohnung	3	48,00	5,50	5,96	5,96	286,08 €
1.OG	Wohnung	4	52,00	5,55	5,96	5,96	309,92 €
2.OG	Wohnung	5	48,00	5,42	5,96	5,96	286,08 €
2.OG	Wohnung	6	52,00	5,70	5,96	5,96	309,92 €
3.OG	Wohnung	7	48,00	5,90	5,96	5,96	286,08 €
3.OG	Wohnung	8	52,00	5,80	5,96	5,96	309,92 €
4.OG	Wohnung	9	48,00	5,83	5,96	5,96	286,08 €
4.OG	Wohnung	10	52,00	5,52	5,96	5,96	309,92 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
							0,00 €
<b>Gesamtmietfläche in m<sup>2</sup>:</b>			<b>482,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.m.:</b>			<b>2.932,12 €</b>

<b>∅ Rohertrag in €/m<sup>2</sup>:</b>	<b>6,08 €</b>	<b>( = Gesamtrohertrag monatlich / Gesamtmietfläche )</b>
--	---------------	---

Im Rahmen dieser Werteinschätzung, wurde sich auf den Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 30.06.2015 bezogen. Ein Unterrent (Mietmindereinnahmen) wurde nicht berücksichtigt, da die jeweiligen Mieten ohne weiteres der Ortsüblichkeit gemäß Mietspiegel angepasst werden könnten. Die letzten Mieterhöhungen liegen allesamt länger als 3 Jahre zurück.

**11. Gebäudebeschreibung (GE01) - Ausstattung:****Konstruktive Merkmale:**

* Gebäudeart (NHK2010):	4.20 MFH, von 7 bis zu 20 Wohneinheiten	
* Bauweise:	Massivbauweise	
Fassade:	Putzfassade	
Dach:	Walmdach	
Gaubentyp:	Einfache Gaube/n	
Anzahl der Geschosse:	4	(Anzahl Vollgeschosse)

**Wesentliche****Ausstattungsmerkmale:**

Bodenbeläge: (Nassräume)	Wohnräume:	Fliesen		
	Bad, WC, Küche:	Fliesen		
	Flur / Diele:	Fliesen		
Wandbeläge: (Nassräume)	Wohnräume	Putz		
	Bad, WC, Küche	Fliesen	Putz	
	Flur / Diele	Putz		
Deckenbeläge: (Nassräume)	Wohnräume	Putz		
	Bad, WC, Küche	Putz		
	Flur / Diele	Putz		
Fenster / Baujahr:	Kunststoff, doppelt verglast		1985	
Fensterschutz: (Klapp-/Rollläden/...)	Aufbau-/Aufsatzrolläden (gedämmt)		1985	
Besonderheiten:	Keine weiteren Besonderheiten bzgl. der Fenster.			
Elektroinstallation:	nicht zeitgemäß			
Anschlüsse TV / Telefon:	nicht zeitgemäß			
Internetanschluss:	Online Prüfung am 15.12.2016 - Telekom: 50 Mbit/s			
Badezimmer / Zustand:	Innen liegendes Bad (Bäder) - nicht mehr zeitgemäß			
Gäste WC:	kein Gäste-WC vorhanden			
Heizung / Baujahr:	Gaszentralheizung		1998	
Warmwasseraufbereitung:	Zentral	Durchlauferhitzer		
Bemerkung:	Insgesamt macht die Ausstattung der Wohnung einen unterdurchschnittlichen bis max. durchschnittlichen Eindruck.			

## 12) Verfahrenswahl:

Ziel / Definition Verkehrswertermittlung:	Ziel jeder Wertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Um einen möglichst marktgerechten Preis zu ermitteln, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses.
* Vergleichswertverfahren: (wird nicht angewendet)	Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlich erzielter Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Immobilien, so kann für jede Immobilienart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.
* Ertragswertverfahren: (wird angewendet)	Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Immobilien vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Erträgen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. Bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Wohn-/Geschäftsgebäude, Gewerbeimmobilien wird das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.
* Sachwertverfahren: (wird nicht angewendet)	Mit dem Sachwertverfahren werden solche Immobilien vorrangig bewertet, die der Eigentümer üblicherweise selbst bewohnt. Daher wird das Sachwertverfahren bei 1-2 Familienhäuser vorrangig verwendet. Das Verfahren wird charakterisiert durch den Begriff der Selbstverwirklichung des jeweiligen Eigentümers "Das ist mir die Sache wert".
Begründung Verfahrenswahl:	<p>Für das zu bewertende Objekt existiert kein Vergleichsfaktor und auch keine geeigneten Vergleichskaufpreise, daher kommt das Vergleichswertverfahren für die zu bewertende Immobilie nicht in Frage.</p> <p>Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei ertragsorientierten Immobilien an. Die Anwendung des Verfahrens, als stützendes Verfahren, zur Bewertung der Immobilie ist möglich weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für eine marktkonforme Ertragswertermittlung die erforderlichen Marktdaten zur Verfügung stehen z. B. Vergleichsmieten.</li> </ul> <p>Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur ertragsunabhängigen Eigennutzung verwendet ( gekauft oder errichtet) werden. Daher wird das Sachwertverfahren in diesem Fall nicht angewandt.</p>

### 13) Bodenwertermittlung - Definition Begriffe:

---

#### **Geschossflächenzahl (GFZ):**

Mit der GFZ wird angegeben, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen.

Hierzu kann auf die in Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR2006) benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann.

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

#### **Vorder-/Hinterland:**

Verhältnismäßig schmale und tief geschnittene Grundstücke dürfen ebenso nicht in voller Höhe zum Baulandwert angesetzt werden. Solche Grundstücke werden in der Regel wertmäßig nach Vorder- und Hinterland aufgeteilt.

Mit Vorderland wird der Teil eines Baugrundstücks bezeichnet, der unmittelbar an der Hauptzuwegung liegt und in der Regel eine Tiefe von ca. 40 Metern hat. Vorderland wird mit 100% des Bodenrichtwerts angesetzt.

Mit Hinterland wird der Rest eines Baugrundstücks bezeichnet, der nicht oder nur geringfügig bebaubar ist, obwohl er rechtlich Baulandqualität hat. Zur Ermittlung des Bodenwerts wird das Hinterland in verschiedene Teilbereiche eingeteilt.

#### **Bodenrichtwert:**

Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten werden mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Einige Gutachterausschüsse haben für abweichende Eigenschaften Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

**Bodenwertberechnung:**

<b>I. Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup> :</b>				
Richtwertgrundstück				
zu bewertendes Grundstück				186,00
<b>II Bodenrichtwert (BRW) Vergleichsgrundstück / Gutachterausschuss in €/m<sup>2</sup> :</b>				290,00
<b>III. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts :</b>				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.	Anpassungsfaktor	
Stichtag				
<b>IV. Anpassungen der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale :</b>				
Lage / Immissionen				
GFZ				
Größe in m <sup>2</sup>				
Entwicklungsstufe				
Art der Nutzung				
Vollgeschosse				
Bauweise				
Zuschnitt				
Vorder-/Hinterland				
<b>sonstige wertbeeinfl. Merkmale:</b>				
<b>angepasster Bodenwert (Bodenrichtwertbasis) in €/m<sup>2</sup> :</b>				= 290,00
<b>V. Ermittlung des Gesamtbodenwerts :</b>				
angepasster Bodenwert (Bodenrichtwertbasis in €/m <sup>2</sup> )				290,00
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>				x 186,00
<b>Bodenwert Bewertungsgrundstück:</b>				= <b>53.940,00 €</b>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge o.ä.				-
Bodenwert Flurstück : ( 0,00 € x 0,00 )				+ 0,00 €
Bodenwert Flurstück : ( 0,00 € x 0 )				+ 0,00 €
+/- sonstiges:				+/-
<b>Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>				= <b>53.940,00 €</b>

Weitere Hinweise zur Bodenwertermittlung:

Bezüglich des Bewertungsobjekts wurde ausschließlich der - Bodenrichtwert (BRW) x die Grundstücksgröße - zugrunde gelegt. Anpassungen bzgl. des BRW aufgrund bspw. der Größe, des Wertermittlungsstichtags (WES) oder des baulichen Maßes (GFZ), wurden im Rahmen dieser überschlägigen Werteinschätzung vom Bewerter nicht vorgenommen.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird daher empfohlen sich diesbezüglich Auskünfte beim bspw. zuständigen Gutachterausschuss / Sachverständigen einzuholen.

## 14) Ertragswertberechnung - Erläuterungen zu den Wertansätzen:

---

Zu beachten ist beim Ertragswertverfahren die Aufspaltung in die Bewertung von Grund und Boden sowie des Gebäudes. Die Ertragsansätze sind nachhaltig (konstant) sowie endlich (angenommene RND).

Der Bodenwert wird im Allgemeinen nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens ermittelt bzw. unter Zuhilfenahme von geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet und steht quasi „unendlich“ zur Verfügung, während sich der Wert der baulichen Anlagen über die geschätzte RND „verbraucht“. Dieser Umstand wird oftmals fälschlicherweise als Abschreibung bezeichnet. Steht der Bodenwert fest, wird anschließend eine nachhaltig zu erzielende Miete ermittelt. Die pro Jahr erzielbare Summe aller Erträge (neben den Mieten können auch andere Erträge Einfluss haben) ergibt den Jahresrohertrag. Hiervon abzuziehen ist der nicht umlegbare Anteil der BWK. Es ergibt sich der Reinertrag, also der faktisch dem Eigentümer aus dem Objekt zur Verfügung stehende Kapitalfluss. Dann wird der eingangs ermittelte Bodenwert mit dem LZ multipliziert. Das Ergebnis ist die Bodenwertverzinsung, welche vom ermittelten Reinertrag abzuziehen ist. Es ergibt sich der Gebäudereinertrag.

Da die Nutzbarkeit von Gebäuden, wie erwähnt als endlich angenommen wird, gilt es zu ermitteln, wie lange das Gebäude wirtschaftlich (nicht technisch) nutzbar ist. GND minus Alter ergibt die RND.

Finanzmathematisch wird der Reinertrag als konstante Zahlung über einen begrenzten Zeitraum angesehen und kann daher kapitalisiert werden. Der Ertragsvervielfältiger wird aus der RND und dem LZ abgeleitet, wobei der LZ das Risiko darstellt, dem die zukünftigen Zahlungsflüsse unterliegen. Die Ableitung des Ertragsvervielfältigers erfolgt finanzmathematisch oder anhand der in der WertR enthaltenen Tabelle. Die Multiplikation des Reinertrags mit dem Ertragsvervielfältiger ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen, welcher ggf. um wertbeeinflussende Umstände wie z. B. Instandhaltungsstau zu korrigieren ist. Der Wert der baulichen Anlagen plus der Wert des Grund und Boden ergibt den Ertragswert des bebauten Grundstücks.

### **Wohn-/Nutzflächen:**

Die Berechnungen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen bzw. handeln sich um Angaben des Auftraggebers. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften ( DIN 277, II BV ) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. ( Die Flächenermittlung ist in den Anlagen zum Gutachten beigelegt ).

### **Rohrertrag / Mieten:**

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rohrertrag auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Die Basis für den Rohrertrag ist die aus dem Grundstück örtlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten.

Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die ortsüblichen, nachhaltigen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden z.B. auf der Grundlage von Vergleichsmieten, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen, sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.



## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung :

---

### **Bewirtschaftungskosten (BWK):**

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden BWK werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die BWK umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die BWK-Anteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind und nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

### **Liegenschaftszins (LZ):**

Der LZ ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Er dient hauptsächlich als wesentlicher Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln." Sofern vom GAA keine Liegenschaftszinssätze im Bereich des Bewertungsgrundstücks abgeleitet wurden, werden die empfohlenen LZ aus der gängigen Fachliteratur (ergänzt durch die Erfahrungswerten des Sachverständigen) zugrunde gelegt .

### **Restnutzungsdauer (RND):**

Als RND ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher GND“ abzüglich „ tatsächlichem Lebensalter am WES“ angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der RND (ggf. fiktives Baujahr) insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NW) angewendet.

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände :**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes ( z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand ). Die Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden anhand Erfahrungswerten des SV auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt.

## Ertragswertberechnung:

<b>Bodenwert rentierlich:</b>				<b>53.940,00 €</b>
<b>Berechnung Rohertrag p.a. :</b>				
marktübliche Miete p.m. in €/m <sup>2</sup> :	6,08	x Fläche in m <sup>2</sup> :	482,00	2.932,10 €
marktübliche Miete p.m. Autoabstellmöglichkeit(-en) :				0,00 €
sonstige Einnahmen p.m. :				
<b>Rohertrag p.a. (= Einnahmen p.m. x 12):</b>				<b>35.185,23 €</b>
<b>Berechnung Bewirtschaftungskosten (vom Rohertrag p.a.) in % oder pauschal :</b>				
Verwaltungskosten :				
Mietausfallwagnis:				
Instandhaltungskosten:				
Betriebskosten :				
* oder Bewirtschaftungskosten pauschal :		30,00%		10.555,57 €
<b>Bewirtschaftungskosten p.a. Gesamt :</b>			<b>30,00%</b>	<b>10.555,57 €</b>
<b>Reinertrag p.a. (Rohertrag p.a. - Bewirtschaftungskosten p.a.) :</b>				<b>24.629,66 €</b>
<b>Liegenschaftszinssatz :</b>				<b>4,40%</b>
<b>abzgl. Bodenwertverzinsung p.a. (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz) :</b>				<b>-2.373,36 €</b>
<b>Gebäudereinertrag (=Reinertrag p.a. - Bodenwertverzinsung) :</b>				<b>22.256,30 €</b>
<b>Ermittlung des Vervielfältigers :</b>				
Bj. nach Modernisierung/Sanierung:		Restnutzungsdauer (Jahre) :		39
Ursprungsbaujahr: 1985		Vervielfältiger (in Abhängigkeit von LZ und RND) :		18,4886
<b>Gebäudeertragswert (Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)</b>				<b>411.487,83 €</b>
<b>zzgl. Bodenwert:</b>				<b>53.940,00 €</b>
<b>= vorläufiger Ertragswert (vEW) :</b>				<b>465.427,83 €</b>
<b>= Ertragswert:</b>				<b>465.427,83 €</b>
<b>= Ertragswert gerundet:</b>				<b>465.000,00 €</b>

Weitere Hinweise:

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Merkmale vor.

Der Liegenschaftszinssatz wurden dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 entnommen.

**15) Überschlägig geschätzter Wert:**

Wenn mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Wert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Ertragswert: 465.000,00 €

**15) berschlagig geschätzter Wert:**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Ertragswertimmobilie da dieser Objekttyp überwiegend unter dem Aspekt der Renditeerzielung gehandelt wird. Der Wert der Immobilie wird daher aus dem Ertragswertabgeleitet. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Grundstücksmerkmale, wird der Wert geschätzt auf:

**465.000,00 €**

Bei einer Prozentchance / Risiko von 5% wird der Wert zum aktuellen Zeitpunkt wie folgt taxiert:

**442.000,00 € bis 488.000,00 €**

**Hinweis:**

*Die vorliegende überschlägige Werteinschätzung ist kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB / der Verkehrswertermittlungsvorschriften! Diese Werteinschätzung stützt sich ausschließlich auf die Angaben / Aussagen des Auftraggebers / Eigentümers und auf die von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eigene Recherchen bspw. über die Richtigkeit von Flächenangaben, Mietverträgen oder bspw. Altlasten oder Baulasten o.a. wurden auftragsgemäß vom Bewerter nicht durchgeführt und daher übernimmt dieser auch keine Gewährleistung für deren Richtigkeit. Wertansätze wie bspw. Nettokaltmieten, Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren beruhen auf den Erfahrungswerten des Bewerter. Es kann sein das aufgrund nicht bekannter oder verschwiegener Tatsachen die ermittelte Werteinschätzung zu korrigieren ist. Diese Werteinschätzung ist nur für interne Zwecke des Auftraggebers bestimmt. Eine anderweitige Verwendung oder eine Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Erstellers. Der Bewerter versichert das die Bewertung der Immobilie aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Werteinschätzung hat. Es handelt sich um eine Werteinschätzung rein aufgrund der Erfahrungswerte des Bewerter (ohne Berücksichtigung externer statistischer Daten / eigener statistischer Recherchen) nach bestem Wissen und Gewissen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB erstellen zu lassen.*

**© Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten. Diese Wertermittlung und deren Bilder / Anlagen, ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.**