

GUTACHTEN

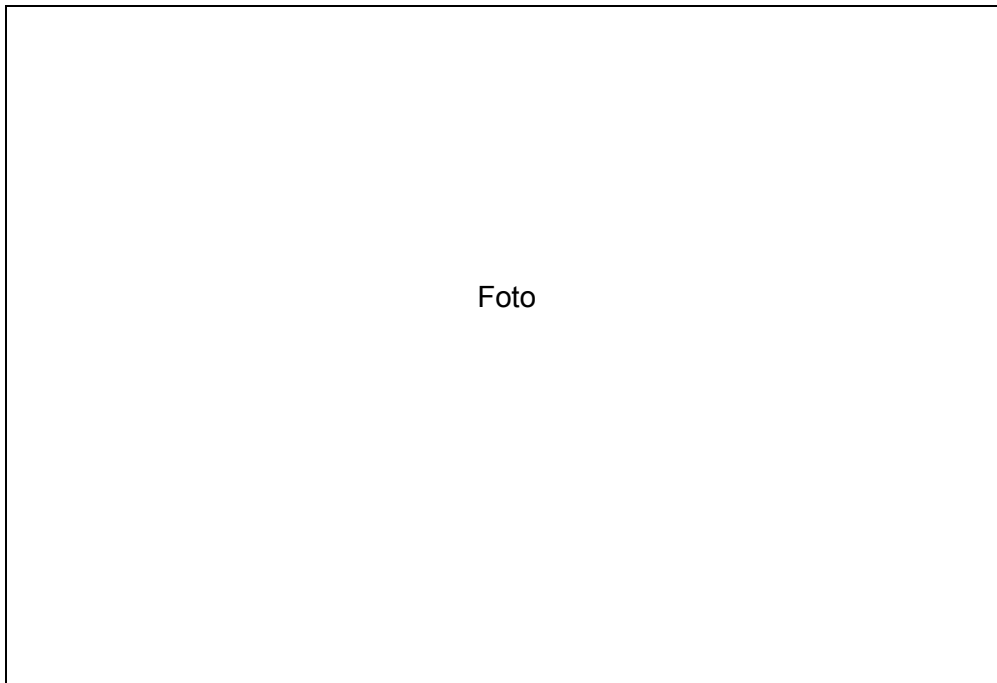
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
des ... / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

...

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Haus ... gelegenen

Wohnung im ...

- jeweils ... des Aufteilungsplanes -
dem Sondernutzungsrecht an dem im Sondernutzungsplan
mit ... bezeichneten Grundstücksflächen
sowie dem Sondernutzungsrecht an ...



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag ...
ermittelt mit rd.

0,00 €

Auftraggeber		...
		...
Zweck des Gutachtens		...
Ortstermin		...
Grundbuch		...
Gemarkung, Flur		...
Flurstücke		...
Wertermittlungsstichtag		...
Ausfertigung		Nr. 1 von 2

Vorbemerkungen:

Auftraggeber:

...

Auftrag vom ...

Eigentümer:

...

Grund der Gutachtenerstellung:

...

Wertermittlungsstichtag:

...

Tag der Ortsbesichtigung:

...

Teilnehmer am Ortstermin:

...

Inhaltsverzeichnis:

Abschnitt	Seite
GUTACHTEN	1
.....	1
Vorbemerkungen:	2
Grundlagen der Verkehrswertermittlung:.....	2
Grund- und Bodenbeschreibung:	3
Lage.....	3
Gestalt und Form.....	4
Erschließung.....	4
Rechtliche Gegebenheiten (wert beeinflussende Rechte und Belastungen):.....	4
Privatrechtliche Situation:.....	4
Öffentlich-rechtliche Situation:.....	5
Bauplanungsrecht:.....	5
Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation:.....	5
Derzeitige Nutzung:.....	5
Gebäudebeschreibung:	5
Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung.....	5
Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	6
Ausstattung.....	6
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung.....	7
Baumängel / Bauschäden / Bauzustand:.....	7
Außenanlagen:.....	8
Technische Berechnung:.....	8
Ermittlung des Verkehrswertes:	9
Bodenwertberechnung:.....	10
Ertragswertberechnung:.....	11
Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung:.....	12
Vergleichswertberechnung:.....	13
Verkehrswert:.....	14

Grundlagen der Verkehrswertermittlung:

Bauzeichnungen im Maßstab ...

Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab ...

Grundbuchauszug unbeglaubigt vom ...

Auskunft der Stadt ... über Baulasten aus dem Baulastenverzeichnis vom ...

Auskunft der Stadt ... - Tiefbauamt - über Erschließungsbeiträge vom ...

Karte des Umweltamtes der Stadt ... über Altstandorte und Ablagerungen Stand:...

Richtwertkarte ... (Stand: ...) über Bodenwerte in der Stadt ...

Grundstücksmarktbericht ... des Gutachterausschusses der Stadt ...

Mietwertspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in ..., Stand ...

BauNVO – Baunutzungsverordnung

II. BV – Zweite Berechnungsverordnung

BauGB - Baugesetzbuch

DIN 277 – Ermittlung des Bruttorauminhaltes -Ausgabe 1987-

DIN 283 – Berechnung der Wohn- und Nutzflächen -Ausgabe 1962-

WertV 1988 – Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken-
Wertermittlungsverordnung 1988

WertR 06 – Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken-Wertermittlungsrichtlinien
2006

Aufzeichnung der Ortsbesichtigung

Grund- und Bodenbeschreibung:

Lage

Bundesland: ...

Stadt, Stadtbezirk, Ort, Einwohnerzahl: ...

innerörtliche Lage: ...

Wohnlage: ...

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil: ...

Immissionen: ...

topographische Grundstückslage: ...

Gestalt und Form

Grundstücksgröße: ...

Grundstückstiefe: ...

Grundstücksbreite: ...

Bemerkungen: ...

Erschließung

Straßenart: ...

Straßenausbau: ...

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: ...

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: ...

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): ...

Rechtliche Gegebenheiten (wert beeinflussende Rechte und Belastungen):

Privatrechtliche Situation:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: ...

Anmerkung: ...

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: ...

Öffentlich-rechtliche Situation:

Bauplanungsrecht:

Darstellungen im Flächennutzungsplan: ...

Festsetzungen Bauplanungsrecht: ...

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation:

Entwicklungszustand: ...

Beitrags- und Abgabensituation: ...

Derzeitige Nutzung:

...

Gebäudebeschreibung:

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Wohnhaus mit Außenanlagen wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über

gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: ...

Baujahr: ...

Modernisierung: ...

Außenansicht: ...

Rohbau des Gebäudes

Konstruktionsart: ...

Fundamente: ...

Kellerwände: ...

Umfassungswände: ...

Innenwände: ...

Geschossdecken: ...

Treppen: ...

Dachkonstruktion: ...

Dachform: ...

Dacheindeckung: ...

Wohnungsbeschreibung:

Lage, Raumaufteilung

Lage der Wohnung: ...

Erdgeschoss: ...

Zwischenebene: ...

Obergeschoss: ...

Grundrissgestaltung: ...

Ausstattung

Bodenbeläge

Wohn- Schlafräume: ...

Bäder / WC, Gäste-WC: ...

Küche, Diele, MZR	...
Wandbekleidungen:	
Wohn- Schlafräume:	...
Bäder / WC, Gäste-WC:	...
Küche:	...
Deckenbekleidungen:	
Wohn- Schlafräume, Bad / WC:	...
Fenster:	...
Hauseingangstür:	...
Innentüren:	...
Besondere Einrichtungen:	...

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	...
Heizung:	...
Warmwasserversorgung:	...
Sanitäre Installation:	...
Gäste - WC (EG):	...
Bad / WC (ZE):	...
Bad / WC (OG):	...

Baumängel / Bauschäden / Bauzustand:

Bauschäden und Baumängel:	<u>Gebäude:</u>
	...
	<u>Wohnung:</u>
	...

Das Gebäude macht insgesamt einen ...
Gesamteindruck. Der Bauzustand der Wohnung ist
ebenfalls als ..., in Teilbereichen als ... zu bezeichnen.

Außenanlagen:

...

Technische Berechnung:

Die technische Berechnung ist auf der Grundlage eines örtlichen Aufmasses am Tage der Ortsbesichtigung ermittelt worden. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.

Wohnflächenberechnung in Anlehnung an DIN 283

Die Wohnfläche (siehe Anlage):

der Wohnung Nr.... im ...beträgt: ... m²

Ermittlung des Verkehrswertes:

Nachfolgend wird der Verkehrswert des ... / **1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück ... in ... verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ... - jeweils Nr. ... des Aufteilungsplanes - einschließlich Sondernutzungsrecht an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. ... bezeichneten Grundstücksflächen sowie dem Sondernutzungsrecht an ... zum Wertermittlungsstichtag ... ermittelt.

Grundstücksdaten:

Amtsgericht **Dortmund**

Grundbuch	Band	Blatt	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs. Maßgebend ist der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Praxis der Wertermittlung sieht zunächst grundsätzlich drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich **das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.**

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das **Vergleichswertverfahren** im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke herangezogen. Von wesentlicher Bedeutung ist das Vergleichswertverfahren ebenfalls bei der Bewertung von Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** -Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Ertrages- wird genutzt, um die Aspekte des wirtschaftlichen Handelns mit einzubeziehen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht, z. B. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken

Das **Sachwertverfahren** -Ermittlung von Boden- und Gebäudewert- ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete und eigen genutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

Bodenwertberechnung:

Aus der Bodenrichtwertkarte ... des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund ist für das Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt zum ... kein Bodenrichtwert ersichtlich.

Für vergleichbare, sich in der Nähe befindliche Bereiche des Ortsteils ... ist folgender erschließungsbeitragsfreier Bodenwert festgestellt worden:

- **€/m²** bezogen auf ein 35 m tiefes Richtwertgrundstück, welches in einem Wohngebiet liegt und mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung baulich genutzt werden kann.

Maßgebend ist die im Einzelfall lage- und nutzungstypische sowie ortsübliche Grundstücksgröße. Im Bodenrichtwert sind Erschließungsbeiträge nach § 123ff BauGB und Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB wertmäßig enthalten.

Die individuellen Merkmale des zu begutachtenden Grundstücks insbesondere die Lage im ... und die Lage zur viel befahrenen Straße entsprechen nicht denen des Richtwertgrundstücks so dass der Richtwert nur unter Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks herangezogen werden kann.

I. erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert			Erläuterung
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,00 €/m ²	
Abschlag wegen Lage im ...	-	0,00 €/m ²	
Abschlag wegen Lage ...	-	0,00 €/m ²	
Bodenrichtwert	=	0,00 €/m²	

II. Ermittlung des Bodenwerts:	Erläuterung

relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		0,00 €/m ²	
Fläche	×	0,00 m ²	
Fläche	×	0,00 m ²	
Bodenwert Gesamtgrundstück	=	0,00 €	

III. Ermittlung des Bodenwerts:			Erläuterung
Private Grünfläche		0,00 €/m ²	
Fläche	×	0,00 m ²	
Fläche	×	0,00 m ²	
Fläche	×	0,00 m ²	
Bodenwert Gesamtgrundstück	=	0,00 €	

IV Bodenwert Gesamtgrundstück	=	0,00 €	
--------------------------------------	----------	---------------	--

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Wohnung ...			Erläuterung
... / 1.000 Miteigentumsanteil vom Gesamtbodenwert	=	0,00 €	
anteilige Bodenwert der Wohnung Nr....	rd.	0,00 €	

Der erschließungsbeitragsfreie **Bodenwert** der Flurstücke .. beträgt zum Wertermittlungsstichtag ... **rd. 0,00 €.**

Ertragswertberechnung:

Gebäude	Mieteinheit	Wohnfläche (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
...	Wohnung Nr....	0,00	0,00	0,00	0,00
	Garagen		pauschal	0,00	0,00
Summe		0,00			0,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 WertV).

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **0,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

Verwaltungskosten: (1 Mieter x 0,00 €, 0 Stellplätze 0,00 €) – **0,00 €**

Instandhaltungskosten: (0,00 m² x 0,00, 0 Stellplätze 0,00 €) – **0,00 €**

Mietausfallwagnis: (0,0 % des Rohertrages von 0,00 €) – **0,00 €**

Gesamt Bewirtschaftungskosten (0,00 %) = **0,00 €**

jährlicher Reinertrag = **0,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

0 % von **0,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **0,00 €**

Ertrag der baulichen Anlage = **0,00 €**

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)

bei $p = 0,00\%$ Liegenschaftszinssatz
und $n = 00$ Jahren Restnutzungsdauer

	×	<u>0,000</u>
Ertragswert der baulichen Anlage	=	0,00 €
anteilige Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	0,00 €
sonstige besondere wert beeinflussende Umstände (Baumängel)	-	0,00 €
besondere Einbauten	+	0,00 €
	=	0,00 €
Ertragswert	=	<u>rd. 0,00 €</u>

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung:

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
 - ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Sonstige besondere wert beeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Vergleichswertberechnung:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts (bestehend aus Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Wert beeinflussenden Merkmale der Wohnungen stimmen hinsichtlich mit der zu bewertenden Eigentumswohnung überein. Abweichungen von den wert bestimmenden Merkmalen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Aus den Kaufpreisen der Eigentumswohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Vergleichswert für Wohnungen von 0,00 €/m² Wohnfläche. Dieser Vergleichswert beinhaltet den Grundstücksanteil und die Außenanlagen.

Auf der Grundlage des o.g. durchschnittlichen Vergleichswertes wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Vergleichswertes		Erläuterung
Durchschnittlicher Vergleichswert	0,00 €/m ²	
Wohnungsgröße	× 0,00 m ²	
Vergleichswert	= 0,00 €	
Berücksichtigung von Abweichungen		Erläuterung
Abschlag wegen Lage zur ...	- 0,00 €/m ²	
Abschlag wegen Grundrissgestaltung	- 0,00 €/m ²	
Abschlag wegen Lage im ...	- 0,00 €/m ²	
Abschlag wegen Baumängel	- 0,00 €/m ²	
Zuschlag wegen besonderen Einbauten	+ 0,00 €/m ²	
Zuschlag wegen 0 Garagen	+ 0,00 €/m ²	
	= 0,00 €	
Vergleichswert	rd. = 0,00 €	

Verkehrswert:

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der einschlägigen Literatur ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Zusammenfassung:

Ertragswert: rd. **0,00 €.**

Vergleichswert: rd. **0,00 €.**

Nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt stelle ich den Verkehrswert des 0,00 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... in ... verbunden mit dem Sondereigentum an der im ... gelegenen Wohnung im ... - jeweils Nr. ... des Aufteilungsplanes – und dem Sondernutzungsrecht an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. ... bezeichneten Grundstücksflächen sowie dem Sondernutzungsrecht an ... Garagen

zum Wertermittlungsstichtag ... fest mit rd.

0,00 €

in Worten: Null Euro

geschätzt.

Dies entspricht rd. 0,00 €/m² Wohnfläche.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, den ...

Unterschrift, Stempel

