











#### **4. Bodenwert**

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

(vergleiche § 13 Abs. 1 i. V. mit § 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.



Gutachten: Ort: *Gotha*  
 Straße: *Hünersdorfstraße 6*  
 Eigentümer: *Herr Makowiak*  
 AkZ: *16 K 104/00*

Flur: *5*  
 Flurstück: *185*

5.1.5.	Gebäudeherstellungswert			406.497,87	DM
5.1.6.	Außenanlagen	0	%	0,00	DM
5.1.7.	Besondere Betriebseinrichtungen			0,00	DM
5.1.8.	Wert der sonstigen Anlagen			0,00	DM
5.1.9.	Baunebenkosten aus .4, .6, .7, .8	427.892,5 12,00	%	51.347,10	DM
5.1.10.	Herstellungswert			457.844,96	DM
5.1.11.	Alterswertminderung in %	457.845,0 6,70	%	-30.675,61	DM
5.1.12.	Summe			427.169,35	DM
5.1.13.	Abschläge		%	0,00	DM
5.1.14.	Zuschläge	0	%	0,00	DM
	Summe			427.169,35	DM
<b>Summe 5.1 Wert d.b.u.s.A</b>				<b>427.169,00</b>	<b>DM</b>

Umbauter Raum nach DIN 277 (alt) zu 5.1

			m	brutto	netto	Volumen m <sup>3</sup>	Etagen
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
1	Wohn- und	l	7,50				
	Geschäftsgebäude	b	5,80	43,50	36,98		1
		H	6,10			265,35	
		h	0,00			0,00	
					36,98	265,35	43,50
2		l	3,70				
		b	2,80	10,4	8,81		2
		H	7,20			74,59	
		h				0,00	
					17,61	74,59	20,72
3		l	5,80				
		b	8,40	48,72	41,41		4
		H	13,00			633,36	
		h	1,20			19,49	
					165,65	652,85	194,88
4		l	0,00				
		b	0,00		0,00		0
		H				0,00	
		h	0,00			0,00	
					0,00	0,00	0
5		l	0,00				
		b	0,00		0,00		
		H				0,00	
		h	0,00			0,00	
					0,00	0,00	0
6		l	0,00	0,00			
		b	0,00		0,00		
		H	0,00			0,00	
		h	4,00			0,00	
					0,00	0,00	0
					220,24	992,79	64,22

Gutachten:

Ort: *Gotha*  
Straße: *Hünersdorfstraße 6*  
Eigentümer: *Herr Makowiak*  
AkZ: *16 K 104/00*

Flur: *5*  
Flurstück: *185*

---

## 6. Sachwert

### Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Summe 4	Bodenwert	35.000,00	DM
Summe 5.1	Wert d.b.u.s.A	427.169,00	DM
		<hr/>	
		462.169,00	DM
<b>Summe 6</b>	<b>Sachwert</b>	<b>462.169,00</b>	<b>DM</b>

## 7.0 Vorbemerkung

### 7.0.1. Tatsächliche Miete aus dem Jahre

### 7.0.2. Rohertrag jährlich

Die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten werden geschätzt  
( siehe folgende Mietaufstellung ).

Nachhaltig erzielbare geschätzte Mieten:

	qm		DM/qm	DM
EG	83,00	*	20,00	1.660,00
1. OG	50,00	*	9,00	450,00
2. OG	50,00	*	8,00	400,00
DG	45,50	*	7,00	318,50
	228,50			2.828,50

7.1. Wohn- Nutzfläche gesamt				228,50	qm
7.2. Jahresrohmiete	2828,50	*	12	33.942,00	DM
7.3. Bewirtschaftungskosten			20 %	6.788,40	DM
Verwaltung					
Instandhaltungskosten					
Mietausfallwagnis					
Betriebskosten werden von den Mietern getragen					
7.4. Reinertrag				27.153,60	DM

Gutachten:

Ort: *Gotha*  
Straße: *Hünersdorfstraße 6*  
Eigentümer: *Herr Makowiak*  
AkZ: *16 K 104/00*

Flur: *5*  
Flurstück: *185*

---

7.5. Bodenertragsanteil	35.000,0				
Zinssatz		5,5	%	<u>-1.925,00</u>	DM
7.6. Gebäudeertragsanteil				25.228,60	DM
Zinssatz				5,50	
Aufzinsfaktor				1,055	
Restnutzungsdauer				88,00	
Vervielfältiger				18,02	
Gebäudeertragswert				<u>454.619,37</u>	DM
Abzug wegen unterlassener Instandhaltung				<u>-21.394,62</u>	DM
Zwischensumme				433.224,75	DM
Zwischensumme				433.224,75	
7.7. + Summe 4 Bodenwert				<u>35.000,00</u>	DM
				468.224,75	DM
<b>Summe 7 Ertragswert</b>				<b>468.225</b>	<b>DM</b>

---

## 8. Verkehrswert

Im speziellen Fall wird der Verkehrswert aus der  
ermittelt. Diese bildet die Grundlage für die Bewertung der Immobilie.

### *Ertragswertberechnung*

Unter Berücksichtigung der in den Berechnungen gewonnenen Werte und unter  
Beachtung bekannter Vergleichsschätzungen schätze ich den Verkehrswert für  
dieses Grundstück

Gemeinde	:	Gotha
Straße	:	Hünersdorfstraße 6
Gemarkung	:	Gotha
Flur	:	5
Flurstück	:	185

Verkehrswert	
468.000,00	DM

## 9. Zusammenstellung der ermittelten Werte

<b>Bodenwert</b>	( siehe Ziff. 4)	<b>35.000,00</b>	<b>DM</b>
<b>Sachwert</b>	( siehe Ziff. 6)	<b>462.169,00</b>	<b>DM</b>
<b>Ertragswert</b>	( siehe Ziff. 7)	<b>468.225,00</b>	<b>DM</b>
<b>Verkehrswert</b>	(siehe Ziff. 8)	<b>468.000,00</b>	<b>DM</b>
Verkehrswert/Wohn- und Nutzfläche		611,57	DM/qm
Verkehrswert/Jahresrohmiete		13,79	fach
Jahresrohmiete/Verkehrswert		0,07	%
Reinertrag/Verkehrswert		0,06	%
Bodenwertanteil am Verkehrswert		7,48	%

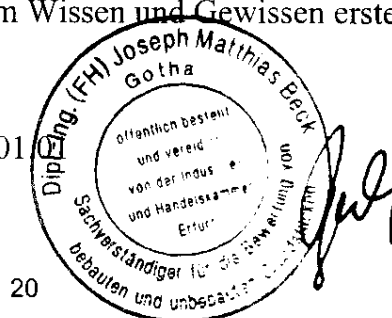
Das Gutachten umfaßt 21 Schreibmaschinenseiten und wird in 2-facher Ausfertigung  
und 2 Kopien übergeben.

Ich versichere, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Aufgestellt:

Gotha, den

15.01



Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m <sup>2</sup>
1		a		b		d	
2		3		4			
1		Gotha	5	185	Gebäude- und Freifläche Hünersdorfstr. 6		1 00
?		Gotha	5	191	Gebäude- und Freifläche Gutenbergsstr. 1		70