



Von der IHK Südthüringen Suhl
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Gutachterbüro Fritz

Julius Fritz
Bauingenieur

Plattengasse 67
D-98617 Vachdorf

Telefon: +49 36949 20541
Telefax: +49 36949 21800
Mobile: +49 171 3669226

email: gutachterbuero.fritz@t-online.de

Ausfertigung 1

G u t a c h t e n

AZ: 16 K 76/03

Für das Grundstück Flurstück Nr. 347, Flur 2
in **99880 Waltershausen, Eisenacher Landstraße 16**

04.08.2003

Das Gutachten umfasst 15 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in 2 Ausfertigungen und 2 Kopien erstellt.

1 Allgemeines 3

2 Wertrelevante Merkmale 4

 2.1 Lage 4

 2.2 Rechtliche Gegebenheiten..... 5

 2.3 Mehrfamilienwohnhaus 6

 2.4 Sonstiges 10

3 Wertermittlung 11

 3.1 Verfahrenswahl 11

 3.2 Ertragswert Mehrfamilienwohnhaus 12

 3.3 Bodenwert 12

 3.4 Ertragswert 13

4 Verkehrswert 13

Anlage 1 Reallast (Wohnungsrecht) 15

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus, Eisenacher Landstraße 16 in 99880 Waltershausen
--------	---

Wertermittlungsstichtag	09. Juli 2003
Ortstermin	09. Juli 2003
Abschluss der Recherchen	13. Juli 2003
Baujahr des Gebäudes	ca. 1920
Komplette Modernisierung	1995-98
Wohnlich nutzbare Fläche	EG 46 m ² OG 46 m ² DG 41 m ²
Grundstücksfläche insgesamt	295 m ²
Davon Bauland	295 m ²
Bodenwert (relativ) Bauland	27,20 €/m ²
Bodenwert (absolut)	8.024 €
Rohertrag	6.663 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.666 €
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Restnutzungsdauer modifiziert	55 Jahre
Wertminderung wegen Reparaturstau, Umbau/Modernisierung	13.040 €
Ertragswert	109.394 €

Verkehrswert	109.000 €
---------------------	------------------

Reallast (Wohnungsrecht)	<i>gelöst</i>	51.200 €
---------------------------------	---------------	---------------------

Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftraggeber	Amtsgericht Gotha Dienstgebäude II Schlichtenstraße 12 99867 Gotha
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchamt Gotha• Grundbuch von Waltershausen• Blatt 1949• Gemarkung Waltershausen• Flur 2• Lfd-Nr. 1• Flurstück 347• Größe 295 m²
Eigentümer	Eigentümer ist laut Grundbuchauszug Harald Seyring 99880 Waltershausen
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 09. Juli 2003 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• Frau Seyring, vortellig als Mutter des Eigentümer• Herr Fritz, Gutachter• Herr Damrath, Gutachter Der geladene Rechtsanwalt, Herr Marco Comes, oder ein von ihm bevollmächtigter Dritter ist zum angesetzten Termin, 09.07.2003 um 15.00 Uhr vor Ort, nicht erschienen. Frau Seyring, Mutter des Eigentümers, gewährte den Zutritt zum Grundstück und Einlass zum Haus. Es konnten der Keller, das Treppenhaus, die Wohnung im Dachgeschoss und die Wohnung im Obergeschoss besichtigt werden. Nach Auskunft der Frau Seyring ist die Wohnung im Erdgeschoss in der Größe und in der Ausstattung gleich der Wohnung im Obergeschoss. Ob die Einfriedung auf der Südseite mit dem Grenzverlauf übereinstimmt konnte nicht eindeutig festgestellt werden.
Wertermittlungsstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 13. Juli abgeschlossen. Wertermittlungsstichtag ist der 09. Juli 2003.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch• Auszug aus der Flurkarte vom 01. Juli 2003• Schreiben vom Bauordnungsamt des Landratsamt Gotha an das Amtsgericht Gotha vom 04.06.2003 über die Mitteilung, welche Baulasten eingetragen sind. Laut Aussage des Bauordnungsamtes Gotha sind keine Baulasten eingetragen• Kopie vom Notarvertrag über das Wohnungsrecht der Annett Seyring Urkundenrolle Nr. 69/2002 vom 04.02.2002• Auskünfte von insbesondere der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen
Wesentliche Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2002, Köln: Bundesanzeiger, 2002

- Pohnert, Fritz: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 5., erw. und aktualisierte Aufl. Neuwied; Krefeld; Berlin: Luchterhand, 1997.
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg: Haufe.
- Korotin, Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung von Immobilien, WDW Verlag 1998, Schöneiche
- Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien / Hans Otto Sprengnetter, Bände Ia + Ib, II und III

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

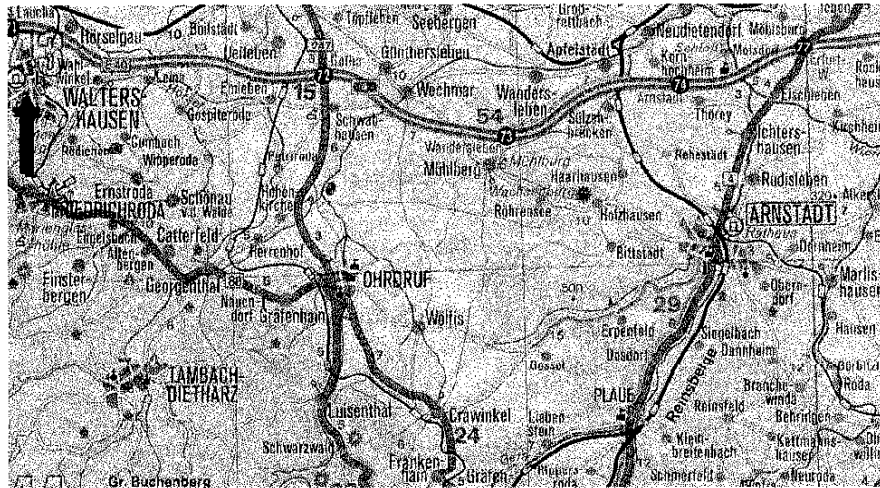
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien(WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1 Wertrelevante Merkmale

1.1 Lage

Angaben zum Ort	Waltershausen liegt am nordöstlich Rand des Thüringer Waldes im Landkreis Gotha. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage des Ortes in der Eisenacher Landstraße.
Nähere Umgebung	In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind überwiegend ein- bis dreigeschossige Wohngebäude in geschlossener und offener Bauweise vorhanden.
Verkehrsanbindung	Der Ort ist durch Landstraßen an die B 88 Ohrdruf – Eisenach und an die A 4 angeschlossen Die Autobahnabfahrt Waltershausen ist ca.4 km entfernt. Eine Landstraße führt direkt in die Kreisstadt Gotha, welche ca. 10 km entfernt ist.
Immissionen	Die Eisenacher Landstraße ist eine stark befahrene Durchgangsstraße. Insofern sind Lärm- und Schmutzimmissionen durch den Straßenverkehr hoch einzustufen.
Infrastruktur	Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Der mittel und langfristige Bedarf kann in Gotha gedeckt werden.
Insgesamte Lagebeurteilung	Mittlere Wohnlage
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Inbesondere im Boden- und Ertragswert

Auszug Landkarte



Auszug Liegenschaftskarte



Anmerkung: Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude stimmen nicht mit der Liegenschaftskarte überein.

1.2 Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Rechte und Belastungen eingetragen.

gelöst

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Für Dachgeschoss Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Annett Seyring, geb. am 30.04.1976, Wohnhaft in Waltershausen; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 04.02.2002 (UR Nr. 69/2002 Notar Kottwitz in Gotha); eingetragen am 28.02.2002.

Die Reallast des Wohnungsrechts wird gesondert berechnet (Anlage 1).

Baurecht

Ein Bebauungsplan existiert für das zu bewertende Grundstück laut Auskunft der Kommune nicht. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Baulasten

Lt. Auskunft des Landratsamtes Gotha vom 04.06.2003 bestehen keine Eintragungen im Baulastverzeichnis.

Abgabenrechtliche Situation

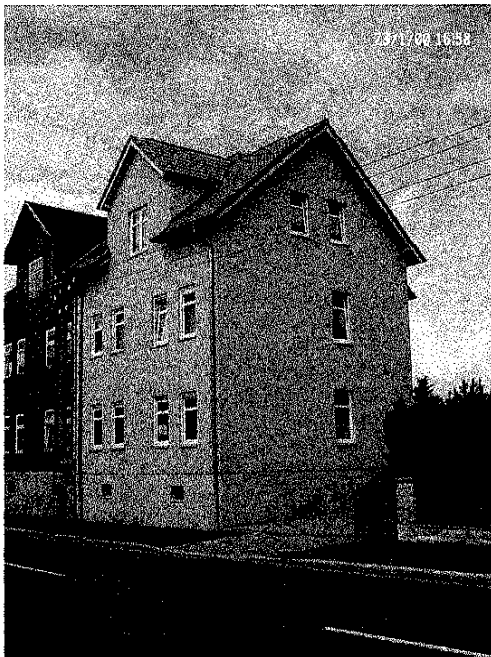
- Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
- Bezüglich der Verbesserung der Erschließung können Zahlungen nach § 127 ff BauGB in Abhängigkeit von der Ortssatzung erforderlich werden.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Miete beim Rohertrag
- Rechte/Lasten in Abt. II hauptsächlich im Bodenwert
- Baurecht hauptsächlich im Bodenwert
- Baulasten hauptsächlich im Bodenwert
- Abgabenrechtliche Situation ... es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind

1.3 Mehrfamilienwohnhaus

Foto 1



- Die Bezeichnung auf den Fotos stellt eine Ordnungsnummer dar
- Südwestansicht

Foto 2



- Hofansicht mit Stellflächen für PKW

Foto 3



- Putzschäden im Sockelbereich

Foto 4

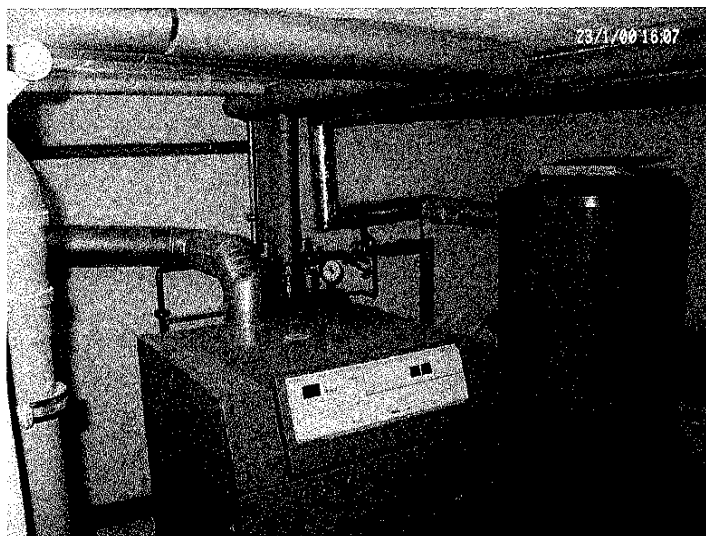


Foto 5



Foto 6



Foto 7



- Bad im Dachgeschoss

Baujahr

Geschätzt um 1920, 1995-98 Komplettanierung

Bauweise

- Zweigeschossig, Dachgeschoss ausgebaut
- Nicht freistehend, mit Brandwand vom Nachbarhaus getrennt
- Satteldach
- Fachwerk
- Fundamente, Beton
- Sockel, glatt verputzt gestrichen
- Außenfassaden Wärmedämmfassade mit Strukturputz, gestrichen und verputzt
- Innenwände verputzt, mit Rohfaser tapeziert und gestrichen, in den Bädern Wandfliesen 1,80 m hoch
- Unterkellert, Wände und Decken gestrichen
- Holzbalkendecke über alle Geschosse, über Kellergeschoss Beton
- Fußböden, PVC- und Textilbelag in den Bädern Fußbodenfliesen
- Dach, Dämmung zwischen den Sparren, Dampfsperre, Lattung, Betondachstein. Dachentwässerung aus Zinkblech. Dachliegefenster
- Treppen, Kellergeschoss massiv mit Jura-Marmor belegt, sonst Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer
- Fenster, Kunststoff weiß, Rollläden an der Straßenseite
- Türen, massive Wohnungseingangstüren, sonst einfache Lamellentüren alle kunststoffbeschichtet Buche
- Heizung, zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung, Heizraum im Keller, Heizmedium Erdgas, Heizkessel Vießmann 22Kw mit Warmwasserbereiter
- Hausanschlüsse für Erdgas, Wasser, Energie und Telefon sind neu verlegt
- Abwasser, am Entwässerungskanal angeschlossen
- Wechselsprechanlage vorhanden
- Außenanlagen (3 PKW-Stellplätze, Rasengitterplatten, Einfriedung Holzlamellen, Zufahrt/ Zuwegung Betonpflaster. Ver- und Entsorgungsleitungen)

Baumängel/Bauschäden

Die Beschaffenheit des Gebäudes und der wichtigsten Bauteile ist z.B. gekennzeichnet durch:

- Teilweise Unwirksamkeit der Schutzmaßnahmen gegen aufsteigende bzw. seitlich eindringende Feuchtigkeit im Keller und Sockelbereich
- Risse in den Kellerwänden

- Künftige Nutzung**
- In der Bewertung wird von einer weiteren Wohnnutzung und von einem mittleren Ausstattungsgrad ausgegangen.
- Überschlägige Ermittlung der Flächen**
- Die nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage der durchgeführten Ermittlung mit 46 m² Wohnfläche und 10 m² Nebenfläche für die Wohnung im Erdgeschoss, mit 46 m² Wohnfläche und 10 m² Nebenfläche für die Wohnung im Obergeschoss und mit 41 m² Wohnfläche und 10 m² Nebenfläche für die Wohnung im Dachgeschoss ermittelt. Dabei wurden die unwirtschaftlichen Flächen nicht mit berücksichtigt.
- Aufwendungen für Reparaturstau**
- Reparaturstau : 163 m² * 80 €/m² = 13.040 €
- Alter/Wertminderung**
- Die Kriterien für die Alterswertminderung werden wie folgt geschätzt:
- | | | |
|--|---|----------|
| Baujahr | : | 1920 |
| Lebensdauer | : | 90 Jahre |
| Alter | : | 83 Jahre |
| Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung | : | 55 Jahre |
| Alter fiktiv | : | 35 Jahre |
| Fiktives Baujahr | : | 1963 |
- Umbauter Raum des Wohngebäudes**
- Der umbaute Raum lt. Aufmaß beträgt 748 m³.
- Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?**
- Im wesentlichen bei den Normalherstellungskosten, der Alterswertminderung und den Aufwendungen für Reparaturstau und Umbau/Modernisierung.

1.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit**
- Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung**
- Das Grundstück ist von der Eisenacher Landstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft. Es wird unterstellt, dass die Entwässerung direkt in den Entwässerungskanal erfolgt. Die Erschließung liegt im ortsüblichen Niveau.
- Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes**
- Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.
- Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.
- Es gehören dazu die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Brenner, Warmwasserspeicher, Waschbecken, Badewannen und Dusche, auch Einbauküchen und Einbaumöbel.

Anmerkung Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!
 Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.
 Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.
 Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

2 Wertermittlung

2.1 Verfahrenswahl

Zur Verfahrenswahl Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich meist um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der Wert V normiert ist (siehe dazu Kleiber in Kleiber/Simon/ Weyers: Verkehrswertermittlung, Teil V, § 7 Wert V, Rdnr. 45).

Ertragswertverfahren nach WertV Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den Eingangsgrößen wie folgt dar:

$$\begin{aligned}
 & \text{Rohertrag} \\
 - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & \text{Grundstücksreinertrag} \\
 - & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & \text{Gebäudereinertrag} \\
 \times & \text{Vervielfältiger} \\
 = & \text{Gebäudeertragswert} \\
 \pm & \text{Sonstige wertbeeinflussende Umstände} \\
 + & \text{Rodenwert} \\
 = & \text{Ertragswert}
 \end{aligned}$$

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Ertragsvervielfältiger mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Hinweis Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

Plausibilitätsrechnung Zur Kontrolle des Ertragswertes wird eine überschlägige Berechnung des Sachwertes durchgeführt.

2.2 Ertragswert Mehrfamilienwohnhaus

Mietansätze

Im vorliegenden Mietvertrag für die Wohnung im Obergeschoss ist eine Nettokaltmiete von 235 € und für den PKW-Stellplatz von 15 € ausgewiesen. Dies entspricht einer Nettokaltmiete von ca. 5,11 €/m².

Auf Grund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung ist schon jetzt mit erhöhtem Leerstand von Wohnungen in den neuen Bundesländern zu rechnen.

Auch bei vergleichbaren Gemeinden werden Nettokaltmieten von 3,50 €/m² - 4,00 €/m² erzielt

Aus diesen Gründen werden Nettokaltmieten von über 5,00 €/m² nachhaltig nicht zu erzielen sein.

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Folgende Mieten werden als nachhaltig erzielbar angesetzt.

Wohnung EG :	46 m ² * 3,75 €/ m ² =	172,50 €/ Monat
Wohnung OG :	46 m ² * 4,00 €/ m ² =	184,00 €/ Monat
Wohnung DG :	41 m ² * 3,75 €/ m ² =	153,75 €/ Monat
Stellplätze :	3 St * 15,00 €/ St =	45 €/ Monat

Der im Normalfall erzielbare Rohertrag beträgt 6.663 €/ Jahr

Bewirtschaftungskosten

Lt. § 18 Werv 88 setzen sich die BWK aus den Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. In Anlehnung an Ross/Brachmann/Holzner und Kleiber/Simon/Weyers wurden 1.666 € ermittelt. Dies entspricht 25 % des Rohertrages und ist erfahrungsgemäß für derartige Objekte angemessen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Im vorliegenden Fall wird auf Grund der Nutzung als reines Gewerbeobjekt und unter Beachtung des Geschäftsrisikos für die Ermittlung des Ertragswertes mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % gerechnet.

2.3 Bodenwert

Bodenrichtwert für bau- reifes Land

Da für dieses Objekt keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen, wird vom Bodenrichtwert ausgegangen. Der Bodenrichtwert per 31.12.2002 beträgt: 32 €/ m².

Das Bodenrichtwertgrundstück wird durch folgende wertrelevanten Merkmale bestimmt: MI (Mischbaufläche)
o (offene Bauweise)
II (zwei Vollgeschosse)
40 m (Grundstückstiefe)

ortsüblich erschlossen

Auswirkungen auf den Bodenwert

- Entscheidend für die „Qualität“ eines Grundstückes ist die „von der Natur der Sache“ her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Sie richtet sich also nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (wie z.B.: Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht ist.
- Die Abweichungen des einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie z.B. Lage, Größe, Erschließungszustand, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind zu berücksichtigen

Ermittlung spezifischer Bodenwert/m² und absoluter Bodenwert	Der Bodenwert wird wie folgt abgeleitet:		
	Bebaute Fläche:	Ausgangswert	32,00 €/ m ²
	- Abschlag für Immissionsbelastung 15 %		4,80 €/ m ²
	Spezifischer Bodenwert Bauland		27,20 €/ m²
	X Grundstücksgröße		295 m ²
	= Bodenwert		8.024 €

2.4 Ertragswert

Ertragswertberechnung für Normalfall	Der vorläufige Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen somit wie folgt.		
		Rohertrag	6.663 €/ Jahr
	-	Bewirtschaftungskosten	1.666 €/ Jahr
	=	Reinertrag	4997 €/ Jahr
	-	Bodenwertverzinsung	281 €/ Jahr
	=	Reinertrag Baul. Anlagen	4.716 €/ Jahr
	x	Vervielfältiger	24,26...
	=	Ertragswert bauliche Anlagen	114.410 €
	-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	13.040 €
	+	Bodenwert	8.024 €
	=	Ertragswert	109.394 €

3 Verkehrswert

Plausibilitätskontrolle Als Kontrollrechnung bietet sich an, den ermittelten Ertragswert mittels des Sachwertverfahrens auf Plausibilität hin zu überprüfen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

	Bruttorauminhalt des Gebäudes	748 m ³
x	Normalherstellungskosten	218 €/ m ³
x	Zeitwertfaktor	0,679
=	Gebäudewert	110.720 €
+	Baunebenkosten 16 %	17.715 €
+	Außenanlagen	10.900 €
+	Bodenwert des bebauten Grundstücks	8.024 €
=	vorläufiger Sachwert	147.359 €
x	Marktanpassung	0,81
-	Baumängel/Bauschäden	13.040 €
	Sachwert des Grundstücks	106.321 €

Der Sachwert liegt in der Größenordnung des Ertragswertes und bestätigt somit das Ergebnis.

- Definition** Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.
- Lage auf dem Grundstücksmarkt** Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.
- Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten/Pachten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt, und insbesondere die Lagebedingungen und Mindererträge des Objektes berücksichtigt. Insofern spiegelt sich in dem endgültigen Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zum ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.
- Ergebnis** Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände (außer Reallast) wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 09.Juli 2003 geschätzt auf

109.000 € (in Worten einhundertneuntausend)

Vorstehendes Gutachten habe ich ohne Ansehen der Personen, völlig unparteiisch und nach bestem Wissen erstattet.

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendungen für Dritte sind nicht zulässig.

Vachdorf, den 04.08.2003



Bau – Ing. Julius Fritz

Anlage 1 Reallast (Wohnungsrecht)

Wohnungsrecht an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung

Berechtigte: Frau Annett Seyring, geb. 30.04.1976

Wert des unentgeltlichen Wohnrechts

Die Bedingungen für das unentgeltliche Wohnrecht sind notariell festgelegt.

Im Detail wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Die Berechtigte ist bezogen auf den Stichtag im Alter von 27 Jahren. Das Recht umfasst 41 m² Wohnraum und ca. 10 m² Nebengelass. Heizung, Strom und Schönheitsreparaturen werden von der Berechtigten getragen. In der Bewertung wird von der statistischen Lebenserwartung der Frau ausgegangen.

Da das Mietrecht unentgeltlich gilt, wird ein Zuschlag von 15 % des Mietwertes berücksichtigt.

- Lebenserwartung (nach abgekürzter Sterbetafel 1998/ 2000)
Frau 54,05 Jahre
- Wohnfläche 41 m²
- Mietwert des Wohnraumes der Berechtigten/ Jahr
 $153,75 \text{ € /m}^2 \times 12 = 1.845 \text{ € /Jahr} \times 1,15 = 2.121,75 \text{ € /Jahr}$
- Vervielfältiger, 3.5 % und 54,05 Jahre Laufzeit . 24,121
- Kapitalisierung $2.121,75 \times 24,121 = 51.178,73 \text{ €}$

Der Wert des unentgeltlichen Wohnrechts beträgt unter Einhaltung der getroffenen Annahmen **51.200 €**.

gelöscht!